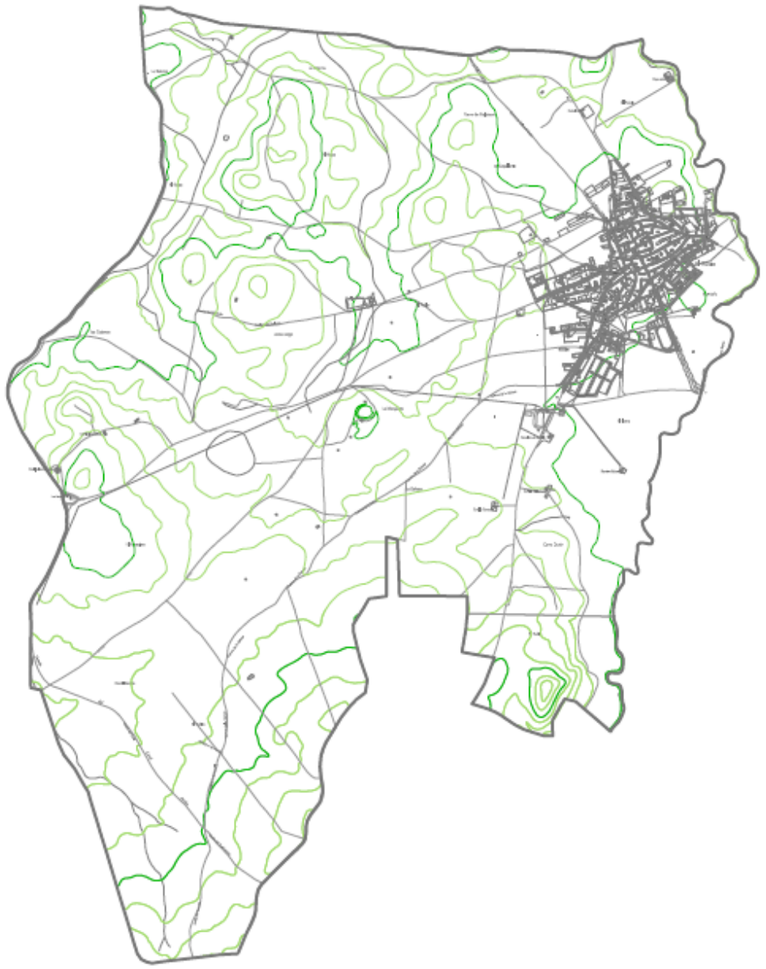


Plan General de Ordenación Urbanística de El Rubio

Aprobación inicial: MEMORIA ORDENACIÓN

MARZO 2016

ÍNDICE

DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA 4

1 Determinaciones de los planes territoriales 6

2 El modelo territorial propuesto 8

2.1 La clasificación general del suelo en El Rubio 8

2.2 Ordenación del suelo no urbanizable 9

2.3 Categorías en la clasificación del Suelo no urbanizable 9

2.4 Estructura general y calificación del Suelo no urbanizable 12

2.5 Actuaciones en el medio rural 13

2.6 Medidas tendentes a evitar la formación de núcleos de población 14

3 La ordenación del núcleo urbano 16

3.1 El modelo Urbano 16

3.2 La estructura general 18

4 Los usos Globales previstos 22

4.1 Uso residencial y vivienda protegida 22

4.2 Actividades económicas. Los usos industriales y terciarios 22

4.3 La calificación global del suelo 23

4.4 La ordenación del suelo urbano consolidado 24

4.5 La ordenación del suelo urbano no consolidado 25

4.6 Ordenación del suelo urbanizable 26

4.7 Justificación del cumplimiento de las reservas mínimas para vivienda protegida. 27

4.8 Los límites de crecimiento del POTA 28

4.9 Las dotaciones del PGOU en relación con los estándares legales y los objetivos municipales 29

4.10 Idoneidad de los parámetros básicos de ordenación del PGOU respecto a los requisitos de los Artículos 9 y 10 de la LOUA. 30

5 Integración de la evaluación de impacto ambiental. 32

6 La gestión del PGOU. Áreas de reparto y Aprovechamiento medio 34

6.1 Orden de prioridades en el desarrollo del Plan 34

6.2 Aprovechamiento medio 34

6.3 Áreas de reparto 35

6.4 La equidistribución en las áreas de reparto 37

6.5 Unidades de Ejecución y Sectores excedentarios 37

6.6 Unidades de Ejecución y Sectores deficitarios 38

6.7 Gestión de sistemas generales y locales así como actuaciones no incluidos en áreas de reparto 38

6.8 Gestión del PGOU y sistemas de actuación 38

7 Las condiciones generales de Urbanización 40

7.1 Trazado y características de la red viaria 40

7.2 Supresión de barreras arquitectónicas que pudieran afectar a personas discapacitadas o con movilidad reducida. 40

7.3 Aparcamientos 40

7.4 Condiciones de urbanización para los jardines en espacios libres y equipamientos públicos. 40

7.5 Necesidades de infraestructuras básicas. 41

8 La incidencia de la legislación sectorial en el PGOU 43

8.1 Legislación hidrológica 43

8.2 Vías pecuarias 43

8.3 Legislación de carreteras 44

9 Plan de etapas 45

9.1 Objeto 45

9.2 Orden de prioridad 45

9.3 Plazos de cada orden de prioridad 45

10 Estudio económico financiero. La programación y evaluación de los recursos. 47

10.1 Criterios de evaluación y asignación de inversiones 47

10.2 Coste estimado de los Sistemas Generales 48

10.3 Coste de las actuaciones en Suelo Urbano Consolidado 49

10.4 Coste de las actuaciones Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable 50

10.5 Adscripción de las inversiones en las actuaciones de uso público 51

10.6 Resumen general de inversiones 51

10.7 Estudio financiero 51

11 Intervención Municipal en el Mercado del Suelo. 54

11.1 Instrumentos de intervención. 54

11.2 El Patrimonio Municipal de Suelo. 54

11.3 Delimitación de áreas de tanteo y retracto. 54

11.4 Derecho de superficie. 54

El Presente documento ha sido redactado por Manuel Ramos Guerra.

Arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla (nº1668).
En Sevilla, Marzo de 2016

DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

1 Determinaciones de los planes territoriales

En el decreto 206/2006 de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación, y referente a los criterios que el POTA determina que en los nuevos crecimientos que se propongan en las redacciones de nuevos planes Generales, y más concretamente en las condiciones que con carácter de Norma se regulan en el apartado 45, Modelo de ciudad, punto 4, se regula:

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 objeto (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 sub-regional 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.

Este Documento propone un modelo urbano en consonancia con estas prescripciones marcadas para estos criterios de ordenación territorial, relativos no sólo a la cuantía del crecimiento, sino también a los llamados a producir modelos urbanos adecuados, sostenibles y funcionales.

2 El modelo territorial propuesto

Procede a partir de este momento describir y justificar los parámetros y determinaciones básicas de la ordenación elegida por este documento de Plan General en base a los objetivos propuestos y al cumplimiento de las determinaciones establecidas por la legislación de aplicación, al cumplimiento del artículo 10 de la LOUA y atendiendo a los informes de las Administraciones intervinientes.

2.1 La clasificación general del suelo en El Rubio

Este documento otorga una clasificación para todos los suelos del municipio de El Rubio considerando que los trabajos han alcanzado suficiente contenido para establecer los criterios generales de la ordenación urbanística.
Y lo hace por la potestad para establecer la clase a la que se vinculan los terrenos que le viene otorgada a los municipios a través del instrumento de ordenación regulado por las Comunidades Autónomas, así en Andalucía y según la Ley 7/2002, de Ley de Ordenación Urbanística, el instrumento es el Plan General de Ordenación Urbanística.

El Plan General establece la división del territorio en razón a la clasificación del suelo según establecen los artículos 44 a 47 de la LOUA, a efectos de regulación de los derechos y los deberes básicos de los propietarios. Esta clasificación es:
Suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO		m2
SUELO URBANO	Suelo urbano consolidado	979.351
	Suelo urbano no consolidado	65.794
	Total Suelo Urbano	1.045.145
SUELO URBANIZABLE	Suelo urbanizable ordenado	0
	Suelo urbanizable sectorizado	183.422
	Suelo urbanizable no sectorizado	0
	Total Suelo Urbanizable	183.422
TOTAL URBANO+URBANIZABLE		1.228.567
SUELO NO URBANIZABLE	Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica	1.398.034
	Suelo no urbanizable de especial protección por	132.779

planificación urbanística	
Suelo no urbanizable de carácter natural o rural	18.040.620
Suelo no urbanizable de hábitat rural diseminado	0
Total Suelo No Urbanizable	19.571.433
TOTALES	20.800.000

Cada tipo de suelo se divide en las categorías que se expresan en el cuadro anterior y se cuantifica.

Así este documento, propone para todos los terrenos incluidos en su término municipal las diferentes clases de suelo:

- Suelo urbano, en el que se distinguirá la pormenorización del consolidado y el no consolidado, así como los ámbitos deseables de renovación y/o reordenación. Se clasificarán como urbanos tanto el suelo ya clasificado como tal por el planeamiento vigente, como aquellos suelos urbanizables ya ejecutados provenientes del PGOU vigente y otros cuyas características de consolidación por la edificación o dotación de infraestructuras permiten que sea incorporado a esta clase de suelo.

  Se localiza en su totalidad en el núcleo urbano de El Rubio e integran esta categoría los terrenos que se encuentren en alguna de las circunstancias dispuestas en el artículo 45 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
  En este sentido se han incorporado a la clasificación de suelo urbano suelos que en la Adaptación aparecían como no consolidados, entendiéndose objetivamente que esos suelos tienen un grado de consolidación suficiente para ser considerados suelos urbanos consolidados.

- Suelo urbanizable, aquel que contiene, en principio, los requisitos adecuados a los criterios generales para ser urbanizados y desarrollarse en el futuro. El momento de su desarrollo, el establecimiento de las condiciones del mismo, usos, intensidades,..., son objeto de este documento de Aprobación Inicial.

  En esta clasificación se han englobado tres nuevos sectores de suelo que se localizan al oeste del suelo urbano.

- Suelo no urbanizable, proponiendo las diferentes categorías que deben integrar el mismo, haciendo especialmente hincapié en la delimitación de suelos no urbanizables de especial protección en el entorno inmediato del casco urbano, en los espacios de mayor calidad o valor ambiental y paisajístico y aquellos definidos por la legislación específica: vías pecuarias, de carreteras, de aguas y otras. Los criterios generales para la clasificación de los suelos no urbanizables vienen dados por tanto la legislación sectorial, como por la cualificación ambiental, como por otras cuestiones de ordenación urbanística que implican la necesidad de establecer protecciones especiales a suelos cercanos al núcleo urbano y que permiten su adecuada integración con el territorio. De estos últimos se definen cuatro espacios que son necesarios proteger para la adecuada articulación territorial.

Se clasifican de esta manera el resto de suelos del municipio que no están clasificados como suelo urbano o suelo urbanizable.

2.2 Ordenación del suelo no urbanizable

El suelo no urbanizable ha dejado de tener desde la entrada en vigor de la LOUA el carácter de residual, o de localizador de las áreas protegidas. Es ahora un medio de ordenación del medio rural con una vocación de preservar sus valores.

- Determinación y regulación de subclases de uso no urbanizable admitidos, ya sea con determinadas correcciones o medidas compensatorias y prohibición expresa de algunos usos.
- Integración de las determinaciones que impongan las legislaciones sectoriales que se superpongan.

2.3 Categorías en la clasificación del Suelo no urbanizable

Según el artículo 46 de la LOUA, dentro del suelo no urbanizable se establecen las categorías siguientes:

- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

- Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.
- Suelo no urbanizable de carácter natural.
- Suelo no urbanizable de hábitat rural diseminado.

A partir de aquí se ha llegado a una delimitación coherente de las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

A) Suelo no urbanizable de carácter natural.

Se incluyen aquellos terrenos con carácter fundamentalmente agrícola, que no poseen singulares valores naturales o paisajísticos y en los que no procede su transformación.
Todo ello sin perjuicio de las protecciones sectoriales de carácter lineal (vías pecuarias o cauces).
Son admisibles las construcciones vinculadas a las explotaciones agropecuarias y usos turísticos recreativos, en las condiciones de tamaño mínimo de parcela y separación a otras construcciones a fijar por las Normas Urbanísticas.

B) Suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística.

Se incluyen aquellos terrenos a los que se estima que es necesario otorgarles una especial protección por sus valores e intereses en ellos concurrentes.

- SNUEP-PU-Protección de zonas húmedas.
- SNUEP-PU-Cementerio.

C) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

Se incluyen aquellos terrenos a los que desde el PGOU se estima necesario concretar la integración de determinaciones de la legislación o planificación sectorial que implican expresamente la clasificación de suelo no urbanizable protegido como única posible para estos terrenos.

Elementos que encajan en esta clasificación:

- Vías pecuarias (incluyendo el deslinde del descansadero "Baldío de Alcalá")

En el término de "El Rubio" existen varias Vías Pecuarias que lo cruzan:

1 Cañada real de Marchena a Lucena: De setenta y cinco metros de anchura, cruza el término de oeste a este.
2 Cañada real del Término: De setenta y cinco metros de anchura, con un recorrido de doce kilómetros aproximados, primero de sur a norte, cruzando la cañada real del término y el núcleo urbano hasta el cementerio, virando luego hacia el oeste y por último al sur hasta el descansadero del Baldío de Alcalá.
3 Cañada real de carril ancho: De setenta y cinco metros de ancho, cruza el termino por el sur durante unos dos kilómetros y medio.
4 Cañada real de Marinaleda: de setenta y cinco metros de anchura. Discurre casi en su totalidad por las calles del núcleo urbano. Desde la cañada Real del Término hasta salir del municipio por la Calle Cueto.

Estas vías Pecuarias deben ser conservadas, pues pertenecen al patrimonio del Estado y además para el uso para el que fueron concebidas (en la zona hay rebaños de ovejas y cabras) pueden ser utilizadas como itinerarios para el conocimiento y disfrute de la naturaleza.

- Carreteras

  La Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía define en su artículo 3 la Red de Carreteras de Andalucía, que está constituida por las carreteras que discurriendo íntegramente por el territorio andaluz no estén comprendidas en la Red de Carreteras del Estado y se encuentren incluidas en el Catálogo de Carreteras de Andalucía. Este es el caso en el que se encuentran todas las carreteras que atraviesan el municipio de El Rubio.
  La clasificación de las mismas deviene de dos criterios, de su titularidad y de sus características, así todas las que cruzan el término municipal de El Rubio son de carácter provincial (carreteras convencionales) dependientes de la diputación provincial de Sevilla:

  - SE-8200 Ramal de la A-351 a El Rubio.
  - SE-8202 De Osuna a El Rubio.
  - SE-9204 De A-388 a El Rubio.
  - SE-9205 De El Rubio a Estación de Aguadulce.
  - SE-9206 Ramal de la SE-9211 a El Rubio.

- Cauces

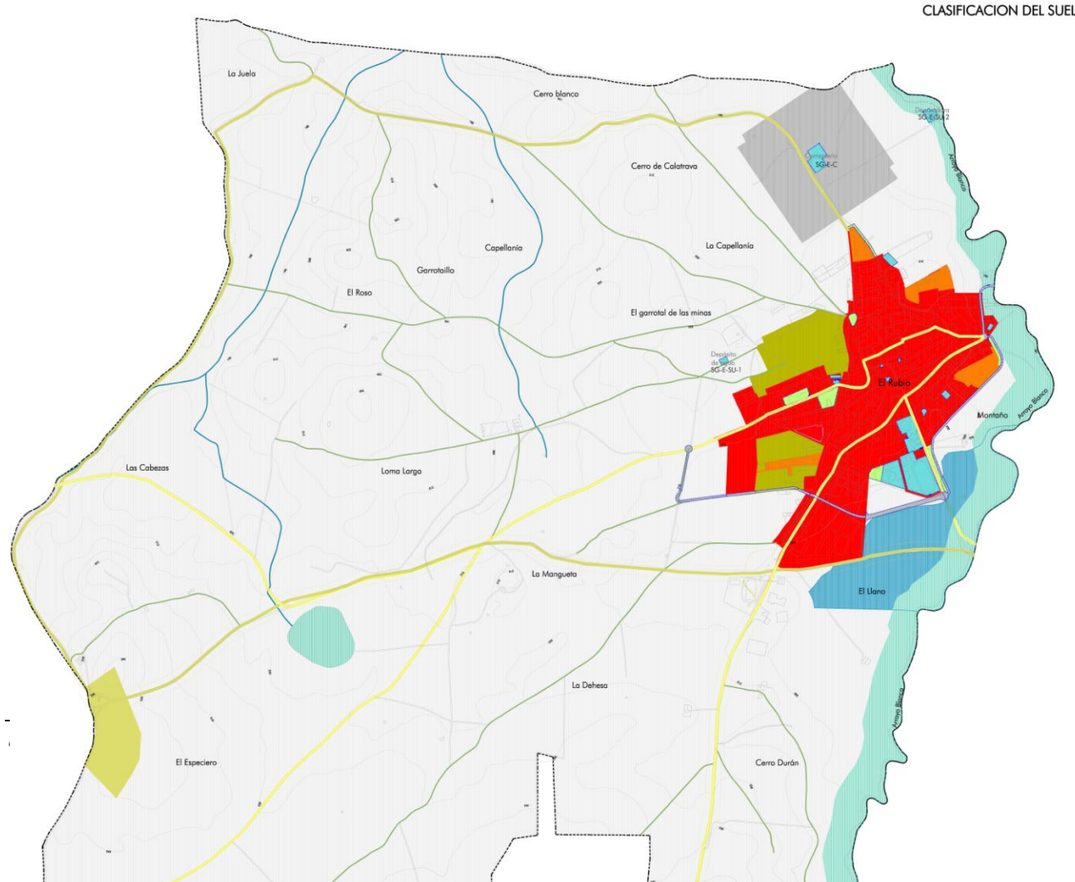
  La delimitación propuesta en este documento como suelo no urbanizable de especial protección, viene a constituir el dominio público de cada uno de los arroyos que discurren por el término, así como la protección de todo el entorno de la Laguna de El Rubio y de las riberas del Río Blanco, en base a la regulación contenida en la Ley de Aguas.

  En estos suelos se permitirán los usos públicos regulados en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- Suelos inundables.

  La delimitación recoge el suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica por presentar riesgo de inundación. Estos suelos tienen un riesgo de inundación con periodo de retorno de 500 años y estarán sometidos a las determinaciones que para ellos disponga la legislación que les es de aplicación.

FIGURA:
TERRITORIO
CLASIFICACION DEL SUELO



2.4 Estructura general y calificación del Suelo no urbanizable

A) Usos globales regulados en Suelo no urbanizable:

Con carácter general se determina el **uso agropecuario o forestal** como uso global característico de la totalidad del Suelo no urbanizable no ocupado por carreteras o vías pecuarias u otros elementos lineales de la estructura.
No obstante son admisible usos distintos y compatibles con el global (ver figura).

En cuanto a elementos que formas parte de la estructura general el PGOU regula el establecimiento de nuevos elementos.

B) Actos de edificación en Suelo no urbanizable:

En las normas urbanísticas se regularán los tipos autorizables de construcciones, edificaciones, obras e instalaciones de acuerdo con el régimen del artículo 52 de la LOUA:

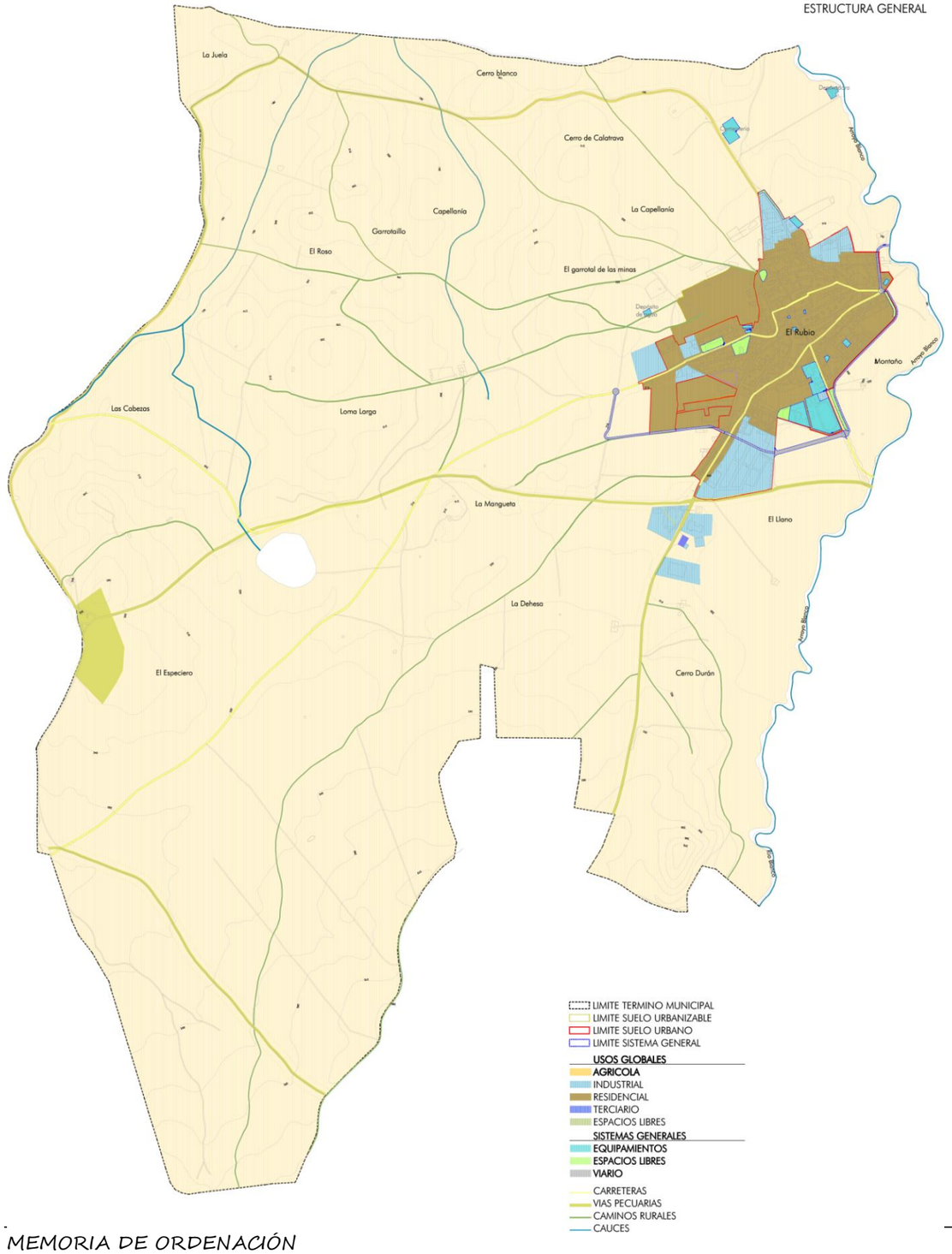
- Vinculados a la explotación agrícola y de ejecución y mantenimiento de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamiento públicos en suelo no urbanizable.
- Sin vinculación a explotación agrícola, pecuaria, forestal y análoga, ni a dotaciones e infraestructuras públicas.
  Explotaciones agropecuarias, Industria incompatible con su ubicación en el núcleo urbano, instalaciones turísticas, recreativas y de servicio de carreteras, de carácter privado.
- Obras en edificaciones legales existentes.
  En las normas urbanísticas se regulan pormenorizadamente las condiciones de estas edificaciones, especificando cuando están sometidas a licencia, y cuando requieren Plan especial o Proyecto de Actuación según determinan los artículos 42 y 43 de la LOUA. Asimismo se determina claramente que las actuaciones de carácter privado están sometidas al régimen de los apartados 4 y 5 del artículo 52 de la LOUA, es decir, tendrán una duración limitada, y deberán prestar la garantía y la prestación compensatoria allí regulada.

2.5 Actuaciones en el medio rural

El objeto de este apartado es el de proponer actuaciones tendentes, tanto a la consecución del modelo territorial propuesto por este PGOU, como a actuaciones de mejora y protección medioambiental o para corrección de impactos existentes.

En vías pecuarias, caminos y sendas: Se propone coordinar con la Delegación de Medio Ambiente un orden de prioridades en la recuperación de las vías pecuarias y la desafección de los tramos que discurren por suelo urbano. Todo ello con la finalidad de aportar funcionalidad a los senderos, caminos y el fomento del turismo rural.
Se plantea también la recuperación del uso y dominio público de los caminos rurales.

FIGURA:
TERRITORIO
ESTRUCTURA GENERAL



2.6 Medidas tendentes a evitar la formación de núcleos de población

Aunque no es una problemática extendida en El Rubio, la consolidación de algunas parcelaciones en el suelo clasificado como no urbanizable es uno de los objetivos que aparecían a solucionar por este documento para controlar la formación de nuevos núcleos de población.

Para ello se plantea la incorporación de estas al modelo urbano planteándose delimitaciones de suelo urbanizable como forma de integrar estos asentamientos.

No obstante deberán extremarse los controles del cumplimiento de los parámetros del PGOU en el suelo no urbanizable para evitar la generación de nuevos riesgos de formación de núcleo de población.

Corresponde al planeamiento municipal dentro de sus atribuciones, regular cuales son las condiciones de parcelación y de edificación más adecuadas en cada área homogénea para preservar el medio rural.
En las normas urbanísticas se regulan las condiciones objetivas de riesgo de formación de núcleo de población, entendiendo por tal el asentamiento que genera demandas o necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, energía eléctrica, accesos rodados y alcantarillado.

La regulación de las condiciones de uso y en especial la parcela mínima susceptible de ser objeto de edificación (siempre vinculada a la explotación) y la distancia mínima a edificaciones próximas determinadas en las normas urbanísticas para cada una de las zonas homogéneas del suelo no urbanizable, son parámetros que están planteados con objetivo de proteger el medio rural y de imposibilitar la formación de núcleo de población.

3 La ordenación del núcleo urbano

3.1 El modelo Urbano

Tomando como instrumento para la definición del modelo urbano la clasificación de suelo, en el caso de El Rubio, por la influencia en el entorno urbano, se hace especial mención al suelo no urbanizable.

Los crecimientos planteados con clasificación de urbanizable pretenden consolidar el modelo existente.
De esta manera, la integración de los nuevos desarrollos en la ciudad consolidada de los nuevos crecimientos urbanos no supone una ruptura con el modelo de crecimiento vigente en El Rubio.
Al contrario, se plantean en continuidad a los que se propusieron en las Normas Subsidiarias, consolidando los que no han sido desarrollados en su totalidad y extendiéndolos.
De la misma manera se pretende rellenar los vacíos existentes para dar una continuidad coherente a la trama urbana.
Las nuevas áreas libres propuestas son un ejemplo de esta intención al continuar el tratamiento de los bordes del núcleo urbano de manera similar a como se venía haciendo hasta ahora en el municipio.

La adecuación de las redes de infraestructura, sobre todo la de saneamiento y abastecimientos, a las necesidades actuales y futura son base para la solución de las posibilidades de crecimiento y la continuidad con lo urbano actual.

Los puntos fundamentales del modelo propuesto se basan en las actuaciones en:

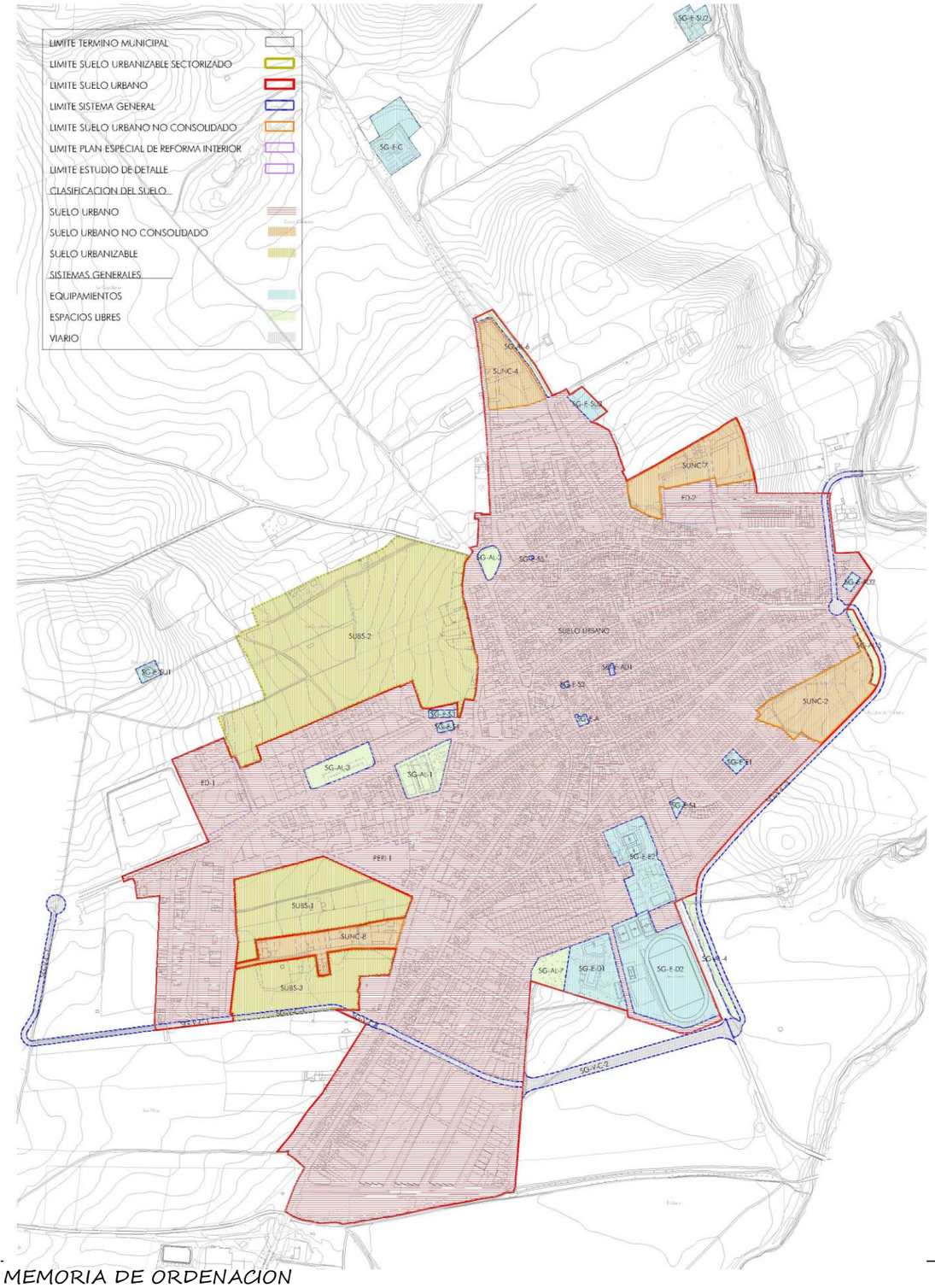
- Suelo No Urbanizable
- Suelo Urbano Consolidado
- Suelo Urbano No Consolidado
- Suelo Urbanizable
- Sistemas Generales
- Red de Infraestructuras

Como estrategias en la consecución del modelo urbano se adaptarán los crecimientos propuestos a:

- La continuidad de la trama urbana existente y la que se proponen para el futuro crecimiento, adaptando los modelos edificatorios existentes.
- El reequilibrio de los equipamientos.
- Modelos de transición e interconectados con el medio natural que lo circunda, dando prioridad a directrices del sistema de espacios libres que doten de permeabilidad y de relación visual directa.
- Estas relaciones deben perseguir la incorporación de los elementos fundamentales del paisaje, respetando y potenciando los hitos paisajísticos, creando escenarios de fondo.

Las estrategias para lograr un determinado modelo urbano deben basarse en la correcta articulación de los diferentes usos y espacios a interrelacionar. Esta articulación que se consigue con la ordenación urbanística que permite que la funcionalidad, las necesidades propias de cada actividad y del conjunto en una correcta interrelación entre ellas. Cada una de estas actividades requiere de un espacio concreto y una forma concreta que se superponen entre sí a modo de capas en un espacio común, integrado y complejo.

De esta forma, el espacio libre, el de los equipamientos, el espacio de las comunicaciones, el residencial o el productivo se constituyen en elementos constituyentes de un modelo urbano integrado, que procura no una zonificación horizontal que asigna a cada uso un espacio, lo que conlleva la segregación de los usos, sino una zonificación integradora de los



usos, que permite la superposición de estos en un mismo espacio.

Concebir el tratamiento de los espacios contiguos a los bordes urbanos no como una oportunidad de crecimiento urbanístico y localización de nuevas actividades sino que también responda a la consecución de un sistema de espacios libres que articule los distintos elementos: parques, jardines y zonas de juegos existentes y logre la vinculación de los equipamientos y espacios libres, compatibilizando usos, en pro de generar espacios libres equipados. La ubicación que desde lo existente y la propuesta se establece de manera orientativa constata una realidad futurible y deseable dentro del modelo urbano propuesto.

Los criterios para delimitar cada una de las clases y categorías de suelo urbano y urbanizable se ajustan a las determinaciones de los artículo 45 a 47 de la LOUA.

- La clasificación de suelo urbano consolidado es el resultado de comprobar la disponibilidad de la urbanización y los servicios de infraestructuras requeridos para ser considerados como tales.
- El suelo urbano no consolidado ha sido clasificado como tal al no estar consolidado en sus dos terceras partes del espacio apto para la edificación, o por no comprender la urbanización existente todos los servicios e infraestructuras necesarios. Se trata de vacíos dentro del suelo urbano que se incluyen en su totalidad en unidades de ejecución para ser gestionados en su desarrollo de manera integrada.
- El suelo urbanizable incorpora los suelos más idóneos de los colindantes al núcleo actual para ser desarrollados y dar respuesta a las necesidades de crecimiento. Este PGOU establecerá las directrices para la ordenación de cada sector.

3.2 La estructura general

La estructura general se plantea tomando como base los elementos característicos que ordenan el municipio y que a su vez son los conformadores del desarrollo de éste.

De lo anterior, se puede deducir que parece lógico no producir modificaciones sustanciales en estos elementos, sino controlar las actuaciones sobre los mismos.

Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares mínimos previstos en el artículo 10.1.A).c).c1) de la LOUA.
2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiendo con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

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

Los 5 metros cuadrados de suelo por habitante establecido como parámetro mínimo en el Reglamento de planeamiento, RP 78, como el ratio 5-10 metros cuadrados marcado en la LOUA, son parámetros a garantizar.

Las características principales de la ordenación estructural propuesta son:

- Red viaria general
  La principal propuesta es el trazado de la nueva ronda de circunvalación.

- Red viaria local
  Propuestas con vocación de introducir la dimensión humana, de atender al concepto de movilidad sostenible que permita desarrollar en todo momento un uso racional de cada uno de los modos de transporte, encaminado a la recuperación de las calles y plazas tanto desde el punto de vista ambiental (mejora en el medio ambiente urbano) como funcional.

  En este sentido el objetivo es terminar con la travesía casi obligada por el centro del núcleo urbano en los itinerarios que no terminan ni comienzan en El Rubio, para lo cual se plantea una vía de circunvalación que evite ese tránsito. Esta vía se nutre de los viarios de borde existentes en el municipio y que pueden estar infrautilizados, planteándose nuevos tramos de corta longitud para completar el trazado.

- Sistema general de espacios libres

  - El sistema de espacios libres actual y que se mantiene en la nueva propuesta lo conforma el Parque "Blas Infante" (SG-AL1) como Sistema General de Espacios Libres procedente de la Adaptación de las NNSS a la LOUA.
  - Se propone la incorporación de la Era Empedrada como nuevo sistema general de espacios libres (SG-AL2).
  - Incorporación del Recinto Ferial al Sistema General de Espacios Libres (SG-AL3).
  - Incorporación de un nuevo parque lineal (SG-AL4) en la prolongación de la Calle Cervantes.
  - Incorporación de un nuevo parque lineal (SG-AL5) en el Este del núcleo urbano.
  - Incorporación de un nuevo parque lineal (SG-AL6) en la prolongación de la calle Juan Ramón Jiménez.
  - Incorporación de un nuevo parque (SG-AL7) junto a la piscina municipal.

			SUPERFICIE (M2)
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	SG-AL-1	PARQUE BLAS INFANTE	6.818,73
	SG-AL-2	ERA EMPEDRADA	1.909,42
	SG-AL-3	RECINTO FERIAL	5.613,24
	SG-AL-4	PARQUE LINEAL C/CERVANTES	3.747,45
	SG-AL-5	PARQUE LINEAL ESTE	2.154,35
	SG-AL-6	PARQUE LINEAL NORTE C/JUAN RAMÓN JIMÉNEZ	2.253,76
	SG-AL-7	PARQUE JUNTO A LA PISCINA	3.970,84

- Sistema General de Equipamientos

  No son necesarias grandes intervenciones en los equipamientos del municipio. En el cuadro siguiente se recogen los equipamientos que clasifica el PGOU como Sistemas Generales:

				SUPERFICIE (M2)
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO	DEPORTIVO	SG-E-D1	PISCINAS	10.989,78
		SG-E-D2	POLIDEPORTIVO	27.353,32
	EDUCATIVO	SG-E-E1	GUARDERÍA MUNICIPAL PABLO PICASSO	1.093,74
		SG-E-E2	INSTITUTO SECUNDARIA-COLEGIO INFANTIL Y PRIMARIA	12.829,37
	SOCIO-CULTURAL	SG-E-S1	RESIDENCIA TERCERA EDAD	572,11
		SG-E-S2	HOGAR DEL PENSIONISTA	148,54
		SG-E-S3	TEATRO AUDITORIO	782,88
		SG-E-S4	CASA DE LA JUVENTUD	536,73
		SG-E-S5	SALA DE EXPOSICIONES RAMÓN Y CAJAL	58,74
	ASISTENCIAL	SG-E-A	CONSULTORIO	399,03
	ADMINISTRATIVO	SG-E-AD1	AYUNTAMIENTO	194,06
		SG-E-AD2	ALMACÉN MUNICIPAL	597,90
	SERVICIOS URBANOS	SG-E-SU-1	DEPOSITO DE AGUA	1.170,93
		SG-E-SU-2	DEPURADORA DE AGUAS	2.881,91
		SG-E-SU-3	PUNTO LIMPIO	2.281,18
	CEMENTERIO	SG-E-C	CEMENTERIO	8.607,75

- Infraestructuras Urbanas

  Las redes de infraestructura deben diseñarse atendiendo a condiciones de eficiencia, racionalidad y de previsión futura.

  Del análisis de la situación y de la conducción de las redes principales que sirven al municipio y, en pro de una solución definitiva, no sólo para los problemas actuales, sino para los futuros, incluyéndose las probables tendencias de crecimiento se extraen los criterios que fijarán el diseño y mantenimiento de las nuevas redes y de las existentes.

  Eficiencia, para no plantear soluciones costosas y débiles en estados de funcionamiento pleno que pudiera saturar las redes futuras, por lo que se apuesta por soluciones sin condicionantes, garantes de su correcto funcionamiento en cualquier hipótesis que se plantee, y trazada pensando en que el desarrollo futuro del municipio no la altere o modifique excesivamente, será el estadio final al que debe tender cualquier planeamiento de las necesidades y trazado de las redes.

  Racionalidad, en atención a una distribución lógica de las necesidades reales del conjunto del municipio, solucionando las redes generales e intentando solucionar cada una de la distribución-recogida de las redes secundarias de cada ámbito, pero no por ello condicionando el trazado y sección de la red general. Diseñar las redes pensando en las posibles reformas y/o ajustes que pudiera realizarse en el futuro, previendo para ello la localización de las redes sobre espacios públicos o sobre estructuras de comunicación en ámbito rural que no produzcan elevados costes, si bien se diseñen garantizando su correcto funcionamiento.

  Las previsiones que deban hacerse contendrán las necesarias para garantizar la demanda futura de los crecimientos y usos propuestos en las diferentes alternativas, si bien se tomará como referencia la más restrictiva.

- Red de saneamiento y estación depuradora

  El desarrollo de los nuevos crecimientos urbanos que se proponen necesitará dotarse de unas redes de saneamiento adecuadas a sus necesidades y racionales y compatibles con las existentes en el resto del municipio.

- Red de abastecimiento

  El caudal estimado para los nuevos ámbitos propuestos se ajustará en los planes de desarrollo de este Plan.

- Red eléctrica

  La delimitación de los crecimientos posibles se han ajustado para que las cargas que pudieran derivarse de los desvíos o soterramientos de la red de alta tensión no hicieran inviables los desarrollos previstos.

  Este hecho unido al impacto visual, condiciones de separación y planeamiento, deberán ser tenidas en cuenta ofreciendo alternativas dentro de los márgenes económicos viables para los suelos propuestos.

4 Los usos Globales previstos

4.1 Uso residencial y vivienda protegida

El artículo 3.1 de la LOUA dispone para los fines de la actividad urbanística y la adecuada dotación urbana, vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales. También el acceso a una vivienda digna a todos los residentes en Andalucía, evitando especulación del suelo.

El PGOU garantizará la adecuada dotación urbana tanto en las zonas urbanas consolidadas, no consolidadas y por desarrollar con la delimitación de las condiciones que se establezcan para cada área o sector de desarrollo.

También es objeto de este PGOU el garantizar el acceso a una vivienda digna tal como reza el artículo 3.1.e) de la LOUA:

"Garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes en Andalucía, evitando la especulación del suelo".

Esto se garantizará con la reserva de suelos para la construcción de viviendas, a lo que se suma la reserva que desde la LOUA se establece para cada área o sector con uso residencial regulándose ésta en el artículo 10.1 A b) que expresa que:

"En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública".

La definición y concreción que de estas reservas debe hacer el PGOU quedan reguladas con carácter preceptivo en el artículo 10.2.A, estableciendo para cada clase y categoría de suelo las condiciones que pudieran establecerse en la normativa y la planimetría del PGOU.

4.2 Actividades económicas. Los usos industriales y terciarios

Para la regulación de las actividades económicas se evalúan la compatibilidad de estas con los usos residenciales, distinguiendo usos no deseables en las cercanías del uso residencial de los que son deseables y necesarios.

La zonificación de **usos industriales** que generen contaminación, tales como, naves logísticas, de gran o mediano almacenamiento,..., necesitan regular la distancia respecto de las actividades urbanas que necesitan un tamaño de parcela más pequeñas y una menor sección transversal de viarios. Estos usos industriales además de un dimensionamiento acorde con sus necesidades, necesitan de una conexión directa con los viarios de largo o medio recorrido, secciones de viario y tratamiento de estas zonas con características propias,...

La localización de usos terciarias o comerciales de tamaño medio o pequeño en el núcleo urbano generan no solo actividad diaria, sino una diversificación de usos necesaria para las relaciones entre la residencia, el trabajo y el comercio, y una vida continúa de la ciudad en uso y disfrute.

Así pues, la actividad económica de escala reducida, mediana y compatible con la residencia lleva consigo la potenciación de una forma de vivir la ciudad más cercana al peatón y que disuade del uso del coche en la realización de las actividades cotidianas. Además se establecen relaciones más cercanas y estrechas con los espacios libres y los equipamientos públicos urbanos.

Se estima así como una intención de este Plan proponer un modelo urbano en el sentido de lo expresado en los párrafos anteriores.

Los Usos Globales industriales (Z5-IND y Z6-IND) Regulan las áreas donde las actividades productivas están más implantadas.

4.3 La calificación global del suelo

La asignación de usos globales en el núcleo urbano de El Rubio se distribuye en los siguientes:

- Uso residencial vivienda en manzana cerrada del casco antiguo (Z1-CA). Coincide con el casco tradicional del núcleo urbano y su viario de carácter local.
- Uso residencial en vivienda consolidada (Z2-VC). Son áreas de crecimiento del núcleo totalmente consolidadas.
- Uso residencial viviendas de extensión de reciente creación (Z3-VE). Uso asignado a las zonas de suelo residencial no consolidado y a las áreas residenciales más recientes.
- Uso vivienda unifamiliar aislada (Z4-VA). Área de baja densidad residencial.
- Uso industrial (Z5-IND). Son áreas situadas en los bordes del suelo urbano destinadas a tareas productivas que son incompatibles con el uso residencial.
- Uso industrial (Z6-IND). Son áreas situadas en los bordes del suelo urbano destinadas a tareas productivas compatibles con el uso residencial.
- Uso terciario (Z7-TER) Son áreas situadas en los bordes del suelo urbano destinadas a tareas terciarias compatibles con el uso industrial.

Esta calificación por zonas permite conocer las potencialidades que la ordenación propuesta por el PGOU ofrece para núcleo urbano de El Rubio, en cuanto a la edificabilidad posible, el número de viviendas (si se colmatasen los vacíos urbanos existentes).
En la siguiente tabla se resume la proyección y las potencialidades de esta asignación de usos propuesta.

TABLA RESUMEN DE ESTRUCTURA GENERAL Y USOS GLOBALES EN NÚCLEO URBANO

USOS GLOBALES	SUPERFICIE (m2)	ZONAS	SUPERFICIE (m2)	DENSIDAD Viv/ha	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD(2) m2t/m2s	SUP EDIFICABLE m2t
RESIDENCIAL	928.629,73	Z1-CA vivienda en manzana cerrada del casco antiguo	372.585,35	36,42	1,65	614.639,14
		Z2-VC vivienda consolidada	38.624,55	36,51	1,52	58.827,60
		Z3-VE vivienda de extensión de reciente creación	394.595,88	40,00	1,08	424.522,63
		Z4-VA vivienda unifamiliar aislada	122.823,95	15,00	0,30	36.847,19
INDUSTRIAL	204.290,91	Z5-IND industria incompatible con residencial	149.043,48	-	0,70	103.735,46
		Z6-IND industria compatible con residencial	55.247,43	-	1,00	55.056,12
TOTAL NÚCLEO URBANO	1.132.920,64				1,14	1.293.628,14

ESPACIOS LIBRES(1)	62.997,24
EQUIPAMIENTOS(1)	78.122,06

(1) La superficie incluye los sistema generales en SNU próximos al núcleo urbano

(2) El coeficiente de edificabilidad recoge los suelos ya consolidados y la proyección de los suelos no consolidados y urbanizables

4.4 La ordenación del suelo urbano consolidado

En las Normas Urbanísticas se establecen las ordenanzas reguladoras de las condiciones de uso y edificación en el núcleo urbano, que se corresponden con la calificación pormenorizada. Dichas ordenanzas son:

a) Ordenanza Z1-CA: Zona Casco Antiguo.
b) Ordenanza Z2-VC: Zona Vivienda Consolidada.
c) Ordenanza Z3-VE: Zona de Extensión.
d) Ordenanza Z4-VA: Zona Vivienda Unifamiliar Aislada.
e) Ordenanza Z5-IND: Zona Industrial incompatible con residencial.
f) Ordenanza Z6-IND: Zona industrial compatible con residencial.
g) Ordenanza Z7-TER: Zona Terciaria.

Se pretende que dichas ordenanzas sean también de aplicación al Suelo Urbano No consolidado, al Urbanizable sectorizado y que sirvan de directriz para el planeamiento de desarrollo (PERI o PP)

a) Z1-CA:
Es la ordenanza asignada a la zona urbana histórica de El Rubio y se caracteriza por manzanas grandes de viviendas tradicionales de dos plantas entre medianeras.
La ordenanza pretende mantener este tipo edificatorio en sus actuales parámetros de volumen y forma.

b) Z2-VC:
Son áreas localizadas principalmente al sur del casco antiguo en la que persisten usos industriales que esta ordenanza se encarga de compatibilizar con el uso residencial.

c) Z3-VE:
Se trata de zonas residenciales de reciente formación, predominantemente zonas de vivienda unifamiliar adosada.
Se pretende que esta sea la ordenanza a aplicar en las nuevas áreas de crecimiento residencial.

Dentro de esta ordenanza, el tipo Z3-VE (VPO) define las zonas destinadas a residencial de protección pública.

d) Z4-VA:
La zona Vivienda Unifamiliar Aislada comprende las áreas de la trama urbana desarrolladas con edificación aislada de viviendas unifamiliares.

e) Z5-IND:
Esta zona industrial comprende áreas ocupadas por implantaciones industriales o destinadas a desarrollarse con esta actividad que son incompatibles con usos residenciales y necesitan por lo tanto su zonificación específica.

f) Z6-IND:
Esta zona comprende áreas industriales en la que se intercalan usos residenciales compatibles.

g) Z7-TER:
La zona terciaria comprende áreas ocupadas por implantaciones terciarias, o destinadas a desarrollarse con similar actividad.

Por otro lado El Plan propone para el Suelo Urbano Consolidado diversas actuaciones que se describen a continuación:

Plan Especial de Reforma Interior:

- Plan Especial de Reforma Interior (PERI-1)
  Situado en el ángulo formado por la Calle C y la Calle trasera de Blas Infante. El PERI-1 establecerá la ordenación detallada de esta área urbana para la colmatación de la misma.

SECTOR	SUPERFICIE SECTOR m2	USO GLOBAL	EDIFIC m2t/m2s	SUP MAX EDIFICABLE m2t	DENSIDAD VIV/HA	Nº MAX VIVIENDAS	ESPACIOS LIBRES m2s	EQUIP m2s
PERI-1	6.476,83	RESIDENCIAL Z3-VE	1,00	4.533,78	40,00	18	26	1.165,83
		RESIDENCIAL Z3-VE (VPO)	1,00	1.943,05	40,00	8		

Estudios de detalle:

- Estudio de Detalle ED-1
  Situado junto a la calle Mata del Caballo, comprende varias parcelas catastrales y se delimita para el trazado y apertura de viario secundario en el ámbito del Estudio de Detalle así como determinación de las alineaciones y las rasantes.

- Estudio de Detalle ED-2
  El ámbito se ubica dentro de una única parcela catastral en la Calle Trasera Juan Ramón Jiménez nº2 y se delimita para el trazado y la apertura de viario secundario en el ámbito del Estudio de Detalle.

Actuaciones simples de viario:

Son figuras de gestión urbanística consistentes básicamente en la expropiación de suelos para aperturas de nuevas calles.

- Actuación simple de viario ASV-1
  Para apertura de viario entre la Avenida de Andalucía y el nuevo sector de suelo urbanizable SUBS-2 "Mata del Caballo".

- Actuación simple de viario ASV-2
  Para apertura de viario entre la Calle Mata del Caballo y el nuevo sector de suelo urbanizable SUBS-2 "Mata del Caballo".

4.5 La ordenación del suelo urbano no consolidado

Durante el proceso evolutivo que supone la redacción de este Plan General, en continua revisión y actualización del análisis urbanístico del municipio se ha constatado que hay sectores de suelo urbano que no encajan correctamente en la ordenación avanzada. Esto es, sectores que objetivamente cuentan con todas las condiciones para ser considerados suelo urbano consolidado, que están integrados en esta clasificación y que así van a ser considerados en esta fase de aprobación inicial.
Por tanto se considera consolidado el sector SUNC-3 y pasará a formar parte del Suelo Urbano Consolidado.

Por otro lado, el Plan considera que hay determinados sectores que aun pudiéndose considerar clasificados como suelo urbano no cuentan con todas las características de este y por lo tanto se encuadran en la clasificación de Suelo Urbano no Consolidado.

Se resumen a continuación las determinaciones para los sectores en el suelo urbano no consolidado:

TABLA RESUMEN DE ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTOR	SUPERFICIE SECTOR m2	USO GLOBAL	EDIFIC m2t/m2s	SUP MAX EDIFICABLE m2t	DENSIDAD VIV/HA	Nº MAX VIVIENDAS	APARC. PÚBLICO	ESPACIOS LIBRES m2s	EQUIP m2s
SUNC-2	20.934,04	RESIDENCIAL Z3-VE	0,80	11.723,06	40,00	59	84	167	3.014,50	-
		RESIDENCIAL Z3-VE (VPO)		5.024,17	40,00	25				
SUNC-4	11.668,77	INDUSTRIAL Z5-IND	0,95	11.085,33	-	-	-	111	1.166,88	-
SUNC-7	19.363,39	INDUSTRIAL Z6-IND	1,00	19.363,39	-	-	-	194	-	-
SUNC-8	13.827,89	RESIDENCIAL Z3-VE	0,80	7.743,62	40,00	39	55	111	-	-
		RESIDENCIAL Z3-VE (VPO)		3.318,69	40,00	17			-	-

Justificación de la no reserva de dotaciones y espacios libres en Sectores de Suelo Urbano no consolidado:

El artículo 17 de la LOUA, en su apartado 2 permite la exención parcial de reserva de dotaciones cuando las dimensiones de los sectores o el grado de ocupación por la edificación, hagan inviable el cumplimiento de esas reservas. Igualmente permite la exención a sectores de suelo urbano no consolidado en los que se hayan llevado a cabo, total o parcialmente, actuaciones de urbanización y edificación que sean declaradas compatibles con el modelo urbanístico del PGOU, así:

- La ocupación de la edificación existente en el Sector SUNC-4 justifica la exención de reservas para equipamiento y espacios libres.
- En el ámbito del SUNC-7 se han llevado a cabo actuaciones de urbanización y edificación que son compatibles con el modelo territorial adoptado por este PGOU y que por lo tanto permiten la exención.
- La escasa dimensión del SUNC-8 justifican la exención de la reserva indicada.

4.6 Ordenación del suelo urbanizable

Se proponen tres sectores de suelo urbanizable:

a) Se aplica el uso global residencial a los tres sectores.

Las intensidades asignadas son las siguientes:

- Uso global Residencial: Densidad media: 40viv/Ha
  Densidad baja: 15viv/Ha

Los criterios con los que se han aplicado a cada Sector las reservas mínimas de sistemas locales en cumplimiento del artículo 17 de la LOUA y del Reglamento de planeamiento han sido los siguientes:

- Sistema de espacios libres: 10% del sector (excluidos los sistemas generales) en todos los casos.
- Equipamiento:

- Áreas de uso global residencial: 22 m2 por cada 100 m2t de edificación residencial.
- Áreas de uso global industrial y terciario: 5% de la superficie del Sector (Excluidos SSGG)

Como resultado de la aplicación de dichas densidades e índices de edificabilidad bruta en cada Sector, así como las reservas de espacios libres y equipamiento, así como las reservas mínimas de espacios libres y equipamientos, se obtienen los datos del cuadro de características expuesto más adelante.

Se exponen a continuación diversos criterios de ordenación del suelo urbanizable.

b) La situación de los sectores definidos en el plano de ordenación habrá de ser respetada por los planes parciales.
c) Flexibilidad de ordenación de los planes parciales:
   Es razonable que los sectores puedan desarrollarse con un margen de flexibilidad suficiente acorde con la evolución de las nuevas formas de habitación, de ocio e industria.
d) Aunque las ordenanzas fijadas por las Normas Urbanísticas sirvan de referencia a los sectores de Suelo Urbanizable, estos tendrán margen para ajustarlas e la mejora de la distribución de la edificabilidad permitida, aun manteniendo las reservas mínimas de dotaciones.

Cuadro resumen del suelo urbanizable:

TABLA RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO									
SECTOR	SUPERFICIE SECTOR m2	USO GLOBAL	COEF EDIFIC GLOBAL m2t/m2s	SUP MAX EDIFICABLE m2t	DENSIDAD VIV/HA	Nº MAX VIVIENDAS	APARC. PÚBLICO	ESPACIOS LIBRES m2s	EQUIP m2S
SUBS-1	37.071,24	RESIDENCIAL Z3-VE	0,90	23.354,88	40,00	104	334	6.005,54	4.003,69
		RESIDENCIAL Z3-VE (VPO)		10.009,23		44			
SUBS-2	119.649,24	RESIDENCIAL Z4-VA	0,30	25.126,34	15,00	126	359	11.964,92	-
		RESIDENCIAL Z3-VE (VPO)		10.768,43		98			
SUBS-3 (Incluido SG-V variante circunvalación-tramo1-subtramo 3)	27.184,99	RESIDENCIAL Z3-VE	0,90	17.126,54	40,00	76	245	4.403,97	2.935,98
		RESIDENCIAL Z3-VE (VPO)		7.339,95		33			

4.7 Justificación del cumplimiento de las reservas mínimas para vivienda protegida.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, el PGOU debe integrar las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA y la Disposición transitoria única de la Ley 13/2005.

Con la obligatoriedad de la reserva del 30% de la capacidad residencial para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, se reflejan en los cuadros de características de los nuevos desarrollos en cada clase de suelo así como en las fichas de características de las Normas Urbanísticas, la reserva de viviendas.

La reserva de vivienda protegida se detalla como sigue:

a) Actuaciones en suelo urbano consolidado

Se exige la reserva del 30% al sector afectado por un Plan de Reforma Interior (PERI-1)

Superficie edificable residencial: 4.533,78 m2t
Superficie edificable vivienda protegida: 1.943,05 m2t
Total viviendas: 8 viviendas

b) Actuaciones en Suelo Urbano no consolidado

La exigencia de reserva del 30% se aplicará a los sectores SUNC-2 y SUNC-8.

Superficie edificable residencial: 27.809,54 m2t
Superficie edificable vivienda protegida: 8.342,86 m2t
Total viviendas: 42 viviendas

c) Actuaciones en Suelo Urbanizable

Aparecen en este caso cuatro nuevos sectores de suelo, si bien sólo tres tienen como uso global el residencial. Caben destacar el SUBS-1 y SUBS-3 en el que se ha producido un cambio de uso global (de Industrial a Residencial) respecto de la normativa anterior. Por tanto le será exigible la reserva de vivienda protegida marcada por la Ley.

El SUBS-2 está destinado a desarrollarse con muy poca densidad edificatoria.

Superficie edificable residencial: 95.707,15 m2t
Superficie edificable vivienda protegida (30%): 27.812,14 m2t
Total viviendas: 175 viviendas

El instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada de estos sectores especificará los plazos para el inicio y terminación de estas viviendas, plazos que deberán contar con el informe favorable de la consejería competente en materia de vivienda.

4.8 Los límites de crecimiento del POTA

a) El número de habitantes y las tendencias de crecimiento

El número de habitantes censados en El Rubio según el SIMA es de 3.580 habitantes (Dato actualizado a 2013)

El POTA fija un incremento máximo del 30% de la población actual para dotar al municipio de las viviendas necesarias en los próximos 8 años. Así, si tomásemos el 30% de la población (1.074 habitantes) el nº máximo de habitantes alcanzaría los 4.654 habitantes y tomando un ratio de 2,4 habitantes por vivienda. Es necesario reservar suelo para albergar 447 nuevas viviendas.

Ahora bien; según el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de vivienda protegida y atendiendo a:

Su disposición adicional segunda.

1. Con el fin de potenciar el desarrollo económico que se pueda plantear en los municipios andaluces en el límite del 40% de crecimiento territorial de los Planes Generales no se computarán los suelos industriales.
2. Con objeto de potenciar la utilización de los equipamientos existentes, el límite establecido con carácter general al crecimiento en cada municipio para los próximos años, se modulará para los municipios con crecimiento al 10,2%, media de Andalucía en los últimos diez años, con los siguientes parámetros:

b) 50% para municipios entre 2000 y 5000 habitantes.

Este incremento podría llegar hasta un 50% en ocho años lo que arrojaría el dato de 1.790 habitantes. Si se le aplica el coeficiente de habitabilidad de 2,4 habitantes por vivienda obtendríamos un posible crecimiento de **745 viviendas.**

Este Plan propone un crecimiento en número de viviendas de **642**, inferior a la cifra máxima posible.

Las nuevas viviendas se prevén repartidas en los sectores de crecimiento residencial propuestos.

b) La superficie de suelo y las tendencias de crecimiento

La superficie necesaria para la realización del número de viviendas no deberá superar el crecimiento límite marcado desde el POTA del 40% del suelo urbano. Sin embargo para contabilizar ese crecimiento no se contabilizarán los nuevos suelos destinados a usos industriales en virtud de lo dispuesto en el citado en el Decreto 11/2008.

Contando con una superficie que va a ser clasificada por este Plan como urbana en un total de 1.045.145 m2 de suelo y planteándose crecimientos de suelo residencial que se contabilizan en 183.905 m2 de suelo, se cumpliría ampliamente con lo dispuesto en el POTA. El incremento propuesto supone un 17% sobre el suelo urbano clasificado.

4.9 Las dotaciones del PGOU en relación con los estándares legales y los objetivos municipales

Las previsiones del PGOU se resumen en:

A) Sistema de espacios libres:

- Clasificación como Sistema General de espacios libres de la Era Empedrada.
- El nuevo parque lineal es una actuación sobre el borde sur, este y norte del núcleo urbano planteada como continuación del ya existente.
- Se mantiene la clasificación del Parque Blas Infante como espacio libre. Era el único suelo clasificado como tal en la anterior normativa.
- Se clasifican como espacios libre el Recinto Ferial y el Parque junto a la Piscina Municipal

El Ratio obtenido al contabilizar la superficie es de 7,39 m2/habitante superior al estándar fijado por la LOUA de 5 m2/habitante.

B) Equipamientos:

a) Deportivo: Se mantiene la dotación actual ubicada en la Piscina municipal y el Polideportivo.

b) Educativo: Se mantiene la dotación actual. La Guardería y el Colegio e Instituto.

c) Socio-Cultural: Se mantiene la dotación existente.

d) Asistencial: Se mantiene la dotación existente.

e) Administrativo: Se mantiene la dotación existente.

f) Cementerio: Se mantiene la dotación existente.

En el cuadro adjunto se resumen los Sistemas Generales clasificados:

	DENOMINACIÓN			CAPACIDAD (3.580 hab)	
				SUPERFICIE (m2)	m2/hab
VIARIO	SG-VC-1-1	clasificado	VARIANTE CIRCUNVALACIÓN - TRAMO 1- SUBTRAMO 1 (EN SUELO NO URBANIZABLE)	5.961,00	9,79
	SG-VC-1-2	clasificado	VARIANTE CIRCUNVALACIÓN - TRAMO 1- SUBTRAMO 2 (SOBRE CALLE REINO UNIDO)	1.465,31	
	SG-VC-1-3	clasificado	VARIANTE CIRCUNVALACIÓN - TRAMO 1- SUBTRAMO 3 (INCLUIDO	2.073,08	

			EN SUBS-3)		
	SG-VC-1-4	clasificado	VARIANTE CIRCUNVALACIÓN - TRAMO 1- SUBTRAMO 4 (CONEXIÓN RONDA PROGRESO CON SUBS-3)	680,27	
	SG-VC-1-5	clasificado	VARIANTE CIRCUNVALACIÓN - TRAMO 1- SUBTRAMO 5 (SOBRE RONDA DEL PROGRESO)	2.961,81	
	SG-VC-2	clasificado	VARIANTE CIRCUNVALACIÓN - TRAMO 2	8.975,00	
	SG-VC-3	clasificado	VARIANTE CIRCUNVALACIÓN - TRAMO 3 (EN SUELO NO URBANIZABLE)	9.283,77	
	SG-VC-4	clasificado	VARIANTE CIRCUNVALACIÓN - TRAMO 4 (CALLE CUETO)	3.645,77	
ESPACIOS LIBRES	SG-AL-1	clasificado	PARQUE BLAS INFANTE	6.818,73	7,39
	SG-AL-2	clasificado	ERA EMPEDRADA	1.909,42	
	SG-AL-3	clasificado	RECINTO FERIAL	5.613,24	
	SG-AL-4	clasificado	PARQUE LINEAL C/CERVANTES	3.747,45	
	SG-AL-5	clasificado	PARQUE LINEAL ESTE	2.154,35	
	SG-AL-6	clasificado	PARQUE LINEAL NORTE C/JUAN RAMÓN JIMÉNEZ	2.253,76	
	SG-AL-7	clasificado	PARQUE JUNTO A LA PISCINA	3.970,84	
DEPORTIVO	SG-E-D1	clasificado	PISCINAS	10.989,78	10,71
	SG-E-D2	clasificado	POLIDEPORTIVO	27.353,32	
EDUCATIVO	SG-E-E1	clasificado	GUARDERÍA MUNICIPAL PABLO PICASSO	1.093,74	3,89
	SG-E-E2	clasificado	INSTITUTO SECUNDARIA-COLEGIO INFANTIL Y PRIMARIA	12.829,37	
SOCIO-CULTURAL	SG-E-S1	clasificado	RESIDENCIA TERCERA EDAD	572,11	0,59
	SG-E-S2	clasificado	HOGAR DEL PENSIONISTA	148,54	
	SG-E-S3	clasificado	TEATRO AUDITORIO	782,88	
	SG-E-S4	clasificado	CASA DE LA JUVENTUD	536,73	
	SG-E-S5	clasificado	SALA DE EXPOSICIONES RAMÓN Y CAJAL	58,74	
ASISTENCIAL	SG-E-A	clasificado	CONSULTORIO	399,03	0,11
ADMINISTRATIVO	SG-E-AD1	clasificado	AYUNTAMIENTO	194,06	0,22
	SG-E-AD2	clasificado	ALMACÉN MUNICIPAL	597,90	
SERVICIOS URBANOS	SG-E-SU-1	clasificado	DEPOSITO DE AGUA	1.170,93	1,77
	SG-E-SU-2	clasificado	DEPURADORA DE AGUAS	2.881,91	
	SG-E-SU-3	clasificado	PUNTO LIMPIO	2.281,18	
CEMENTERIO	SG-E-C	clasificado	CEMENTERIO	8.607,75	2,40

TOTAL				132.011,77	36,87

4.10 Idoneidad de los parámetros básicos de ordenación del PGOU respecto a los requisitos de los Artículos 9 y 10 de la LOUA.

El Plan General de Ordenación Urbanística propone como modelo y soluciones de ordenación las que mejor aseguran:

a) Su adecuada integración en la ordenación dispuesta por los Planes de Ordenación del Territorio.
b) La correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y, en su caso, remodelación.
c) La adecuada conservación, protección y mejora del casco antiguo, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio.
d) La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural. Los nuevos desarrollos que, por su uso industrial, turístico, segunda residencia u otras características, no deban localizarse en el entorno del núcleo ya consolidado por las razones que habrán de motivarse, se ubicarán de forma coherente

con la ordenación estructural, asegurando, entre otros, los objetivos señalados en el apartado g).

e) La funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.

f) La protección y el tratamiento adecuado de los cauces de acuerdo con sus características y valores.

g) La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad; los excluidos de dicho proceso por algún instrumento de ordenación del territorio; aquellos en los que concurran valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, conforme a esta Ley y por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados; aquellos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida, y aquellos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada.

h) Mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, salvo en zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano.

i) Atender las demandas de vivienda social y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población.

j) Garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, manteniendo la relación ya existente o, en su caso, mejorándola.

k) Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio o, en su caso, de cada uno de sus núcleos. La ubicación de las dotaciones y equipamientos deberá establecerse de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social en la ciudad. Asimismo, se localizarán en edificios o espacios con características apropiadas a su destino y contribuirán a su protección y conservación en los casos que posean interés arquitectónico o histórico.

l) Propiciar la mejora de la red de tráfico, aparcamientos y el sistema de transportes, dando preferencia a los me-dios públicos y colectivos, así como a reducir o evitar el incremento de las necesidades de transporte.

m) Evitar procesos innecesarios de especialización de usos en los nuevos desarrollos urbanísticos de la ciudad.

5 Integración de la evaluación de impacto ambiental.

El principal objetivo del Estudio de Impacto Ambiental EsIA es el de **valorar los efectos directos e indirectos de cada actuación** sobre la población humana, la fauna, la flora, la gea, el suelo, el aire, el agua, el clima, el paisaje y la estructura y función de los ecosistemas previsiblemente afectados.

Todo ello con el objeto de realizar aportes a un Plan cuyas determinaciones contribuyan a la mejora y protección del entorno.

El EsIA establece cinco **unidades ambientales** para el término de El Rubio:

a) Unidad cultivos intensivos de secano: **Calidad ambiental baja.**
   Es la unidad de mayor extensión, ocupando el 51% del término municipal, y se localiza fundamentalmente hacia la mitad norte del municipio, desde donde parten franjas al oeste, centro y este del término que se interdigitan con las manchas de olivar.
b) Unidad olivar de secano: **Calidad ambiental media.**
   Ocupa una extensión del 38% de la superficie de El Rubio. Los olivares se localizan hacia la mitad sur del territorio de El Rubio, prolongándose hacia el norte por el tercio central del término.

c) Unidad de riveras y zonas lacustres: **Calidad ambiental alta.**
   Es la mayor de las unidades con vegetación natural. Está integrada por especies de plantas de áreas inundadas, que ocupan las orillas y en algunas zonas concretas invaden todo el cauce.

d) Unidad forestal: **Calidad ambiental alta**
   La principal área diferenciable a este nivel es la zona matorral noble situada al sureste del municipio, una isla forestal entre cultivos de olivos, relicto de la vegetación potencial de la zona, en una fase degradada de su estado climácico. Esta unidad ambiental se analiza conjuntamente con eucaliptales y bosques mixtos de conífera y eucaliptos.

e) Unidad de infraestructuras y zonas urbanizadas: **Calidad ambiental muy baja.**
   Engloba el conjunto de infraestructuras lineales existentes en el término, tanto líneas eléctricas como la red viaria, y a los núcleos urbanos.

El EsIA establece las afecciones potenciales de las zonas preferentes para el crecimiento urbano:

Incidencias ambiental debida a la clasificación del suelo

La ampliación del suelo urbanizable propuesta supone la ocupación de terrenos y un cambio de uso y clasificación de los mismos.
La superficie agrícola afectada es mínima y la propuesta puede considerarse de interés comunitario.
La creación de suelo edificable que se propone puede considerarse de impacto positivo.

Incidencia ambiental de los usos residenciales

Las actuaciones más significativas proyectadas en el núcleo urbano de El Rubio se recogen dentro de la categoría "Suelo Urbanizable Sectorizado". Las ubicadas al Oeste del núcleo urbano se desarrollan sobre la unidad ambiental Cultivos Intensivos de secano. Es una zona caracterizada por el aprovechamiento agrícola junto al núcleo urbano, donde se ubican naves para aprovechamiento agrónomo y para almacenamiento de maquinaria agrícola, además de otros crecimientos no previstos en el término municipal. Se trata de un entorno marginal del núcleo que degrada el medio y el paisaje y que externaliza los usos residenciales sin dotaciones mínimas.
Resulta por tanto propicia su urbanización para completar la malla urbana de El Rubio.

Incidencia ambiental de los usos industriales y terciarios
Se propone la ampliación de la zona industrial situada al sur del núcleo urbano, clasificando este suelo como suelo urbanizable sectorizado sobre la unidad ambiental descrita como Cultivos intensivos de secano. Esta unidad fue valorada con una calidad ambiental de tipo bajo. Las actividades a implantar están ligadas en su mayor parte a la agricultura y están aisladas de la zona residencial por lo que no presenta impactos importantes.

Incidencia ambiental sobre los sistemas generales e infraestructuras

La propuesta de mejora de las redes de comunicación, mediante la circunvalación prevista desde Noreste a Suroeste, se plantea sobre infraestructuras ya existentes, sirviéndose de determinadas piezas de nueva construcción que se ubican sobre suelos urbanizables no consolidados, y suelos urbanizables sectorizados.
Las posibles afecciones se concentran sobre el eucaliptal presente en los bordes de la carretera SE-736, si bien este no se verá afectado por esta infraestructura, pues como se comenta se hará uso de la carretera ya existente.

Incidencia ambiental sobre el suelo no urbanizable:

a. Vías Pecuarias. Se prevé la conservación de los trazados pecuarios en el término municipal, de manera que su incidencia sobre estos elementos es positiva.
b. Patrimonio histórico-arqueológico. El planeamiento repercutirá de manera positiva en la protección de este patrimonio conservándolo.
c. Recursos naturales y paisajísticos. Se proponen medidas para la protección de los reductos de vegetación espontánea.
   Se plantean también medidas para la protección y recuperación de la Laguna Escalera y márgenes de cursos de agua.

El EsIA establece una serie de medidas protectoras, correctoras y de seguimiento con el objeto de reducir, eliminar o compensar los efectos ambientales negativos significativos descritos en el presente EsIA.

Existen dos tipos de medidas a aplicar sobre el medio físico, el medio biótico, el medio perceptual, el medio socioeconómico y las medidas propuestas por el anterior planeamiento:

- Medidas protectoras.
- Medidas correctoras.

El EsIA establece un plan de control y seguimiento del planeamiento.

Finalmente, es EsIA establece unas síntesis y conclusiones.

La conclusión final establece que el plan es ambientalmente viable.

6 La gestión del PGOU. Áreas de reparto y Aprovechamiento medio

6.1 Orden de prioridades en el desarrollo del Plan

6.2 Aprovechamiento medio

El aprovechamiento medio expresa la relación que existe entre el aprovechamiento urbanístico de un área de reparto y su superficie.

Según la el artículo 59.4 de la LOUA se entiende por aprovechamiento medio **la superficie construible del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto**, a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita materializar en sus terrenos.

A) Criterios de aplicación según las clases de suelo:

a) Suelo urbano no consolidado:

La simplicidad de la gestión aconseja que cada Unidad de Ejecución sea un área de reparto dado que cada unidad tiene condicionamientos propios en su ordenación.

b) Suelo urbanizable:

Es preceptiva entre las determinaciones del PGOU en suelo urbanizable la determinación de una o varias áreas de reparto con fijación de su correspondiente aprovechamiento medio.

B) Homogeneización de usos y tipologías.

El Plan establecerá justificadamente un coeficiente de homogeneización que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás.

C) Criterios de homogeneización.

Los usos urbanísticos, para poder ser repartidos requieren su previa homogeneización en función del único factor común a todos ellos: su valor económico de acuerdo con las condiciones de repercusión del mercado del municipio.

a) La clasificación de los usos.

Uno de los usos o tipología habrá de servir de unidad de medida y recibir el coeficiente de ponderación 1. Los demás coeficientes resultarán de la división del valor de los demás usos por el valor adoptado como característico:

b) El uso característico

Habrá de considerarse como uso característico de cada área de reparto al predominante según la ordenación urbanística aplicable.

c) La valoración relativa de los usos

Los usos y tipologías definidos por el Plan, una vez identificados y clasificados, han de ser individualmente valorados para su ponderación relativa en relación con el uso característico.

Como hemos visto, el aprovechamiento medio requiere de la homogeneización adecuada de los usos expresada en coeficientes.

a) Definición del uso característico:

De los usos globales establecidos en las áreas de reparto residenciales, el correspondiente a Residencial Vivienda de extensión de reciente creación Z3-VE es el de mayor extensión superficial y superficie edificada, por lo que se considera uso característico.

b) Homogeneización

La homogeneización de los usos globales resultantes de la ordenación se realiza en base a los criterios de homogeneización expuestos previamente.

- Coeficientes de valoración relativa de usos globales (Cu):

Se deducen de la diferente valoración de repercusión de mercado del suelo bruto con los diferentes índices de edificabilidad bruta y usos globales.

Para fijar el coeficiente de homogeneización de la vivienda de protección oficial se ha tomado el precio de venta máximo fijado a partir del 1 de julio de 2009 (vigente) para municipios de ámbito territorial 2º, que es: 1.212,80 €/m2 y se lo compara con el precio medio de la vivienda libre para el año 2013 extraído de los datos del Instituto de estadística de Andalucía: 1.296,00 €/m2 lo que arroja un coeficiente de homogeneización de 0,94.

D) Aprovechamiento subjetivo: Es la superficie edificable, medida en metros cuadrados del uso y tipología característicos, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

- El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbanizable y urbano no consolidado incluidos en los ámbitos de áreas de reparto, se corresponde con el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.
- El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano no consolidado excluidos de los ámbitos de las áreas de reparto se corresponde con 90% del aprovechamiento objetivo permitido por el planeamiento en su parcela.

6.3 Áreas de reparto

A) Definición y objeto

Es imprescindible para la aplicación del aprovechamiento medio la delimitación de los ámbitos donde se ha de producir el reparto de cargas y beneficios. Son ámbitos territoriales que se caracterizan por un contenido homogéneo del derecho de los propietarios afectados.

El objeto que le atribuye la legislación urbanística a estas áreas es doble:

a. Un ámbito de definición del aprovechamiento medio
b. Un ámbito de gestión.

La delimitación del ámbito de las áreas de reparto como ámbito de gestión es muy importante dado que solo son posibles transferencias de aprovechamiento dentro de cada área de reparto y que ese reparto implica importantes consecuencias para la gestión del plan y la estrategia de desarrollo. En especial si se adscriben sistemas generales a determinadas áreas de reparto.

B) Criterios de delimitación:

Son las reglas marcadas por el artículo 58 de la LOUA resumidos para este plan de la siguiente manera:

a) Suelo urbano consolidado.

Al no haber posibilidad de equidistribución, ni aprovechamiento alguno, la delimitación de áreas de reparto carece de cualquier posible objeto en esta clase de suelo.

b) Suelo urbano no consolidado.

El artículo 58.1.b de la LOUA determina la obligación de delimitar una o varias áreas de reparto.

c) Suelo urbanizable.

Los criterios que se siguen para la delimitación de áreas de reparto en suelo urbanizable son los derivados del artículo 58 de la LOUA, que en este caso establece que deberán delimitarse una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores completos y de los sistemas generales incluidos o adscritos los mismos.

d) Cálculo del aprovechamiento medio de cada área de reparto.

A) Aprovechamiento medio de las áreas de reparto en suelo urbano no consolidado.

- **Área de reparto AR-1**

Comprende el SUNC-2.
Su uso característico global es Residencial vivienda de extensión de reciente creación (Z3-VE) con una edificabilidad: 0,80 m2t/m2s

Coeficiente de Homogeneización:
Residencial Z3-VE: 1,00
Residencial Z3-VE (VPO): 0,94

Superficie total del área de reparto: 20.934,64 m2
Aprovechamiento total del área de reparto: 11.723,06 m2 x 1,00 + 5.024,17 m2 x 0,94 = 16.445,78 ua
Aprovechamiento medio: A/S = 0,7856

- **Área de reparto AR-2**

Comprende el SUNC-4
Su uso característico global es el industrial (Z5-IND)

Coeficiente de Homogeneización:
Industrial Z5-IND: 1,00

Superficie total del área de reparto: 11.668,77m2
Aprovechamiento total del área de reparto: 11.085,33 x 1,00 = 11.085,33 ua
Aprovechamiento medio: A/S = 0,95

- **Área de reparto AR-3**

Comprende el SUNC-7
Su uso característico global es el industrial (Z6-IND)

Coeficiente de Homogeneización:
Industrial Z6-IND: 1,00

Superficie total del área de reparto: 19.363,39 m2
Aprovechamiento total del área de reparto: 19.363,39 m2 x 1,00 = 19.363,39 ua
Aprovechamiento medio: A/S = 1,00

- **Área de reparto AR-4**

Comprende el SUNC-8
Su uso característico global es Residencial vivienda de extensión de reciente creación (Z3-VE) con una edificabilidad: 0,80 m2t/m2s

Coeficiente de Homogeneización:
Residencial Z3-VE: 1,00
Residencial Z3-VE (VPO): 0,94

Superficie total del área de reparto: 13.827,89 m2
Aprovechamiento total del área de reparto: 7.743,62 m2 x 1,00+ 3.318,69 m2 x 0,94= 10.863,19 ua
Aprovechamiento medio: A/S = 0,7856

B) Aprovechamiento medio del área de reparto en suelo urbanizable sectorizado.

La LOUA, en su artículo 60. c) establece:

Si se define más de un área de reparto en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto no podrán ser superiores al diez por ciento, salvo que se trate de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado. Esta salvedad será asimismo de aplicación a municipios con reducido crecimiento, a fin de facilitar la gestión del planeamiento urbanístico. Reglamentariamente se podrá modular la diferencia entre el aprovechamiento de las diferentes áreas de reparto cuando, por las razones citadas, sea oportuno.

En el caso de El Rubio, parece lógico aplicar esta salvedad y así, se delimitarán cuatro áreas de reparto:

- **Área de reparto AR-5 (SUBS-1 "Las Viñas norte")**

Comprende el SUBS-1
Su uso característico global es Residencial vivienda de extensión de reciente creación (Z3-VE) con una edificabilidad: 0,90 m2t/m2s

Coeficiente de Homogeneización:
Residencial Z3-VE: 1,00
Residencial Z3-VE (VPO): 0,94

Superficie total del área de reparto: 37.071,24 m2
Aprovechamiento total del área de reparto: 23.354,88 m2 x 1,00+ 10.009,23 x 0,94= 32.763,56 ua
Aprovechamiento medio: A/S = 0,8838

- **Área de reparto AR-6 (SUBS-2 "Mata del caballo")**

Comprende el SUBS-2
Su uso característico global es Residencial vivienda unifamiliar aislada (Z4-VA)

Coeficiente de Homogeneización:
Residencial Z4-VA: 1,00
Residencial Z3-VE (VPO): 0,94

Superficie total del área de reparto: 119.649,24 m2
Aprovechamiento total del área de reparto: 25.126,34 m2 x 1,00+ 10.768,43 x 0,94= 35.248,67 ua
Aprovechamiento medio: A/S = 0,2946

- **Área de reparto AR-7 (SUBS-3 "Las Viñas sur")**

Comprende el SUBS-3
Su uso característico global es Residencial vivienda de extensión de reciente creación (Z3-VE) con una edificabilidad:
0,90 m2t/m2s

Coeficiente de Homogeneización:
Residencial Z3-VE: 1,00
Residencial Z3-VE (VPO): 0,94

Superficie total del área de reparto: 27.184,99 m2
Aprovechamiento total del área de reparto: 17.126,54 m2 x 1,00+ 7.339,95 m2 x 0,94= 24.026,09 ua
Aprovechamiento medio: A/S = 0,8838

6.4 La equidistribución en las áreas de reparto

Para la gestión no es tan importante el valor concreto que se les pueda asignar a los usos característicos, que irá variando con el tiempo, sino el valor relativo entre los distintos usos.

Es un modelo de gestión propuesto que en el caso de que no exista suficiente iniciativa de los particulares podrá ser sustituido por otras iniciativas en los términos regulados en la LOUA.

6.5 Unidades de Ejecución y Sectores excedentarios

El aprovechamiento real del ámbito es superior al que corresponde como resultado de aplicar el aprovechamiento medio a la superficie de los sectores.
Sólo podrá adjudicarse a los propietarios el aprovechamiento susceptible de apropiación, que es el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto.
El resto, el exceso, corresponde al Ayuntamiento y este participará en su urbanización en función de la opción de gestión elegida.

El Ayuntamiento podrá destinar el exceso a las siguientes finalidades:

a) Compensar a propietarios incluidos en otros sectores del área de reparto, cuyo aprovechamiento real sea inferior al subjetivo y no permita adjudicar a los propietarios parcelas con aprovechamiento suficiente y equivalente al que son titulares.
b) Transmisión del aprovechamiento excedentario de titularidad municipal, al precio resultante del valor urbanístico, a los propietarios incluidos en el sector.
c) Destinarse al Patrimonio Municipal de Suelo, destino al que habrá de adscribirse también el dinero adquirido en la enajenación del aprovechamiento urbanístico.

6.6 Unidades de Ejecución y Sectores deficitarios

Sectores en las que el aprovechamiento real es inferior al susceptible de apropiación por los propietarios.
La diferencia a su favor les deberá ser compensada en alguna de las formas previstas en la legislación urbanística:

a) En primer lugar y preferentemente mediante una disminución de la carga de urbanización en cuantía igual al aprovechamiento no materializable. El Ayuntamiento está obligado a minorar las cuotas de urbanización en la cuenta de liquidación hasta compensar los defectos de adjudicación.
b) Sólo cuando la reducción de cargas de urbanización no fuera suficiente habrá de acudirse a las siguientes fórmulas a las que el Ayuntamiento podrá optar discrecionalmente:
C) Adjudicando a los propietarios deficitarios aprovechamiento en unidades de ejecución excedentarias incluidas dentro del mismo área de reparto.
D) Abono en metálico de su valor urbanístico.

6.7 Gestión de sistemas generales y locales así como actuaciones no incluidos en áreas de reparto

Aparte de los sistemas generales y locales cuya obtención de suelo se gestiona por el instrumento del aprovechamiento medio de las áreas de reparto, hay otra serie de actuaciones en las que se recurre al instrumento de la expropiación. Los describimos a continuación:

a) En Suelo urbano consolidado:

- Se establecen dos actuaciones simples de viario: ASV-1 y ASV-2 gestionadas mediante expropiación, compra o permuta.

6.8 Gestión del PGOU y sistemas de actuación

Es un objetivo del Plan fomentar la iniciativa de los propietarios en el desarrollo de las actuaciones previstas pero la iniciativa pública puede ser necesaria ya que aporta experiencia acreditada durante la vigencia de la normativa anterior.
En determinadas Unidades y Sectores pueden existir dificultades para el desarrollo por lo que pudiera sustituirse el sistema de compensación por la cooperación o, de ser necesario, la expropiación.

Dichos criterios quedan pormenorizados en cada una de las Fichas de las actuaciones de desarrollo de las Normas Urbanísticas.

En cualquier caso, el PGOU establece que en el caso de incumplimiento de plazos fijados, el Ayuntamiento quedará habilitado a sustituir el sistema de compensación por cualquier otro de gestión pública directa o indirecta a través de agente urbanizador.

7 Las condiciones generales de Urbanización

7.1 Trazado y características de la red viaria

Tanto la LOUA como el Reglamento de Planeamiento establecen entre las determinaciones del PGOU, la fijación del trazado y características de la red viaria del suelo urbano consolidado, con determinación de alineaciones y rasantes, así como condicionantes de sección y trazado en el Suelo Urbano no Consolidado y en el Suelo Urbanizable.

También deben fijarse las condiciones del nuevo viario en cuanto a su sección y a la eliminación de barreras arquitectónicas.

En el plano de ordenación se establecen los parámetros antes indicados, con expresión de los trazados y conexiones viarias y secciones vinculantes para los planeamientos de desarrollo y Proyectos de Urbanización.

Las Normas Urbanísticas completan la regulación descrita.

7.2 Supresión de barreras arquitectónicas que pudieran afectar a personas discapacitadas o con movilidad reducida.

El Plan recoge, dentro de su escala de planeamiento, las determinaciones del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas técnicas sobre accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía y exige la justificación de sus determinaciones en los Planes y Proyectos de desarrollo.

7.3 Aparcamientos

Se regulan los tamaños de las reservas integradas en la sección del viario público. En las Fichas de las Normas Urbanísticas se cuantifican para cada Unidad y Sector las reservas mínimas de aparcamientos en cumplimiento de los estándares del artículo 17 de la LOUA.

El PGOU regula la reserva de plazas en edificios o parcelas, así como la cuantía y condiciones de las reservas en nueva edificación y urbanización en función de los usos a implantar.

7.4 Condiciones de urbanización para los jardines en espacios libres y equipamientos públicos.

Se hace necesario tender a sistemas que racionalicen el consumo de agua pero es de igual manera importante contribuir a la mejora de la calidad de vida disponiendo de estándares conformes con el artículo 17 de la LOUA.
Primará el tratamiento vegetal con especies autóctonas.

7.5 Necesidades de infraestructuras básicas.

El PGOU establecerá los esquemas y necesidades generales de infraestructuras urbanas básicas.

Abastecimiento de agua

El agua para el abastecimiento del término municipal de El Rubio proviene del Consorcio de aguas "Plan Écija".

El depósito grande del consorcio tiene una capacidad de 3.000 m3 y su mantenimiento corre a cargo del Consorcio, abasteciendo a los municipios de: El Rubio, Herrera y Marinaleda.
La tubería que parte para el abastecimiento de El Rubio es de Fibrocemento de D.N.200mm., en la cual se realiza una post-cloración por medio de una bomba dosificadora de hipoclorito sódico que lo inyecta directamente en la red. La conducción tiene una longitud aproximada de unos 3Km pero no abastece más que a una decena de vivienda y a otros pocos puntos de suministro.

El depósito nuevo o de las canteras de Marote con una capacidad de 850 m3 es que abastece realmente al núcleo urbano de la población de El Rubio. Se toma el agua de una conducción de D.N.250mm procedente del Consorcio de Municipios del Plan Écija, y, mediante acometida y contador, una conducción de polietileno de 200mm de diámetro exterior es la que suministra el agua necesaria para la población del núcleo urbano de El Rubio.
La longitud de la citada red, desde el contador al depósito es de aproximadamente 1 Km.
Se realiza en el depósito una post-cloración mediante bomba dosificadora.
La tubería de salida del depósito es de fibrocemento D.N.200mm y forma un anillo alrededor del núcleo, alimentando los distintos ramales de la red de distribución.

Par las previsiones de caudal se fijan unas previsiones de dotación de 250l/hab y día.

El Rubio cuenta con una población censada en 2013 de 3.580 hab y El PGOU estima una población máxima de 5.370 hab si se alcanzan los límites de crecimiento permitidos.

E) Consumo diario actual: 3.580 hab x 250l/hab = 895 m3
F) Consumo diario: 5.370 hab x 250l/hab = 1.342 m3

La capacidad actual de almacenamiento de los depósitos es de puede cubrir la demanda actual y previsible a futuro.

El plano de infraestructuras de abastecimiento de agua incorpora las nuevas redes para los desarrollos previstos.

Saneamiento

La Estación depuradora de aguas residuales (EDAR) recibe las aguas residuales procedentes del colector general de El Rubio por gravedad y procesa un volumen diario de 936m3/día.
La línea de agua vierte el agua al arroyo una vez procesada mientras que los fangos decantados son deshidratados.

Los criterios de diseño del esquema de la red de alcantarillado se ajustarán a las normas particulares del servicio municipal y a la normativa vigente en este ámbito.

Las principales actuaciones del plan se centran en la mejora de las redes existentes.

Red eléctrica

Los criterios de diseño de las nuevas redes se ajustarán a la normativa vigente para los distintos ámbitos y a las normas de las compañías suministradoras.

Se realiza un Pre-dimensionado de las necesidades de energía eléctrica del nuevo modelo urbano y de los crecimientos propuestos que habrá que sumar a las necesidades actuales.

POTENCIA ELÉCTRICA ESTIMADA					
SECTOR	(W/m2)	ELECTRIFICACION BASICA (W/vivienda)	Nº DE VIVIENDAS CON COEFICIENTE DE SIMULTANEIDAD	COEFICIENTE DE SIMULTANEIDAD	TOTAL (W)
SUNC-2	-	5750	46,67	-	268.341,46
SUNC-4 SUNC-7	125	-	-	1,00	3.806.090,19
SUNC-8	-	5750	32,46	-	186.620,74
SUBS-1	-	5750	78,94	-	453.919,26
SUBS-2	-	5750	116,56	-	670.238,79
SUBS-3 (Incluido SG-V variante circunvalación-tramo1)	-	5750	59,17	-	340.227,39
TOTAL					5.725.437,81

8 La incidencia de la legislación sectorial en el PGOU

El plan ha procurado incorporar al mismo las determinaciones básicas de la legislación y planificación sectorial con incidencia en el municipio.

En este apartado nos referiremos en mayor detalle a aquéllas con una incidencia especial en la ordenación del PGOU y sobre las que las que las Administraciones competentes deben emitir un informe.

8.1 Legislación hidrológica

La legislación de aguas aplicable al Plan es la que se relaciona a continuación:

G) Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

H) Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos Preliminar, I, IV,V, VI y VII de la Ley 19/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

I) Real Decreto 670/2013, de 6 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, en materia de registro de aguas y criterios de valoración de daños al dominio público hidráulico.

J) Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

Las principales afecciones se concretan en que todos los cauces, en toda su extensión longitudinal están sujetos:

K) A una zona de servidumbre de 5 metros de anchura de uso público.

L) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso y las actividades que se desarrollen.

Por lo tanto las protecciones de los cauces tendrán como mínimo lo establecido por la legislación.

8.2 Vías pecuarias

Según la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuaria, estas son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables.

La ley indica que la clasificación de las vías pecuarias es el acto que determina su existencia, su anchura, su trazado y las demás características físicas generales.

La Ley también indica que el deslinde es el acto que define los límites de las vías pecuarias de conformidad con su clasificación.

De la documentación analizada para obtener la información sobre vías pecuarias, se extrae la siguiente:

- Las vías pecuarias del municipio de El Rubio están clasificadas y aprobadas por Orden Ministerial de fecha 16 de diciembre de 1963.
- El Proyecto de Clasificación de las vías Pecuarias del Término elaborado por el Mº de Agricultura en 1963 en el que se propuso la reducción de anchura de cada una de las cañadas reales del término de 75.22 m a 37.61 m.
- De los datos extraídos del registro de vías pecuarias de Andalucía y según el inventario de 2007, Las vías pecuarias localizadas en El Rubio son del tipo Cañada Real y hay 21,3 Km legalmente clasificadas.
  Por otro lado, en el mismo inventario se indica que está aprobado el deslinde de 3,02 km de vías pecuarias.

Así, en el término municipal de El Rubio existen Las vías pecuarias siguientes:

A) Cañada Real del término
B) Cañada Real de Marchena a Lucena
C) Cañada Real de carril ancho
D) Cañada Real de Marinaleda (Colada de Matarredonda)

Estas vías pecuarias tienen un ancho legal de 75m en base a su condición de Cañada.
En la documentación gráfica (plano de clasificación del suelo de la totalidad del término municipal) se recoge el trazado de las vías pecuarias descritas.

De las vías pecuarias descritas anteriormente existe procedimiento de deslinde de:

- El tramo II de la Cañada real de Marchena a Lucena y Descansadero de Pozo Nuevo, que tiene aprobado un proyecto de deslinde con una longitud total de 2.358,26 m. dicho tramo va desde la salida de la carretera local de Lentejuela hasta el entronque con la Cañada Real del Término.
- La Cañada real del término, que tiene una propuesta de deslinde con una longitud total de 1.571,62 m

Pero, según resolución de 7 de marzo de 2007, de la Secretaría General Técnica, de la Consejería de Medio Ambiente, se archivan los procedimientos de deslinde relacionados debido a la caducidad de los mismos por lo que en este momento no están deslindadas ninguna de las vías pecuarias clasificadas en el término municipal de El Rubio.

En cualquier caso, en cumplimiento de la Ley, se debe garantizar el uso público de todas las vías pecuarias del municipio tanto cuando sirvan para facilitar el tránsito ganadero como cuando se adscriban a otros usos compatibles o complementarios.
Para garantizarlo, este Plan plantea la necesidad de deslindar todas las vías pecuarias.

8.3 Legislación de carreteras

Es de aplicación lo estipulado en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
En la que se recoge el régimen del dominio público viario y la protección y uso de dicho dominio público.

9 Plan de etapas

9.1 Objeto

Se entiende el Plan de Etapas como un marco de relaciones entre los diversos entes que deben intervenir en el desarrollo del PGOU bajo la dirección de la política urbanística del Ayuntamiento.
Su finalidad es establecer la planificación temporal y de orden del desarrollo y ejecución del plan de acuerdo con la ordenación estructural para el funcionamiento de cada una de las partes.

El Plan recoge y compromete a todos los agentes, públicos y privados, en el horizonte previsto del Plan que se fija en ocho años.

9.2 Orden de prioridad

A) Primera Etapa:

Son las actuaciones previstas para la población en el primer cuatrienio después de la aprobación definitiva.

B) Segunda Etapa:

Son las actuaciones previstas para la población en el segundo cuatrienio después de la aprobación definitiva.

9.3 Plazos de cada orden de prioridad

A) Plazos de urbanización.
Los plazos de desarrollo de las actuaciones urbanísticas previstas en el PGOU, a computar a partir de la publicación de su aprobación definitiva (salvo que en fichas se indique una programación que implique plazos inferiores) serán los siguientes:

a) Primera Etapa:

- Plazo para formular el instrumento de planeamiento: 2 años.
- Plazo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización: 2 años a partir de la aprobación definitiva del

planeamiento de desarrollo y como máximo en el primer cuatrienio de vigencia del PGOU.

b) Segunda Etapa:

- Plazo para formular el instrumento de planeamiento: 4 años.
- Plazo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización: 2 años a partir de la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo y como máximo en el segundo cuatrienio de vigencia del PGOU.

B) Plazos de edificación:

Se fija en 4 años a partir de que la parcela tenga la condición de solar.

10 Estudio económico financiero. La programación y evaluación de los recursos.

Para desarrollar las determinaciones del PGOU, uno de los contenidos que prevé el marco legal es el Estudio Económico Financiero, teniendo entre sus objetivos programar y evaluar los proyectos de inversión pública y privada.

El artículo 19.1 de la LOUA determina que los Planes Generales deberán contener un Estudio Económico Financiero, que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.

El artículo 42 del Reglamento de Planeamiento determina que el Estudio Económico Financiero debe contener:

- La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio y la implantación de los servicios, tanto para el suelo urbanizable programado como para el suelo urbano.
- La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las obras descritas en el apartado anterior, especificando los organismos públicos que asumen la financiación.

El Estudio económico Financiero debe:

- Presupuestar el coste de las actuaciones del Plan.
- Determinar que agentes inversores asumen el coste.
- Justificar la programación de acciones, en función de la capacidad económica, presupuestaria, inversora y de gestión municipal y de los demás agentes.

10.1 Criterios de evaluación y asignación de inversiones

Se evalúan los costes de las actuaciones propuestas por este plan en base a precios unitarios de urbanización, de viarios y de espacios libres.

- En el caso de actuaciones que impliquen adquisición de suelo por expropiación, compra o permuta, se tienen en cuenta los criterios de la legislación urbanística y de la expropiación forzosa.
- Las actuaciones se evalúan en base a la clasificación del suelo y al aprovechamiento urbanístico medio en suelo urbano y urbanizable.

- En el caso del suelo no urbanizable en base al rendimiento económico del que sea susceptible en función de su aprovechamiento agrícola.
- Todo lo anterior estará modulado con los criterios de la LOUA.

En cuanto a la imputación de inversiones de desarrollo de la Unidades de Ejecución y Sectores se distinguen:

1. Los costes de la urbanización interior así como las conexiones con el resto de la ciudad y la participación en las necesidades de infraestructuras generales que generan los nuevos crecimientos que son, en aplicación de la LOUA, imputables a los propietarios de los terrenos que obtienen un rendimiento económico que garantiza en todos los casos la viabilidad de las actuaciones.

2. En cuanto a los Sistemas Generales y Locales no adscritos a las áreas de reparto los criterios son:

- Se imputaran al Ayuntamiento cuando sean necesarios para la población actual.
- A los nuevos desarrollos cuando se trata de necesidades generadas por la nueva capacidad prevista por el Plan.

10.2 Coste estimado de los Sistemas Generales

La evaluación del coste de ejecución de los distintos sistemas generales se obtiene en función de su destino:

- Las actuaciones destinadas a la construcción de nuevos viarios.

Valorados por unidad de superficie es estima un coste de ejecución de 150 €/m2

- Para la construcción de nuevas zonas verdes o áreas libres.

Se estima un coste unitario de 120€/m2 obtenido del "MÉTODO PARA EL CÁLCULO SIMPLIFICADO DE LOS PRESUPUESTOS ESTIMATIVOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS" del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla actualizado para el año 2014:

AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (Con elementos): Se refiere a cuando en el proyecto de ajardinamiento, además de los elementos vegetales, se contemplan otros elementos, tales como bancos, setas luminosas, pérgolas, etc. La valoración se aplicará a la superficie total afectada por el proyecto.

Se resumen los costes obtenidos en el siguiente cuadro:

ESTIMACIÓN DE COSTE DE LOS SISTEMAS GENERALES					
	DENOMINACIÓN		SUPERFICIE (M2)	COSTE UNITARIO (€/M2)	COSTE TOTAL (€)
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	SG-VC-1-1	VARIANTE CIRCUNVALACIÓN - TRAMO 1- SUB-TRAMO 1 (EN SUELO NO URBANIZABLE)	5.961,00	150	894.150,00
	SG-VC-1-2	VARIANTE CIRCUNVALACIÓN - TRAMO 1- SUB-TRAMO 2 (SOBRE CALLE REINO UNIDO)	1.465,31	150	219.796,50
	SG-VC-1-3	VARIANTE CIRCUNVALACIÓN - TRAMO 1- SUB-TRAMO 3 (INCLUIDO EN SUBS-3)	2.073,08	150	310.962,00
	SG-VC-1-4	VARIANTE CIRCUNVALACIÓN - TRAMO 1- SUB-TRAMO 4 (CONEXIÓN RONDA PROGRESO CON SUBS-3)	680,27	150	102.040,50
	SG-VC-2	VARIANTE CIRCUNVALACIÓN - TRAMO 2	8.975,00	150	1.346.250,00
	SG-VC-3	VARIANTE CIRCUNVALACIÓN - TRAMO 3 (EN SUELO NO URBANIZABLE)	9.283,77	150	1.392.565,50
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	SG-AL-2	ERA EMPEDRADA	1.909,42	120	229.130,40
	SG-AL-4	PARQUE LINEAL C/CERVANTES	3.747,45	120	449.694,00
	SG-AL-5	PARQUE LINEAL ESTE	2.154,35	120	258.522,00
	SG-AL-6	PARQUE LINEAL NORTE C/JUAN RAMÓN JIMÉNEZ	2.253,76	120	270.451,20
TOTALES			38.503,41		5.473.562,10

10.3 Coste de las actuaciones en Suelo Urbano Consolidado

Las actuaciones previstas para el suelo urbano consolidado se resumen en:

- Plan especial de reforma interior:

ESTUDIO ECONÓMICO SUELO URBANO CONSOLIDADO				
SECTOR	SUPERFICIE SECTOR m2	USO GLOBAL	COSTE UNITARIO DE URBANIZACIÓN €/m2	COSTE TOTAL €
PERI-1	6.476,83	RESIDENCIAL Z3-VE	72,00	466.331,76

- Actuaciones simples de viario:

Su coste unitario de se estima en 150€/m2 según el "MÉTODO PARA EL CÁLCULO SIMPLIFICADO DE LOS PRESUPUESTOS ESTIMATIVOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS" del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla actualizado para el año 2014:

URBANIZACIÓN COMPLETA DE UNA CALLE O SIMILAR (Todos los servicios):
Se refiere a la urbanización de una calle o similar, con todos los servicios contemplados en la legislación sobre suelo y/o proyecto de obra civil. La valoración del cuadro se aplicará a la superficie estricta ocupada por la calle o afectada por la obra.

Son dos actuaciones simples de viario las descritas:

- ASV-1: Conexión viaria por el sur del Sector de Suelo Urbanizable (SUBS-2) con la Avenida de Andalucía. Afecta, en suelo urbano una calle sin urbanizar. El coste estimado de urbanizar dicho vial es por tanto de:

  150 €/m2 x 1.090 m2 = 163.500 €

- ASV-2: Conexión viaria por el sur del Sector de Suelo Urbanizable (SUBS-2) con la Calle Mata del Caballo. Afecta a 312,17 m2 de una parcela de suelo urbano sin edificar de 1.226 m2.

  El coste es:
  Adquisición de suelo: 312,17 m2 x 56,4 €/m2 = 17.606,38 €(según estadística ministerio fomento para 2014)
  Urbanización: 150 €/m2 x 312,17 m2 = 46.825,50 €
  Total: 64.431,18 €

10.4 Coste de las actuaciones Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable

En las dos tablas siguientes se resumen los costes de las actuaciones en Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable. Se trata de los costes de urbanización interior, del viario y de los espacios libres locales que correrán a cargo de los propietarios de los suelos incluidos en dichos sectores.

Los costes unitarios de urbanización se extraen del "MÉTODO PARA EL CÁLCULO SIMPLIFICADO DE LOS PRESUPUESTOS ESTIMATIVOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS" del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla actualizado para el año 2014, en función de la superficie a ordenar y de la edificabilidad asignada:

ESTUDIO ECONÓMICO SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTOR	SUPERFICIE SECTOR m2	USO GLOBAL	COSTE UNITARIO DE URBANIZACIÓN €/m2	COSTE TOTAL €
SUNC-2	20.934,04	RESIDENCIAL Z3-VE	60,00	1.256.042,40
SUNC-4	11.668,77	INDUSTRIAL Z5-IND	60,00	700.126,20
SUNC-7	19.363,39	INDUSTRIAL Z6-IND	60,00	1.161.803,40
SUNC-8	13.827,89	RESIDENCIAL Z3-VE	60,00	829.673,40
TOTAL				3.947.645,40

ESTUDIO ECONÓMICO SUELO URBANIZABLE

SECTOR	SUPERFICIE SECTOR m2	USO GLOBAL	COSTE UNITARIO DE URBANIZACIÓN €/m2	COSTE TOTAL €
SUBS-1	37.071,24	RESIDENCIAL Z3-VE	54,00	2.001.846,96
SUBS-2	119.649,24	RESIDENCIAL Z4-VA	48,00	5.743.163,52
SUBS-3	27.184,99	RESIDENCIAL Z3-VE	60,00	1.631.099,40
TOTAL				9.376.109,88

10.5 Adscripción de las inversiones en las actuaciones de uso público

Las adscripciones de inversión se desglosan de la siguiente manera:

a) Inversión pública supramunicipal:

Se le adscriben las actuaciones destinadas a resolver las necesidades globales del municipio, como son:

- El Coste de la nueva circunvalación: 4.265.764,50 €

b) Inversión pública municipal:

Se le adscriben los costes derivados de los sistemas generales y locales no adscritos, así como las actuaciones en el suelo urbano. No obstante es previsible que un porcentaje de dicha inversión pudiera gestionarla el Ayuntamiento mediante ayudas con cargo a los programas de la diputación u otras administraciones.

Sistemas General de Espacios libres no adscritos:

- SG-AL-2: 229.130,40 €
- SG-AL-4: 449.694,00 €
- SG-AL-5: 258.452,40 €
- SG-AL-6: 270.451,20 €

Actuaciones simples:

- ASV-1: 163.500 €
  Conexión viaria por el sur del Sector de Suelo Urbanizable (SUBS-2) con la Avenida de Andalucía. Afecta, en suelo urbano una calle sin urbanizar.
- ASV-2: 64.431,18 €
  Conexión viaria por el sur del Sector de Suelo Urbanizable (SUBS-2) con la Calle Mata del Caballo. Afecta a 312,17 m2 de una parcela de suelo urbano sin edificar de 1.226 m2.

Total: **1.435.728,78 €**

10.6 Resumen general de inversiones

De los cuadros anteriores se deduce una inversión total para la ordenación estructural del PGOU de 23.064.038,40 €, cifra que se distribuyen entre inversores del siguiente modo:

E) Inversión privada: 13.790.087,04 € (70,70%)
F) Inversión pública municipal: 1.435.728,78 € (7,40%)
G) Inversión pública supramunicipal: 4.265.764,50 € (21,90%)

10.7 Estudio financiero

En el apartado anterior hemos analizado el capítulo de costes repercutibles a los diferentes agentes. En el presente se trata de evaluar la viabilidad de la financiación.

A) Viabilidad de las inversiones de la iniciativa privada.

Al sector privado se le asignan un volumen de inversión correspondiente a sus obligaciones legales de costes de urbanización en los nuevos desarrollos de suelo urbano no consolidado y urbanizable.

A los propietarios se les asigna un volumen de inversión de 13.790.087,04 € correspondiente a sus obligaciones legales en los costes de urbanización en los nuevos desarrollos en el suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado.

El aprovechamiento edificatorio total previsto por el Plan en dichos suelos es de 158.460,48 m2t lo cual supone una repercusión de 96,69 €/m2t aplicado al 90% de la superficie edificable indicada.

B) Viabilidad de la financiación pública

El Plan asigna recursos públicos para la financiación de las actuaciones previstas, de acuerdo con criterios habituales de planificación, en los que en general el Ayuntamiento aporta el suelo, y las Administraciones competentes en cada materia aportan la financiación de la construcción total o parcial, de acuerdo con los criterios de cada planificación sectorial.

En cuanto a la inversión municipal de 1.435.728,78 €, se estima su financiación en dos vías:

a) Con cargo a los presupuestos municipales distribuidos en los 8 años de vigencia del Plan.

Distribuyendo la inversión en ocho años se obtendría un volumen de 180.000 €/año. Analizando el gasto en inversiones reales de los últimos años (tabla adjunta), el gasto propuesto ascendería aproximadamente al 15% de ese capítulo de gasto. Este porcentaje acredita la solvencia de la capacidad inversora del Ayuntamiento y la viabilidad del Plan.

Presupuesto de El Ayuntamiento de El Rubio para el año 2012 que es último disponible.

INGRESOS			GASTOS		
Capitulo	Importe (€)	%	Capitulo	Importe(€)	%
Impuestos directos	522.036,77 €	14.17%	**Gastos personal**	1.035.496,75 €	33.07%
Impuestos indirectos	72.061,88 €	1.96%	**Gastos bienes y servicios**	862.343,34 €	27.54%
Tasas y otros ingresos	240.297,50 €	6.52%	**Gastos financieros**	38.110,48 €	1.22%
Transferencias Corrientes	1.377.504,55 €	37.40%	**Transferencias Corrientes**	154.608,19 €	4.94%
Ingresos Patrimoniales	17.212,02 €	0.47%	**Inversiones reales**	895.448,34 €	28.60%
Enajenación Inver. reales	34.432,47 €	0.93%	**Transferencias de capital**	14.860,19 €	0.47%
Transferencias de capital	861.818,33 €	23.40%	**Activos financieros**	0,00 €	0.00%
Activos financieros	0,00 €	0.00%	**Pasivos financieros**	130.486,88 €	4.17%
Pasivos financieros	557.992,52 €	15.15%			
Total	3.683.356,04 €	100%	**Total**	3.131.354,17 €	100%

En la tabla siguiente se detalla la evolución del capítulo de gastos destinado a inversiones reales del Ayuntamiento de El Rubio.

Evolución Capítulo Inversiones reales. 2003-2012		
Año	Total Presupuesto	% Var
2012	895.448,34 €	-16.16%
2011	1.067.993,86 €	-61.91%
2010	2.803.574,48 €	69.37%
2009	1.655.260,14 €	22.24%
2008	1.354.070,97 €	-29.91%
2007	1.931.878,01 €	174.93%

2006	702.669,23 €	95.54%
2005	359.350,31 €	14.02%
2004	315.177,96 €	-36.28%
2003	494.627,38 €	

b) Con cargo a la comercialización del patrimonio municipal de suelo que se va a generar con el desarrollo del Plan, del que va a resultar una cuantía correspondiente al 10% de cesión de cada actuación y que alcanza un total de 14.979,60 ua

En conclusión. Las previsiones del PGOU son financieramente viables para la inversión de la iniciativa privada y de las administraciones.

11 Intervención Municipal en el Mercado del Suelo.

11.1 Instrumentos de intervención.

El Ayuntamiento podrá intervenir en el mercado de suelo y de vivienda del municipio a través de los siguientes instrumentos:

a) Constitución del patrimonio municipal del suelo.
b) Delimitación de áreas de tanteo y retracto.
c) El derecho de superficie.

11.2 El Patrimonio Municipal de Suelo.

1. La finalidad del Patrimonio municipal de Suelo es regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.
2. La constitución, naturaleza, bienes y recursos, creación de reservas de terrenos, destino y disposición de estos bienes se ajustará a los artículos 69 y 76 de la LOUA.

11.3 Delimitación de áreas de tanteo y retracto.

El Ayuntamiento podrá delimitar áreas de tanteo y retracto, a los efectos previstos en los artículos 78 a 84 de la LOUA.

11.4 Derecho de superficie.

1. El Ayuntamiento podrá constituir el derecho de superficie en terrenos de su propiedad o integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo, con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, cuyo derecho corresponderá al superficiario.
2. El régimen y plazos se ajustará al artículo 77 de la LOUA.