

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*Anuncio de 19 de diciembre de 2019, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Sevilla, por el que se dispone la publicación de la Resolución de 14 de noviembre de 2019, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Sevilla, por la que se ordena proceder al registro y publicación del instrumento de planeamiento Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Puebla de Cazalla (Sevilla).*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, esta Delegación Territorial hace pública la resolución por la que se dispone proceder al registro y publicación del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Puebla de Cazalla (Sevilla), conforme al Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 11 de mayo de 2018, por la que se aprueba definitivamente de manera parcial el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Puebla de Cazalla (Sevilla).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 20 de noviembre de 2019, y con el número de registro 8218, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla.

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de 14 de noviembre de 2019 por la que se dispone proceder al registro y publicación del instrumento de planeamiento Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Puebla de Cazalla (Sevilla), al tener por subsanadas las deficiencias consignadas por el acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 11 de mayo de 2018 (Anexo I).
- El Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 11 de mayo de 2018, por la que se aprueba definitivamente de manera parcial el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Puebla de Cazalla (Sevilla) (Anexo II).
- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento (Anexo III).

## ANEXO I

RESOLUCIÓN POR LA QUE SE ORDENA EL REGISTRO Y PUBLICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE LA PUEBLA DE CAZALLA (SEVILLA), EN CUMPLIMIENTO DE LA CTOTU DE FECHA 11/05/2018, DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE MANERA PARCIAL DE DICHO INSTRUMENTO, DE CONFORMIDAD CON LAS PREVISIONES CONTENIDAS EN EL ARTÍCULO 33.2.C) DE LA LOUA; EN RELACIÓN A LA PARTE APROBADA DEFINITIVAMENTE A RESERVA DE LA SIMPLE SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS, CONFORME AL ARTÍCULO 33.2.B) DE LA LOUA

En su sesión del día 11/05/2018, la Sección de Urbanismo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla adoptó el acuerdo cuyo tenor literal es el siguiente:

«Primero. Aprobar definitivamente de manera parcial el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Puebla de Cazalla (Sevilla), aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno el 31 de mayo de 2016, así como sus anexos de correcciones que fueron aprobados mediante acuerdo plenario adoptado con fecha 9 de marzo de 2017, de conformidad con las previsiones contenidas en el artículo 33.2.c), de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En este punto, se distinguen los siguientes apartados:

- a) La aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Puebla de Cazalla, a reserva de la simple subsanación de deficiencias expresadas en el “Fundamento de Derecho Cuarto” de la presente, no incluidas en los subapartados siguientes, supeditando a ello el registro y publicación del citado documento urbanístico.
- b) Suspender la aprobación definitiva de las siguientes determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Puebla de Cazalla: [...].
- c) Denegar la aprobación definitiva de las siguientes determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Puebla de Cazalla (Sevilla): [...].»

«Segundo. A los efectos de subsanar las deficiencias del Plan General, supeditando a ello el registro y publicación del documento urbanístico, el Ayuntamiento deberá elaborar un documento que conste exclusivamente de las correcciones citadas en el subapartado a) del punto primero del presente acuerdo, acompañado de los informes sectoriales de verificación necesarios. El Pleno del Ayuntamiento deberá tener conocimiento de este documento, presentándose el mismo ante la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Sevilla para su verificación, con carácter previo al registro y publicación de la normativa del instrumento de planeamiento, de conformidad con el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).»

Con motivo del citado acuerdo de la CTOTU, el Pleno del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en sesión extraordinaria de 06/11/2018, toma conocimiento del documento “Tomo I. Subsanación de errores materiales o mejoras técnicas” cuya finalidad es la subsanación de las deficiencias expuestas en el Fundamento de Derecho Cuarto de la Resolución de la CTOTU de fecha 11/05/2018, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Sevilla.

Una vez supervisado el referido documento por técnicos de este Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, se emite informe de 12/09/2019 concluyendo lo siguiente: “Si bien se han tenido en cuenta la mayoría de deficiencias establecidas en el Fundamento de Derecho Cuarto de la Resolución de la CTOTU de fecha 11/05/2018, aún quedan por subsanar una serie de consideraciones que se exponen a continuación, que deberán subsanarse con anterioridad a la inscripción en RIU y publicación del presente documento urbanístico, conforme a las determinaciones establecidas en el planeamiento general vigente y en la legislación urbanística de aplicación:

- Respecto al Suelo No Urbanizable.

En el Plano O.1, se detecta que la categoría de SNU de Especial Protección por Planificación Urbanística-Paisaje: Protección Superpuesta de fondos escénicos, ha sufrido modificaciones respecto a lo aprobado anteriormente y no se puso objeción alguna a esta con anterioridad. Por lo tanto deberá corregirse el plano y representar esta categoría sin eliminar ninguno de los ámbitos antes representados.

- Respecto a Sistemas Generales.

Al corregir el artículo 4.1.9 se vuelve a cometer un error remitiendo a otro artículo erróneo. Donde debe decir art. 4.2.3 y art. 10.6.1, dice erróneamente art. 4.2.3 y art. 10.6.7. Por lo que debe volver a corregirse.

- Respecto a Usos, Densidades y Edificabilidades Globales.

a) Si bien el documento menciona que se corrige el artículo 4.2.2.1.A)a), no se ha transcrito dicha corrección, debiendo corregirse y transcribirse dicho artículo con la nueva redacción.

b) En relación a la corrección del artículo 4.2.9 apartado 3, el documento justifica que ya se establecen determinados porcentajes según el uso. No obstante, consideramos que no se ha corregido adecuadamente, ya que lo que se solicita es que se establezca el porcentaje máximo total de usos compatibles, dado que la actual definición de esos porcentajes podría dar lugar a la desvirtualización del uso global a favor de los usos compatibles. Debe corregirse en el sentido de lo mencionado, esto es, estableciendo un porcentaje máximo total de usos compatibles por cada uso global para evitar la potencial desvirtualización mencionada”.

Con fecha 07/11/2019 se emite nuevo informe por el Servicio de Urbanismo en el que se concluye que se han subsanado las referidas deficiencias; siendo su tenor literal el siguiente: “En el expediente consta Certificado del Secretario General del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla de 02/10/2019, acreditativo del Acuerdo adoptado por el Pleno en sesión extraordinaria de fecha 01/10/19, tomando conocimiento del documento de cumplimiento con la subsanación de correcciones descritas en el acuerdo de la CTOTU de Sevilla de 11/05/2018 e informe del servicio de Urbanismo de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de 12/09/2019 respecto del documento Tomo I. Subsanación de errores materiales o mejoras técnicas con relación al acuerdo de aprobación definitiva del PGOU del municipio de la Puebla de Cazalla”.

En virtud de lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, esta Delegación Territorial

## R E S U E L V E

1.º Proceder al depósito e inscripción, en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, del proyecto de Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Puebla de Cazalla (Sevilla), aprobado definitivamente de manera parcial; en lo referente a la parte aprobada conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA, por la Sección de Urbanismo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el día 11/05/2018; una vez acreditada la subsanación de deficiencias.

2.º Publicar la presente resolución y el contenido de las normas urbanísticas de este planeamiento en el BOJA, conforme a lo establecido por el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Notifíquese la presente Resolución a los interesados con las advertencias legales que procedan.

## ANEXO II

## ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE SEVILLA DE FECHA 11 DE MAYO DE 2018, POR LA QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE DE MANERA PARCIAL EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

«Visto el expediente administrativo correspondiente al Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Puebla de Cazalla (Sevilla), con aprobación provisional por el Ayuntamiento en Pleno el 31 de mayo de 2016, así como sus anexos de correcciones que fueron aprobados mediante acuerdo plenario adoptado con fecha 9 de marzo de 2017, resultan los siguientes

## ANTECEDENTES

Primero. El instrumento de planeamiento general vigente son las Normas Subsidiarias Municipales, aprobadas definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 23/05/1996, que cuentan con Adaptación Parcial a la LOUA en virtud del 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 viviendas protegidas, aprobada por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla con fecha 21/12/2009.

Asimismo, es de aplicación el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Sevilla (PEPMF), aprobado por Resolución de 7 de julio de 1986, del Consejero de Obras Públicas y Transportes y publicado en BOJA núm. 70, de fecha 10 de abril de 2007, identifica los siguientes espacios: Complejos Serranos de Interés Ambiental: CS-26 Pinalejo.

Segundo. El presente documento de Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU), se formula en base a lo establecido en el artículo 9 de la LOUA, dando cumplimiento a los objetivos y fines previstos en dicho artículo, y a tal efecto contiene las determinaciones de su artículo 10.

Tal como se analiza en la Memoria del presente documento urbanístico, se deduce claramente la conveniencia y oportunidad de acometer la formulación de un PGOU, en sustitución del planeamiento general vigente (NNSS-96 + AdP), por tres razones principales:

a) Por coherencia con los supuestos normativos de revisión previstos en la LOUA y en las propias NNSS-96, por ser necesaria la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general, la clasificación del suelo, la necesidad de nuevos suelos para vivienda (en especial del sector protegido) y para resolver los déficit actuales tanto de reserva como de gestión de suelo dotacionales, dando respuesta a necesidades del municipio a medio-largo plazo.

b) Por agotamiento cualitativo del modelo de desarrollo de las NNSS vigentes y en particular del modelo estructural.

c) Por necesidad de adaptarse a los múltiples cambios operados en la última década tanto en la legislación urbanística básica, como en la legislación y planificación sectorial con incidencia en el planeamiento.

Por todo ello, el Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla adoptó en 2007 la decisión de acometer la sustitución de las NNSS-96, asumiendo redactar un Plan adaptado a los criterios normativos vinculantes, y formalmente ajustado a los requisitos de los Pliegos de Prescripciones Técnicas de la Dirección General de Urbanismo para la redacción de PGOU de municipios de 5.000 a 20.000 habitantes que no sean de relevancia territorial.

El término municipal de La Puebla de Cazalla tiene una superficie de 189,8 km<sup>2</sup> (según datos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía) y está situado al Sureste de la provincia de Sevilla, lindando con los términos municipales de Marchena, Osuna, Villanueva de San Juan, Pruna y Morón de la Frontera. El POTA lo identifica como una "Centro Rural o Pequeña Ciudad tipo 2".

Según el anexo del Decreto 150/2003, de 10 de junio, La Puebla de Cazalla no tiene la consideración de "municipio con relevancia territorial" y, por lo tanto, el objeto y contenido del PGOU deberá tener el alcance obligado para este tipo de municipios, sin perjuicio de la adopción potestativa de alguna de las determinaciones complementarias establecidas para los municipios calificados con la citada relevancia.

Tercero. Respecto al contenido documental del instrumento de planeamiento que nos ocupa, el mismo se compone de los siguientes tomos:

#### MEMORIA

- Documento 1-A: Memoria de Información
- Documento 1-B: Memoria de Ordenación
- Documento 1-C: Memoria de Participación

#### NORMAS URBANÍSTICAS

- Tomo I: NN.UU. Estructural-NN.UU. Pormenorizado
- Tomo II: Fichas de desarrollo-Anexo de Ordenación Pormenorizada-Uzo3

#### DOCUMENTO DE PROTECCIÓN Y CATÁLOGO

- Memoria de Protección
- Catálogo
- Planos de catálogo

#### RESUMEN EJECUTIVO

#### PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1 Encuadre Territorial
- I.2 TM Medio Físico
- I.3 TM Histología
- I.4 TM Usos del suelo
- I.5 TM Estructura
- I.6 TM Afecciones
- I.7 TM Tamaño de parcelas
- I.8 TM Paisaje
- I.9 TM Unidades Ambientales
- I.10 NU Usos actuales
- I.11 NU Alturas Edificación
- I.12 NU Tamaño parcelas
- I.13 NU Estado dotacionales
- I.14 NU Red viaria
- I.15 NU Abastecimiento agua
- I.16 NU Saneamiento
- I.17 NU Energía eléctrica
- I.18 NU PGOU vigente. Determinaciones básicas
- I.19 NU PGOU vigente. Calificación

**PLANOS DE ORDENACIÓN**

- O.1 TM Clasificación del Suelo
- O.2 TM Estructura general y protecciones
- O.3 NU Clasificación del Suelo
- O.4 NU Estructura general, usos globales
- O.5 NU Calificación del Suelo
- O.6 NU Equipamientos
- O.7 NU Alturas de edificación
- O.8 NU Desarrollo y gestión
- O.9 NU Áreas de reparto
- O.10 NU Red viaria
- O.11 NU Ordenación de vías pecuarias
- O.12 NU Infr. Protección riesgo inundación
- O.13 NU Infr. Abastecimiento de agua
- O.14 NU Infr. Saneamiento
- O.15 NU Infr. Distribución de Energía Eléctrica
- O.16 NU Zonificación Acústica
- O.17 NU Zonificación Lumínica

**DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA URBANÍSTICA**

- Avance delimitación de asentamientos en SNU

**ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

- a. Memoria
- b. Planos
- c. Resumen No Técnico
- Anexo. Estudio de Inundabilidad
- Anexo. Estudio Acústico

**OTRA DOCUMENTACIÓN**

- 1. Informe de la DG de Comercio sobre aplicación de la Ley de Comercio Interior de Andalucía
- 2. Informe de la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda sobre Vivienda Protegida
- 3. Informe de Aguas emitido el 12/05/2014 de la DT de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente
- 4. Informe de Telecomunicaciones

Cuarto. Respecto a la tramitación del expediente, el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de la Puebla de Cazalla, ha seguido la siguiente tramitación administrativa municipal:

El Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, considerando el expediente del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio completo, lo remitió a la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio con fecha de entrada el 27/07/2017, y solicitó su aprobación definitiva a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo conforme a lo establecido en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Desde este Servicio de Urbanismo, mediante oficio con fecha de salida el 08/08/2017, se realizan una serie de consideraciones al expediente administrativo así como al documento técnico analizado, y se recibe documentación complementaria en el Registro

de esta Delegación Territorial, no pudiendo considerarse el expediente completo hasta el 10/01/2018, con la última documentación aportada por el Ayuntamiento.

Del expediente administrativo remitido en fase municipal se constata la siguiente tramitación:

1. Aprobación inicial (mayo y julio 2011).

Certificado del Secretario General del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla de fecha 27/06/2011, del acuerdo de aprobación inicial del PGOU por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 4 de mayo de 2011; así como Certificado del Secretario General de fecha 15/09/2011, sobre aprobación por el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria el 28/07/2011, del documento de Estudio de Impacto Ambiental; nueva versión del documento I-B (Memoria de Ordenación); y del documento II (Normas Urbanísticas).

1.1. Comunicación a los Ayuntamientos colindantes.

Con fecha de salida 20/09/2011, se remite oficio a los Ayuntamientos de Villanueva de San Juan, Marchena, Morón de la Frontera, Pruna y Osuna, comunicando la aprobación inicial del instrumento de planeamiento, de conformidad con el artículo 32.1.2.<sup>a</sup> párrafo segundo, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

1.2. Trámite de Información Pública de la Aprobación Inicial.

Documentación acreditativa de que el documento fue sometido al trámite de información pública durante el plazo de 3 meses, contados a partir del día 15 de septiembre de 2011, mediante anuncios publicados en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) núm. 194, de fecha 23 de agosto de 2011, en el diario "El Correo de Andalucía" de 18 de agosto de 2011, pág. 9, y en el tablón de Anuncios del Ayuntamiento.

1.3. Aprobación inicial del Anexo Justificativo de la Ordenación de las Vías Pecuarias.

Certificado del Secretario General del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, de fecha 07/03/2011, sobre el acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 28 de octubre de 2011, de aprobación inicial del Anexo de Vías Pecuarias para su incorporación al documento "Plan General de Ordenación Urbanística de La Puebla de Cazalla".

1.3.1. Trámite de Información Pública a la Aprobación Inicial del Anexo Justificativo de la Ordenación de las Vías Pecuarias.

Documentación acreditativa de que el documento fue sometido al trámite de información pública, ampliando hasta el 15 de enero de 2012, inclusive, el plazo de exposición pública del referido Instrumento de planeamiento y del Estudio de Impacto Ambiental, mediante inserción de anuncio en el BOP núm. 288, de fecha 15 de diciembre de 2011, en el diario "El Correo de Andalucía" de fecha 28 de noviembre de 2011, pág. 11, así como en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento.

Durante el periodo de información pública abierto tras la aprobación inicial, comprendido entre los días 15 de septiembre de 2011 a 14 de abril de 2012, se presentan alegaciones al documento técnico.

1.4. Informes Sectoriales Solicitados tras la Aprobación Inicial.

Tras la aprobación inicial se solicitan los siguientes informes:

- a) Delegación Provincial de la Consejería de Salud (Oficio fecha salida 22/12/2011).
- b) Subsecretaría de Telecomunicaciones del Estado del Ministerio de Industria, Energía y Turismo (Oficio fecha salida 22/12/2011).
- c) Consorcio de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas "Plan Écija" (Oficio salida 22/12/2011 y reiteración 27/08/2013).
- d) Informe de carreteras provinciales de la Diputación Provincial (Oficio salida 22/12/2011).
- e) Dirección General de Comercio de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte (Oficio salida 22/12/2011).
- f) Sevillana-Endesa (Oficio salida 22/12/2011).

- g) Mancomunidad Intermunicipal “Campiña 2000” (Oficio salida 22/12/2011).
- h) Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (Oficio salida 22/12/2011).
- i) Informe de Incidencia Territorial de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda (Oficio salida 12/01/2012).
- j) Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda (Oficio salida 12/01/2012).
- k) Delegación Provincial de la Consejería de Cultura (Oficio salida 12/01/2012).
- l) Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente (Oficio salida 12/01/2012).

De las solicitudes anteriores se reciben los siguientes informes:

- a) Subsecretaría de Telecomunicaciones del Estado del Ministerio de Industria, Energía y Turismo (observaciones).
- b) Consorcio de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas “Plan Écija” (favorable).
- c) Informe de carreteras provinciales de la Diputación Provincial (favorable).
- d) Dirección General de Comercio de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte (favorable condicionado).
- e) Sevillana-Endesa.
- f) Mancomunidad Intermunicipal “Campiña 2000” (consideraciones).
- g) Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (favorable condicionado).
- h) Informe de Incidencia Territorial de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda (desfavorable).
- i) Delegación Provincial de la Consejería de Cultura (subsanações).
- j) Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, en materia hidráulica de competencia autonómica, de fecha 12/05/2014 (Se realizan observaciones a subsanar).

## 2. Aprobación provisional primera (diciembre 2015).

Certificado del Secretario General del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla sobre el acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 9 de diciembre de 2015, de aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Puebla de Cazalla.

### 2.1. Trámite de Información Pública de la Aprobación Provisional Primera.

Documentación acreditativa de que el documento fue sometido al trámite de información pública durante el plazo de 1 mes, contado desde el día siguiente al de la citada publicación, mediante inserción de anuncio en el BOP núm. 26, de fecha 2 de febrero de 2016; en el “Diario de Sevilla” de fecha 15 de enero de 2016, pág. 13.

Durante el periodo de información pública abierto tras la aprobación provisional primera, comprendido entre los días 3 de febrero y 4 de marzo de 2016, se presentan alegaciones al documento técnico.

Por otro lado:

El Servicio de Prevención Ambiental de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio requiere al Ayuntamiento aportar Adenda al Estudio Ambiental Estratégico con el contenido del Anexo II.B de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (modificado por el Decreto Ley 3/2005, de 3 de marzo), de conformidad con la Resolución de 18 de junio de 2015 de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Sevilla, por la que se acuerda la sujeción al nuevo procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica regulado en la Ley 7/2007.

## 3. Aprobación provisional segunda (mayo 2016).

Certificado del Secretario General del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla sobre el acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada con carácter extraordinario el día 31 de mayo de 2016, de aprobación provisional 2.ª del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Puebla de Cazalla y de aprobación de la Adenda al



Estudio Ambiental Estratégico con el contenido del Anexo II. B de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, formalizado a través de la refundición del contenido en el documento denominado Estudio de Impacto Ambiental Estratégico.

### 3.1. Trámite de Información Pública de la Aprobación Provisional Segunda

Documentación acreditativa de que el documento fue sometido al trámite de información pública durante el plazo de 1 mes, contado desde el día siguiente al de la citada publicación, mediante inserción de anuncio en el BOP núm. 127, de fecha 3 de junio de 2016; en el "Diario de Sevilla" de fecha 16 de junio de 2016, pág. 17; en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento; y en la página web municipal ([www.pueblacazalla.org](http://www.pueblacazalla.org)).

### 3.2. Informes Sectoriales Solicitados tras la Aprobación Provisional Segunda.

Tras la aprobación provisional segunda se solicitan los siguientes informes:

- a) Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Sevilla. Solicitud de informe en materia de aguas (salida 11/10/2016).
- b) Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Sevilla. Solicitud informe de incidencia territorial (salida 24/10/2016).
- c) Delegación Territorial de Turismo, Comercio y Deporte en Sevilla. Solicitud de informe en materia de turismo y deporte (salida 24/10/2016).
- d) Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Solicitud informe calidad del cielo nocturno (oficio fecha salida 24/10/2016).
- e) Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales. Solicitud informe en materia de salud y policía mortuoria (salida 24/10/2016).
- f) Delegación Territorial de la Consejería de Fomento y Vivienda. Solicitud informe en materia de viviendas protegidas (salida 24/10/2016).
- g) Delegación Territorial de la Consejería de Fomento y Vivienda. Solicitud informe en materia de carreteras (salida 24/10/2016).
- h) Dirección General de Telecomunicaciones del Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Solicitud informe en materia de telecomunicaciones (salida 24/10/2016).
- i) Dirección General de Comercio de la Consejería de Empleo, Empresa y Comercio. Solicitud informe en materia de comercio (salida 24/10/2016).
- j) Mancomunidad Intermunicipal "Campiña 2000". Solicitud informe en materia de gestión de residuos (salida 24/10/2016).
- k) Sevillana-Endesa. Solicitud informe en materia suministro de electricidad (salida 24/10/2016).
- l) Agencia de Régimen Especial del Ciclo Integral\_Aguas del Retortillo\_Consorcio de Aguas Plan Écija. Solicitud informe en materia de abastecimiento y saneamiento de agua (salida 24/10/2016).
- m) Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (salida 24/10/2016).
- n) Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Cultura. Solicitud informe en materia de patrimonio histórico (salida 24/10/2016).

De las solicitudes anteriores se reciben los siguientes informes:

- a) Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Sevilla. Solicitud informe de incidencia territorial (se comunica que no es informe de carácter vinculante, por lo que no procede pronunciamiento sobre verificación o adaptación del documento).
- b) Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Solicitud informe calidad del cielo nocturno (oficio fecha salida 24/10/2016) (Anulado por Sentencia).
- c) Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales. Solicitud informe en materia de salud y policía mortuoria (favorable).
- d) Delegación Territorial de la Consejería de Fomento y Vivienda. Solicitud informe en materia de viviendas protegidas (requerimiento subsanación).
- e) Delegación Territorial de la Consejería de Fomento y Vivienda. Solicitud informe en materia de carreteras (favorable).

f) Dirección General de Telecomunicaciones del Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Solicitud informe en materia de telecomunicaciones (desfavorable).

g) Dirección General de Comercio de la Consejería de Empleo, Empresa y Comercio. Solicitud informe en materia de comercio (favorable a simple subsanación)

h) Mancomunidad Intermunicipal "Campaña 2000". Solicitud informe en materia de gestión de residuos.

i) Agencia de Régimen Especial del Ciclo Integral\_Aguas del Retortillo\_Consorcio de Aguas Plan Écija. Solicitud informe en materia de abastecimiento y saneamiento de agua (favorable).

j) Confederación Hidrográfica del Guadalquivir de fecha 18/10/2017, (sentido del informe: favorable condicionado).

k) Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Cultura. Solicitud informe en materia de patrimonio histórico (favorable).

Con motivo de aquellos informes emitidos con carácter desfavorable, que requieren subsanaciones o realizan observaciones, el arquitecto redactor modifica el documento en aras de su rectificación y es llevado a Pleno para su aprobación.

#### 4. Aprobación provisional tercera (marzo de 2017).

Certificado del Secretario General del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla de fecha 20/03/2017, sobre el acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada con carácter extraordinario el día 9 de marzo de 2017, por el que se aprueba las rectificaciones en el documento del PGOU (aprobación provisional 2.ª).

El citado acuerdo fue publicado en el BOP de Sevilla núm. 99, de 3 de mayo de 2017, para general conocimiento.

##### 4.1. Informes Sectoriales Solicitados tras la Aprobación Provisional tercera.

Tras la aprobación provisional tercera se solicitan los siguientes informes:

a) A la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Sevilla, Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico, en materia de aguas.

b) A la Delegación Territorial Consejería de Fomento y Vivienda.

c) A la Dirección General de Comercio.

d) A la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en materia ambiental.

e) A la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

f) A la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información.

De las solicitudes anteriores se reciben los siguientes informes:

a) Delegación Territorial Consejería de Fomento y Vivienda, emite con fecha 03/04/2017, informe favorable.

b) Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, emite con fecha 06/04/2017, informe favorable.

c) Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Sevilla, Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico, emite con fecha 10/04/2017, informe favorable condicionado.

d) Consejería de Empleo, Empresa y Comercio, Dirección General de Comercio, emite con fecha 01/05/2017, informe favorable con observaciones.

e) Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, emite con fecha 16/06/2017, Declaración Ambiental Estratégica viable.

f) Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, emite informe con fecha 18/10/2017 estableciendo varios condicionados.

Asimismo, el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial, con fecha 09/01/2018, solicita informe técnico de carácter interno a la Oficina de Ordenación del Territorio, de conformidad con el apartado 3.G) del Capítulo II. De los informes de

incidencia territorial de la Instrucción 1/2014, de 7 de julio, de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático en relación a la incidencia territorial de los instrumentos de planeamiento urbanístico y la adecuación de los mismos a la planificación territorial.

En relación a los condicionantes previos a la aprobación definitiva del documento de planeamiento señalados por la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico, en su informe de fecha 10/04/2017. El Servicio de Urbanismo solicita el 03/04/2018 al Servicio de Infraestructuras (Dominio Público Hidráulico), verifique el cumplimiento del condicionado de su último informe. Asimismo, con fecha 06/04/2018 se emite informe favorable.

#### 4.2. Rectificación al documento del PGOU en fase de aprobación tercera.

Certificado del Secretario General del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla de fecha 06/10/2017, sobre el acuerdo del Ayuntamiento Pleno, adoptado en sesión ordinaria el día 28/09/2017, acordando rectificar el error material detectado en la redacción del punto primero de los acuerdos adoptados en Pleno el 09/03/2017, consistente en no hacer constar expresamente que las referidas modificaciones que fueron aprobadas provisionalmente eran de carácter no sustancial.

Quinto. Con fecha 07/05/2018, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, emite Informe Técnico-Jurídico concluyendo lo siguiente: "A la vista de las consideraciones derivadas de los informes sectoriales y del análisis urbanístico del documento, se informa favorablemente de forma parcial el Plan General de Ordenación Urbanístico de La Puebla de Cazalla por adecuarse el mismo, en general, a la normativa sectorial y urbanística de aplicación según se ha expresado en los distintos apartados de este informe, debiendo, no obstante, realizarse una serie de correcciones que afectan a algunas determinaciones del Plan Incluidas en la Memoria, Normas Urbanísticas, Fichas de Ámbitos de Planeamiento y/o Planos [...]".

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente instrumento urbanístico ha sido tramitado en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), por lo que tanto la tramitación para su aprobación, como sus determinaciones deben ajustarse a lo que la referida Ley establezca.

Segundo. En cuanto al contenido documental de éste instrumento de planeamiento y de su tramitación administrativa en fase municipal, ha seguido el procedimiento regulado en los artículos 19, 32 y 39, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tercero. De conformidad con el Decreto de la Presidencia de 12/2017, de 8 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, manteniendo vigente las competencias establecidas por el artículo 7 del Decreto de la Presidencia 4/2013, de 9 de septiembre, sobre reestructuración de las Consejerías, las competencias en materia de planificación, ordenación territorial y urbanismo, corresponden a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

El Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de las Administraciones de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, distribuye las competencias que en materia de urbanismo tiene la Administración de la Junta de Andalucía, en virtud del artículo 31 de la LOUA, entre los diferentes órganos de la Administración Andaluza.

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU) de Sevilla es el órgano competente para adoptar el Acuerdo que proceda sobre la aprobación

definitiva de este expediente, conforme a los artículos 31.2.B.a) de la LOUA y 12.1.d) del Decreto 36/2014.

Cuarto. Atendiendo al informe emitido con fecha 07/05/2018 por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Puebla de Cazalla, presenta las siguientes deficiencias:

“Respecto a los informes sectoriales.

1. En relación al Informe en materia de Comercio de la Junta de Andalucía se señalan las siguientes correcciones a realizar en el Plan:

• Se deberán corregir los artículos de las Normas Urbanísticas conforme al informe emitido:

- Artículos 10.3.1.1.1A), 10.3.3 y 10.3.4.

La verificación del cumplimiento de la subsanación del condicionado necesitará informe favorable de la DT de la Consejería competente en materia de Comercio.

2. En relación al Informe en materia de Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía se señalan las siguientes correcciones a realizar en el Plan:

• Se deberá corregir el artículo 12.1.4 de las Normas Urbanísticas conforme al informe emitido.

La verificación del cumplimiento de la subsanación del condicionado necesitará informe favorable de la DT de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

3. En relación al informe en materia de Agua del Estado, Confederación Hidrográfica del Guadalquivir se señalan las siguientes correcciones a realizar en el Plan:

• Los ámbitos Ur-10, Ur-11, Ur-12, Ur-13, Ur-14, Ur-15 y Ur-16 deben recoger en sus fichas urbanísticas que previamente a la aprobación del instrumento de desarrollo, y no simultáneamente, deben ejecutar las medidas de protección, tal como establece la conclusión del Informe de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

• El muro talud 2 debe desplazarse fuera de la zona de flujo preferente, debiendo además los ámbitos Uz-3, SGRV-4 y Ans-3 incluir el condicionado establecido en el informe en las Fichas Urbanísticas, en el mismo sentido establecido en el apartado anterior.

• Deben modificarse las Normas Urbanísticas en el sentido de lo establecido en el informe.

La verificación del cumplimiento de la subsanación del condicionado necesitará informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Respecto a la adecuación a la legislación y planificación territoriales.

1. En cuanto al Sistema de Asentamientos:

• Se ha incorporado en la documentación del Plan un “Avance de planeamiento para la delimitación de asentamientos y edificaciones en suelo no urbanizable del término municipal de La Puebla de Cazalla”, diligenciado con las mismas aprobaciones provisionales que el resto del documento, pero reconociendo en su Memoria que no forma parte del Plan General (no teniéndose además constancia de su aprobación de forma independiente, ni de haber seguido el Ayuntamiento la tramitación establecido en el Decreto 2/2012, entre la que se encuentra la solicitud de informe a la Consejería competente en materia de urbanismo atendiendo al artículo 4.2 del citado texto legal).

• Por otro lado, las conclusiones expuestas en el apartado 5 de la Memoria de este Avance no se consideran coherentes con la tramitación de innecesariedad del citado Avance aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 5 de noviembre de 2013.

• Por último, la afirmación expuesta en ese mismo apartado 5. Conclusiones de la Memoria del Avance en la que se afirma que “ En el caso del Polígono Agroindustrial La Fuenlonguilla, hay que hacer constar que en el PGOU en trámite (...), este ámbito se integra en la ordenación urbanística como suelo urbano no consolidado”, por el grado de consolidación, por edificaciones y por la viabilidad de la integración en la nueva estructura viaria y su compatibilidad con el modelo urbanístico y territorial del municipio; circunstancias adicionales que, de acuerdo con los criterios de flexibilidad de las Normas Directoras para usos diferentes del residencial y, en coherencia con las mismas, es el Ayuntamiento el que a la vista de las características de esta implantación, ya ha estimado como solución más conveniente, que el PGOU en trámite, a corto plazo, esté integrado en el medio urbano, razón adicional que justifica su no consideración como asentamiento urbanístico”, se considera no acorde con lo establecido en la normativa de aplicación ni con la decisión del planeamiento general que, en su propia documentación lo reconoce como tal (apartados 3.1.3, 3.4.1, 3.5.2, 4.2 de la Memoria de Ordenación, entre otros).

- Deberá elaborarse “Inventario de asentamientos urbanísticos”, conforme al artículo 14 y 15 del Decreto 2/2012, si lo que se pretende es el reconocimiento de los asentamientos y en su caso la incorporación de alguno de ellos.

2. En cuanto a la Justificación de los Crecimientos propuestos:

• Debe corregirse la discordancia entre los distintos apartados de la Memoria de Ordenación y las Fichas de Planeamiento de Desarrollo; y entre ambas y el Resumen Ejecutivo en relación a las superficies de los diferentes ámbitos, especialmente en suelo urbano, así como las de los sistemas generales.

• De justificarse adecuadamente el mantenimiento de la clasificación del sector de uso global terciario UZ-6, aunque se le asigne el grado de prioridad 2 para su desarrollo en el segundo periodo temporal del Plan, dada la existencia de otros suelos del mismo uso global con menor grado de incidencia en la infraestructuras territoriales.

3. En cuanto a la Protección del territorio y prevención de riesgos naturales:

• Los terrenos provenientes de protecciones del PEPMF (Complejos Serranos de Interés Ambiental, CS-26 Pinalejo) que se integran como tales en el Plan, deben hacerlo en la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial, o bien bajo la denominación genérica de planificación territorial o urbanística; en el caso de que la adscripción de todos los terrenos a la categoría de especial protección por planificación urbanística sea intencionada, deberá justificarse adecuadamente.

• La actuación AT-TR2 Área Turístico Recreativa de iniciativa municipal “Majada de la Amapola”, deberá autorizarse como actuación de interés público, debiendo aclararse y justificarse adecuadamente su normativa de aplicación, dado el carácter de especial protección por diversas categorías de los terrenos sobre los que se ubica.

Respecto a la adecuación a la legislación urbanística.

1. Respecto al Desarrollo y Cuantificación de la Propuesta.

• Deberá aclararse y corregirse los datos de superficie de Suelo Urbano que aparecen en la Memoria de Ordenación (página 16) y en el Resumen Ejecutivo (página 6) no coinciden.

2. Respecto al Suelo Urbano Consolidado.

• Se deberá modificar el apartado 3.5.3 “Otras actuaciones de en Suelo Urbano” de la Memoria, debido a que no es de aplicación el artículo 105.5 de la LOUA.

• Se deberán establecer los plazos para la obtención y ejecución de los Sistemas Generales en Suelo Urbano.

3. Respecto a Suelo Urbano No Consolidado.

• Se deberá identificar para cada uno de los ámbitos de SUNC las circunstancias en que se encuentran a los efectos de su consideración como sectores, áreas de reforma interior o actuaciones de dotación, conforme a los tres apartados del artículo 45.2.B) de la LOUA, ordenándolos consecuentemente.

- Consideraciones al apartado relativo al SUNC de los ámbitos ya delimitados por el planeamiento anterior:

- Se deberá corregir la propuesta sobre el ámbito Ur-1 por lo que:

Se deberá localizar la reserva de Sistema Locales de 860 m en el ámbito que se cita en la memoria.

- Se deberá corregir la propuesta del ámbito Ur-9.

Deberá definirse claramente, si se tiene por objetivo la demolición de la viviendas existentes.

- Se deberá corregir las propuestas de los ámbitos Ur-10, Ur-11 y Ur-12, Ur-13, Ur-14, Ur-16 que forman el área de reparto de AR-SU-6.

Deberá justificarse la delimitación de éstos ámbitos urbanísticos y modificar la delimitación de aquellos que son funcionalmente dependientes de otros.

Deberá justificarse en todos los ámbitos los niveles de reserva dotacionales establecidos, conforme al artículo 17 de la LOUA.

Deberá corregirse el cálculo del aprovechamiento medio del Área de reparto AR-SU4 conforme al artículo 58 de la LOUA.

Deberá corregirse en las fichas urbanísticas de la Ur-10 a Ur-16, la “opción” de sustituir los viales públicos por espacios libres privados a través de la redacción de un PERI.

- Consideraciones al apartado relativo al SUNC de los ámbitos de nueva creación.

- Se deberá corregir las propuestas de los ámbitos Ur-2 a Ur-5, Ur-6A y Ur-6B que forman el área de reparto de AR-SU-4:

Deberá justificarse convenientemente la clasificación como suelo urbano no consolidados de cada uno de los ámbitos.

Deberá justificarse adecuadamente la delimitación de cada uno de los ámbitos que da lugar a un “loteo” de suelo, que algunos casos hace que sea inviable su desarrollo por depender funcionalmente de otro y que hacen inviable la localización de las dotaciones locales exigidas por el artículo 17 de la LOUA.

Deberá corregirse el cálculo del aprovechamiento medio del Área de reparto AR-SU-5 conforme al artículo 58 de la LOUA.

- Consideraciones al apartado del suelo urbano no consolidado. Asentamiento Urbanístico.

- Las conclusiones sobre la identificación e incorporación del Asentamiento Urbanístico están recogidas en el apartado relativo a la “Adecuación a la legislación y planificación territorial”.

- Se deberá corregir el ámbito Ur-17 de tal forma que:

Deberá justificarse la exención parcial de reservas para dotaciones, dado que se ha ampliado la superficie del ámbito en unas 3 Has y es viable la implantación de las mismas.

Deberá recogerse la determinaciones establecidas en el artículo 14.5.e) y f) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, en relación al establecimiento y definición de las infraestructuras precisas para completar la urbanización del ámbito delimitado.

- Consideraciones al apartado del suelo urbano no consolidado. Actuaciones de Dotación.

- Se deberá corregir las propuestas de las Áreas de Incremento de Aprovechamiento Aia-2 y Aia-3:

Deberá aclararse si se trata de dos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado - Actuación de Dotación-, conforme al artículo 45.2.B.c) de la LOUA, o bien es suelo Suelo Urbano Consolidado.

Deberá corregirse la incongruencia de las denominaciones de los ámbitos en memoria y planos.

Deberán incorporarse la fichas urbanísticas de los ámbitos en el caso de que se trate de SUNC.

• Consideraciones al apartado del suelo urbano no consolidado, en relación a las consideraciones sobre la ordenación pormenorizada establecida.

Deberá eliminarse este apartado de la Memoria dado que de una parte repite de forma parcial el contenido de la LOUA, y de otra porque le otorga a los Estudios de Detalle una capacidad que excede lo previsto en la misma.

#### 4. Respecto al Suelo Urbanizable.

• Se deberán corregir las propuestas relación a los ámbitos de Suelo Urbanizable Ordenado (Uzo-1, Uzo-2 y Uzo-3).

- Deberá aclararse convenientemente el régimen de cada uno de los ámbitos que se considera planeamiento incorporado:

- Identificando el instrumento de planeamiento definitivamente aprobado que se incorpora.

- Describiendo y justificando, en su caso las modificaciones introducidas sobre el mismo y las consecuencias, en su caso, que supone en el resto de determinaciones.

- Incorporando las correspondientes fichas de planeamiento con sus determinaciones estructuradas conforme al artículo 10 de la LOUA.

- Deberá corregirse el ámbito Uzo-1 de forma que se localicen las dotaciones de espacios libres así como las reservas para SIPS deportivo, equipamiento educativo y equipamiento comercial de la manzana anexa al ámbito Uz-1.

- Deberá corregirse el ámbito Uzo-2:

- No procede la incorporación de un instrumento de planeamiento como planeamiento incorporado que no ha iniciado si quiera su tramitación. En este ámbito deberá establecerse la reserva para dotaciones establecida en el artículo 17 de la LOUA y en el Anexo al Reglamento de Planeamiento que sigue vigente subsidiariamente.

- Deberá corregirse el cálculo del aprovechamiento medio del Área de reparto AR-SuzO-2 conforme al artículo 58 de la LOUA.

- Deberá corregirse el ámbito Uzo-3:

- Dado que se modifican parámetros de la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada ya aprobada, no se está en el supuesto de un planeamiento incorporado si no que es el nuevo PGOU el que está ordenando estructural y pormenorizadamente el ámbito y por tanto deberá estarse a lo dispuesto en el artículo 17 de la LOUA y del Reglamento de Planeamiento.

• Se deberán corregir las propuestas de los ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado.

- Deberá corregirse las fichas urbanísticas de forma que queden claramente definidos los parámetros y determinaciones estructurales, pormenorizadas preceptivas y pormenorizadas potestativas en base a lo establecido en el artículo 10 de la LOUA para la categoría de suelo urbanizable sectorizado.

- Deberá incorporarse a las fichas urbanísticas el cumplimiento a la reserva para dotaciones en base a lo establecido en el artículo 17 de la LOUA.

- Deberá corregirse la ficha urbanística del ámbito Uz-5 en la que se establece que el AR-Suz-3 incorpora como Sistemas Generales exteriores el SGEL-5A y el SGEL-5B, mientras que en el apartado "5.4.3. Aprovechamiento Medio de las Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable Sectorizado", a éste Área de Reparto se le imputa el SGEL-5C en lugar del 5B.

• Se deberán corregir las siguientes consideraciones en relación a los ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado.

- Deberá subsanarse el apartado 3.5.6 de la Memoria de Ordenación, puesto que de conformidad con el artículo 10.1.A)e) de la LOUA, serán determinaciones de carácter estructural "los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización".

- Deberá corregirse las incongruencias entre las condiciones para la sectorización reflejadas en la Memoria y en las Fichas Urbanísticas, debiendo corregirse la Memoria para adecuarse a lo establecido en las Fichas.

5. Respecto al Suelo No Urbanizable.

• Deberán corregirse los planos de forma que se eviten las confusiones de colores y tramas utilizados.

• Deberá corregirse el plano de ordenación estructural “o.1. Clasificación del suelo del conjunto del término municipal”, empleándose una gradación de colores o combinación de tramas que hagan fácil la lectura de dicho plano y no de lugar a error ni a interpretación alguna.

• En relación a la categoría de SNU de especial protección por planificación urbanística (SNUep-p) se deberán corregir los siguientes extremos.

- Deberá corregirse la incongruencia del Plano o.1 Clasificación del Suelo, en relación a la categoría FO: Zona endorreica El Fontanar, dado que en la leyenda es de un color y en la representación se denomina con esa categoría a una zona con trama de color similar al de la categoría CA-2: Campiña-2 al Este del Término Municipal.

• En relación a la categoría de SNU de especial protección por legislación específica (SNUep-l) se deberá corregir los siguientes extremos:

- SNU de especial protección por legislación de Aguas: La condición de inundable deberá tener reflejo en la clasificación del suelo, normativa y programación del planeamiento urbanístico y territorial, con el criterio de considerar como suelo no urbanizable de especial protección el dominio público natural hidráulico y las zonas de riesgo de inundación para un periodo de retorno de 500 años, delimitadas por el órgano competente en la cartografía temática de referencia en su momento.

- Respecto a la Especial Protección por Legislación Específica relativa a los cauces, riberas y márgenes, ésta deberá abarcar sólo el dominio público hidráulico y zonas de servidumbre de los cauces fluviales existentes en el término municipal, pudiendo las zonas inundables y las zonas de policía estar incluidas en la categoría de SNUep por Planificación Territorial o Urbanística.

- Las Vías Pecuarias se encuentran en la categoría de SNU de EP por Legislación Específica, diferenciándose los tramos deslindados de los no deslindados. En este sentido, sólo podrán formar parte del SNU de EP por Legislación Específica aquellas Vías Pecuarias que se encuentren efectivamente “Deslindadas”, según el procedimiento establecido en el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias.

Los restantes tramos deberán encuadrarse en la categoría de SNU de EP por Planificación Urbanística.

- En relación a la categoría de SNU de EP por Legislación de Patrimonio Histórico, sólo deberán integrarse en tal protección aquellos elementos o bienes protegidos pertenecientes a alguna de las categorías previstas en la vigente legislación en materia de patrimonio Histórico, es decir, aquellos que se encuentren fehacientemente inscritos como BIC o como pertenecientes al CGPHA.

El resto de elementos deberán encuadrarse en la categoría de SNU de EP por Planificación Urbanística.

- En la legislación de Patrimonio Natural y Biodiversidad (Ley 42/2007), en base a la cual (según la Memoria de Ordenación del documento) se clasifican el LIC-Corbones y Hábitat de Interés Comunitario de este término municipal como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, “se considera a estos ámbitos como espacios protegidos, con la denominación de espacio protegido Red Natura 2000, y con el alcance y las limitaciones que la Administración General del Estado y las comunidades autónomas establezcan en su legislación y en los correspondientes instrumentos de planificación, siempre en sus respectivos ámbitos competenciales”. Pero en ningún caso se obliga a la clasificación como SNU EP-LE a los efectos urbanísticos, por lo que en caso



de concederle una clasificación urbanística concreta, además del régimen de gestión y usos otorgado por la legislación específica, su clasificación debería ser, en su caso, como SNU de EP por planeamiento urbanístico, y no como legislación sectorial.

- Deberá corregirse la Actuación asociada al Plan Especial Corbones dado que se ha detectado que la actuación de huertos de ocio en Arroyo San Antón se denomina de manera distinta en planimetría (AT-DU-2 plano o.2) y en memoria (AT-HO-1 en la pág. 30).

6. Respecto a la reserva de Vivienda Protegida.

• Deberá corregirse el artículo el artículo 3.4.2. “La calificación de viviendas protegidas”, de forma que no haya confusiones y sea conforme al artículo 10.1.A.b) de la LOUA.

• Deberá eliminarse la posibilidad de incrementar el 10% de la densidad residencial que se establece en el apartado 2 del artículo 3.4.5. “Cómputo de la reserva de viviendas protegidas y número de viviendas protegidas”. La LOUA establece como parámetro estructural los niveles de densidad y cualquier alteración respecto a lo que prevea el Plan General se deberá realizar por los procedimientos legalmente establecidos de innovación del planeamiento.

• Deberá corregirse los datos de la Memoria de Ordenación de los ámbitos Ur-8 y Ur-9 que aparecen en el Resumen Ejecutivo (tabla pág. 14) y en las Fichas Urbanísticas en relación a la edificabilidad total de los mismos y los datos que aparecen en la Memoria de Ordenación (tabla pág. 56).

7. Respecto a Sistemas Generales.

• Deberá corregirse el error detectado en las NNUU. El artículo 4.1.9 se remite por error al artículo 4.2.4, cuando debería remitirse al artículo 4.2.3.

8. Respecto a Usos, Densidades y Edificabilidades Globales.

• Deberán aclararse los usos globales dipuestos en el PGOU; la Memoria el documento refleja 4 usos globales (residencial vivienda protegida, residencial vivienda libre, industrial y terciario) y en las Normas urbanísticas se introduce además el uso global turístico.

• Deberá corregirse la horquilla de densidad asignada al sector Uzo-3 de 26 viv/hac.

• Deberá aclararse y corregirse el uso global de los ámbitos de suelo urbano no consolidado de la zona de suelo urbano ZG-6, Ur-3, Ur-4 y Ur-5, dado que tienen asignado el uso global terciario en unas partes del documento y en otras el uso global industrial.

• Se deberá corregir en las NNUU, el artículo 4.2.2.1.A)a) que se remite por error al artículo 4.2.4, cuando debería remitirse al artículo 4.2.3.

• Deberá corregirse el artículo 4.2.3. “Usos globales y marco general de desagregación”, que se remite a una legislación obsoleta en materia de turismo en el apartado 1.1. Usos privados, C)b), debiendo modificarse para reflejar la legislación vigente que en lugar de ser la Ley 12/1999, es la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.

• Deberá corregirse el artículo 4.2.9. “Compatibilidad de usos globales y parámetros estructurales de pormenorización” en su apartado 3, debiendo asignarse un porcentaje máximo destinado a usos compatibles y los usos compatibles que podrían implantarse dentro de ese máximo.

• Se deberán corregir para que sean coherentes los usos pormenorizados establecidos para el Uso Global Terciario en la Memoria y en las Normas Urbanísticas, así como con las definiciones de la legislación en materia de Comercio.

USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS según Memoria	USOS PORMENORIZADOS según Normas urbanísticas
Uso Terciario	Comercial	Gran Superficie Comercial
	Comercial Gran superficie minorista	Mediana Superficie Comercial
	Oficinas	Pequeño Comercio, Hostelería y Espectáculos Públicos
	Hospedaje	Oficinas
	Recreativo- espectáculos	Uso Hotelero
	Estación de servicio	

- Se deberán recoger en todas fichas urbanísticas los Usos, Edificabilidades y Densidades Globales.

- Se deberá definir la media dotacional de las distintas zonas de suelo urbano, expresada por la cuota que resulte entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de cada zona, tal como establece el artículo 10.2.A)g) de la LOUA.

#### 9. Respecto a la Áreas de Reparto.

- Deberá corregirse la tabla del apartado 1.b) del artículo 4.2.12 de las Normas Urbanísticas, dado que no coincide el Aprovechamiento Medio del Área de Reparto AR-SuzS 1 ahí expuesto, con el de las Fichas Urbanísticas y el de la Memoria.

- Deberá corregirse en la ficha urbanística del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado Ur-17 los Sistemas Generales, dado que se tratan como incluidos en el ámbito y en la tabla del área de reparto AR-SU-7 (página 87 de la memoria) se tratan como externos al ámbito.

- Deberá corregirse o justificarse las áreas de reparto en suelo urbanizable sectorizado dado que no cumplen lo establecido en el artículo 60.c) de la LOUA en relación a la diferencia de Aprovechamiento Medio inferior al 10%.

- Deberá corregirse los Coeficientes de Uso y Tipología, de forma que éstos se determinen conforme al artículo 61.1) de la LOUA.

- Se deberá corregir el cálculo de los aprovechamientos medio de los distintos ámbitos conforme al artículo 61.5 de la LOUA.

- Deberá corregirse el cálculo del aprovechamiento medio de las Áreas de Reparto AR-SuzO-2 , AR-SU-4, AR-SU-6 y AR-SU-7 conforme al artículo 58 de la LOUA.

#### 10. Respecto a las Normas Urbanísticas.

- Se deberá incorporar en el artículo 1.1.6. "Interpretación" apartado 5. un porcentaje máximo de diferencia respecto de la medición real del ámbito (en torno al 5-10%) a partir del cual se consideraría modificación del planeamiento.

- Debe corregirse el artículo 1.1.6 "Interpretación" apartado 7 dado que en virtud de lo establecido en el artículo 105.2 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, "Las Administraciones Públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos". Sin embargo, según se desprende del artículo 116.4 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, "La revocación de los actos de gravamen o desfavorables y la rectificación de los errores materiales, de hecho o aritméticos corresponderán al propio órgano administrativo que haya dictado el acto".

- De este modo, siendo la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el órgano competente para la Aprobación Definitiva, y sus modificaciones estructurales, de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, será a este órgano, a quién corresponda la revisión de oficio de los errores materiales del PGOU de La Puebla de Cazalla.

- Se deberá ajustar la definición y categorías de suelo urbano no consolidado establecida en el artículo 2.1.6.2.b) de las Normas Urbanísticas, a la establecida en apartado 45.2.B) de la LOUA.

- El artículo 2.1.13 Régimen del suelo urbanizable no sectorizado se remite erróneamente al artículo siguiente (pag. 11 NNUU).

- Deberán corregirse las referencias al propio articulado de las Normas Urbanísticas dado que se han detectado algunas referencias incorrectas:

- Artículo 4.2.53.a).

- Deberán corregirse los artículos 5.3.1, 5.3.2 y 5.3.3 de las Normas Urbanísticas, para introducir las correcciones derivadas de los informes sectoriales y que se establecen en el "Anexo de Correcciones al documento de aprobación provisional segunda, mayo 2016".

- Debe eliminarse del artículo 6.2.5 "Parcelaciones de fincas" la posibilidad de parcelar cuando sea consecuencia de "La localización de usos y construcciones de interés

público que hayan sido autorizados mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial". Se considera que esto no debe ser así pues se daría la posibilidad de implantar otra actuación de este tipo en la/las parcelas resultantes dando lugar a la formación de nuevos asentamientos. Además, si la parcelación es posterior a la implantación de la actuación, si la capacidad edificatoria concedida originalmente se concede en virtud del tamaño de la finca original, este parámetro quedaría alterado debiendo comprobarse el cumplimiento a posteriori.

- A lo anteriormente expuesto, habría que añadir que las actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable, tienen una duración limitada conforme al artículo 52.4 en relación al 42.3 de la LOUA, por lo que sería incompatible con la vocación de permanencia de la parcelación urbanística.

- Dado que a lo largo de las Normas Urbanísticas se realizan numerosas referencias a multitud de normativa, y habida cuenta que dicha normativa podría quedar obsoleta y ser sustituida por nuevos textos legales, se deberá agregar un artículo a las Normas Urbanísticas en el que se exponga que debe entenderse que las referencias concretas a la distinta normativa de aplicación habrán de ser interpretadas como referencias a la "legislación vigente en el momento de aplicación".

- Se deberá concretar en el artículo 9.2.24, para evitar errores y confusiones, que el apartado 2 se refiere a "altura libre de piso".

- En el artículo 10.1.4, se realiza una referencia a una normativa obsoleta en el apartado c), debiendo adecuarse a la normativa vigente. Lo mismo ocurre en el apartado 1 del artículo 10.4.2 y en el apartado 1 del artículo 10.4.3.

- En relación a lo establecido en el artículo 13.8.1 referido al Planeamiento Incorporado, se realizan las siguientes consideraciones:

- En la Subzona Planeamiento Incorporado 3 (PI-3)-Uzo-1, según las normas urbanísticas y las fichas, se incorpora la ordenación del Plan Parcial 3, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 23-01-2006 (BOP 21-03-2006), así como documento complementario, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 27-03-2008 (BOP 02-12-2008). En este sentido cabe mencionar que no se ha realizado la incorporación de manera correcta, dado que no consta la pormenorización y ubicación de los usos dotacionales (Social, Comercial, Deportivo y Educativo) que si realizaba dicho Plan Parcial, debiendo recogerse tal y como establecía el planeamiento de desarrollo que se incorpora.

- En la Subzona Planeamiento Incorporado 5 (PI-5)-Uzo-3 el PGOU define la ordenación pormenorizada de este sector, sustituyendo en sus determinaciones al Plan Parcial del Sector-8 aprobado definitivamente con fecha 05-11-2013. En este sentido, cabe mencionar que si bien desde el Plan General se puede sustituir la ordenación pormenorizada existente por una nueva, también es cierto que esta nueva ordenación debe atenerse al cumplimiento de la legislación urbanística vigente de aplicación, por lo que debe darse cumplimiento a la reserva para vivienda protegida del 30% de la edificabilidad residencial establecida en el artículo 10.1.A)b) de la LOUA así como darse cumplimiento a los estándares mínimos dotacionales establecidos en el artículo 17 de la LOUA, habida cuenta que la nueva ordenación altera la ordenación establecida por el Plan Parcial del Sector 8 anterior, no tratándose por tanto de un ámbito de planeamiento incorporado.

- De igual forma a lo mencionado en el apartado anterior, para que la Subzona Planeamiento Incorporado 6 (PI-6)-Uzo-2 sea considerada Planeamiento Incorporado debería reflejar la ordenación del instrumento de planeamiento de desarrollo, del cual no se tiene constancia, ya que un convenio no tiene potestad de ordenación. No obstante, el Plan General puede establecer una ordenación pormenorizada dando cumplimiento, como ya se ha mencionado con anterioridad, a la legislación urbanística de aplicación.

- Deberá corregirse el artículo 13.10.8 en relación a las condiciones de sectorización dado que establece un nivel de consolidación del Plan General basado en una serie

de parámetros en virtud de si el uso global a implantar será residencial o productivo. No obstante, para ambos casos se requiere “que se hayan materializado a favor del Ayuntamiento, las cesiones de suelo correspondientes a dotaciones locales, y al 10% del aprovechamiento que le corresponde, así como las cesiones de suelo correspondientes a Sistemas Generales, que el Plan General adscribe a este Sector”. En este sentido dicha condición parece carecer de sentido, dado que no se hace referencia a qué sector o sectores se refiere concretamente, y previamente a la Sectorización no se puede cumplir la condición exigida.

- Deberá modificarse el artículo 14.2.3 sobre “Construcciones e instalaciones agrarias vinculadas a una explotación”, en el apartado 2.2) dado que establece un parámetro de superficie máxima a ocupar del 3% de la superficie total de la finca y una superficie de suelo no mayor a 2.500 m<sup>2</sup>. En función del uso que se regula y por comparación con el parámetro similar establecido para el uso “Edificios e instalaciones para usos industriales y terciarios” (artículo 14.2.9 apartado 2.2.d)-5% superficie de la finca y 3.000 m<sup>2</sup> máximo, parece excesiva la superficie ocupada permitida, sobre todo en comparación con las limitaciones establecidas en cuanto a los tipos definidos (apartados 2.1 e) y f) del artículo 14.2.3).

- Además, se detecta que no se ha establecido un parámetro limitativo similar para el uso “Edificios e instalaciones agropecuarias autónomas” (artículo 14.2.8).

- En el apartado 14.2.5.2.f) se establece, en relación a la implantación de Edificios de vivienda unifamiliar aislada vinculada y necesaria para una explotación agraria, que tendrán una superficie construida máxima: 0,3 % de techo construido por explotación, en referencia a la superficie de la misma y que a partir de 300 m<sup>2</sup> construidos su justificación requerirá la tramitación de Proyecto de Actuación. En este sentido, el apartado deberá modificarse dado que su implantación requerirá de Proyecto de Actuación en cualquier caso, independientemente de la superficie construida, de conformidad con el artículo 52 de la LOUA.

11. Respecto a la Previsiones de Programación y Gestión.

- Deberá corregirse el apartado 8.2 Órdenes de Prioridad de la Memoria de Ordenación, que se remite erróneamente a “los cuadros de características generales de los apartados 3.5.2 a 3.5.5, en los cuadros correspondientes a las Áreas de Reparto del Capítulo 5”, cuando debe remitirse a los apartados 5.4.1 a 5.4.3.

Se ha establecido una programación basada en dos períodos temporales de 8 años. Esta programación contradice lo establecido en la legislación urbanística de aplicación, ya que el Reglamento de Planeamiento, que sigue vigente, en su artículo 41 contempla que el Programa de Actuación del Plan General establecerá, entre otras determinaciones, las dos etapas cuatrienales en que ha de desarrollarse las determinaciones en el suelo urbanizable programado, que es el actual suelo urbanizable ordenado y sectorizado”.

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en virtud de lo establecido por el art. 10.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, por la mayoría especificada por el art. 9.4 del citado Decreto, de conformidad con el art. 17 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y la Ley 9/2007, de 22 octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía

## A C U E R D A

“Primero. Aprobar definitivamente de manera parcial el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Puebla de Cazalla (Sevilla), aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno el 31 de mayo de 2016, así como sus anexos de correcciones que fueron aprobados mediante acuerdo plenario adoptado con fecha 9 de marzo de 2017, de conformidad con las previsiones contenidas en el artículo 33.2.c), de la Ley 7/2002, de

00167698

17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En este punto, se distinguen los siguientes apartados:

a) La aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Puebla de Cazalla, a reserva de la simple subsanación de deficiencias expresadas en el "Fundamento de Derecho Cuarto" de la presente, no incluidas en los subapartados siguientes, supeditando a ello el registro y publicación del citado documento urbanístico.

b) Suspender la aprobación definitiva de las siguientes determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Puebla de Cazalla:

- Por la adecuación a la legislación urbanística.
  - Se deberán corregir las propuestas de los ámbitos Ur-10, Ur-11 y Ur-12, Ur-13, Ur-14, Ur-16 que forman el área de reparto de AR-SU-6:
    - Deberá justificarse la delimitación de éstos ámbitos urbanísticos y modificar la delimitación de aquellos que son funcionalmente dependientes de otros.
    - Deberá justificarse en todos los ámbitos los niveles de reserva dotacionales establecidos, conforme al artículo 17 de la LOUA.
    - Deberá corregirse el cálculo del aprovechamiento medio del Área de reparto AR-SU4 conforme al artículo 58 de la LOUA.
    - Deberá corregirse en las fichas urbanísticas de la Ur-10 a Ur-16, la "opción" de sustituir los viales públicos por espacios libres privados a través de la redacción de un PERI.
  - Se deberá corregir las propuestas de los ámbitos Ur-2 a Ur-5, Ur-6A y Ur-6B que forman el área de reparto de AR-SU-4:
    - Deberá justificarse convenientemente la clasificación como suelo urbano no consolidados de cada uno de los ámbitos.
    - Deberá justificarse adecuadamente la delimitación de cada uno de los ámbitos que da lugar a un "loteo" de suelo, que algunos casos hace que sea inviable su desarrollo por depender funcionalmente de otro y que hacen inviable la localización de las dotaciones locales exigidas por el artículo 17 de la LOUA.
    - Deberá corregirse el cálculo del aprovechamiento medio del Área de reparto AR-SU-5 conforme al artículo 58 de la LOUA.
  - Se deberá corregir el ámbito Ur-17 de tal forma que:
    - Deberá justificarse la exención parcial de reservas para dotaciones, dado que se ha ampliado la superficie del ámbito en unas 3 ha y es viable la implantación de las mismas.
    - Deberá recogerse la determinaciones establecidas en el artículo 14.5.e) y f) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, en relación al establecimiento y definición de las infraestructuras precisas para completar la urbanización del ámbito delimitado.
  - Se deberán corregir las propuestas relación a los ámbitos de Suelo Urbanizable Ordenado (Uzo-1, Uzo-2 y Uzo-3).
    - Deberá aclararse convenientemente el régimen de cada uno de los ámbitos que se considera planeamiento incorporado:
      - Identificando el instrumento de planeamiento definitivamente aprobado que se incorpora.
      - Describiendo y justificando, en su caso las modificaciones introducidas sobre el mismo y las consecuencias, en su caso, que supone en el resto de determinaciones.
      - Incorporando las correspondientes fichas de planeamiento con sus determinaciones estructuradas conforme al artículo 10 de la LOUA.
    - Deberá corregirse el ámbito Uzo-1 de forma que se localicen las dotaciones de espacios libres así como las reservas para SIPS deportivo, equipamiento educativo y equipamiento comercial de la manzana anexa al ámbito Uz-1.
    - Deberá corregirse el ámbito Uzo-2, dado que no procede la incorporación de un instrumento de planeamiento como planeamiento incorporado si éste no ha sido aprobado definitivamente. En este ámbito deberá establecerse la reserva para dotaciones

establecida en el artículo 17 de la LOUA y en el Anexo al Reglamento de Planeamiento que sigue vigente subsidiariamente.

- Deberá corregirse el cálculo del aprovechamiento medio del Área de reparto AR-SuzO-2 conforme al artículo 58 de la LOUA.

- Deberá corregirse el ámbito Uzo-3, dado que se modifican parámetros de la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada ya aprobada, no se está en el supuesto de un planeamiento incorporado si no que es el nuevo PGOU el que está ordenando estructural y pormenorizadamente el ámbito y por tanto deberá estarse a lo dispuesto en el artículo 17 de la LOUA y del Reglamento de Planeamiento.

- Deberá aclararse y corregirse el uso global de los ámbitos de suelo urbano no consolidado de la zona de suelo urbano ZG-6, Ur-3, Ur-4 y Ur-5, dado que tienen asignado el uso global terciario en unas partes del documento y en otras el uso global industrial.

- Deberá corregirse en la ficha urbanística del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado Ur-17 los Sistemas Generales, dado que se tratan como incluidos en el ámbito y en la tabla del área de reparto AR-SU-7 (página 87 de la memoria) se tratan como externos al ámbito.

- Deberán corregirse las áreas de reparto en suelo urbanizable sectorizado, AR-Suz-S2 y AR-Suz-S4 dado que no cumplen lo establecido en el artículo 60.c) de la LOUA en relación a la diferencia de Aprovechamiento Medio inferior al 10%.

- Se deberán corregir los Sectores pertenecientes a cada una de las áreas de reparto objeto de corrección, así como las fichas, normas y aquellas partes de la memoria que se vean afectadas.

- Deberá corregirse el cálculo del aprovechamiento medio de las Áreas de Reparto AR-SuzO-2, AR-SU-4, AR-SU-7 y AR-SU-6 conforme al artículo 58 de la LOUA.

- Se deberán corregir los Sectores pertenecientes a cada una de las áreas de reparto objeto de corrección, así como las fichas, normas y aquellas partes de la memoria que se vean afectadas.

- En relación a lo establecido en el artículo 13.8.1 referido al Planeamiento Incorporado, se realizan las siguientes consideraciones:

- En la Subzona Planeamiento Incorporado 3 (PI-3)-Uzo-1, según las normas urbanísticas y las fichas, se incorpora la ordenación del Plan Parcial 3, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 23-01-2006 (BOP 21-03-2006), así como documento complementario, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 27-03-2008 (BOP 02-12-2008). En este sentido cabe mencionar que no se ha realizado la incorporación de manera correcta, dado que no consta la pormenorización y ubicación de los usos dotacionales (Social, Comercial, Deportivo y Educativo) que si realizaba dicho Plan Parcial, debiendo recogerse tal y como establecía el planeamiento de desarrollo que se incorpora.

- En la Subzona Planeamiento Incorporado 5 (PI-5)-Uzo-3 el PGOU define la ordenación pormenorizada de este sector, sustituyendo en sus determinaciones al Plan Parcial del Sector-8 aprobado definitivamente con fecha 05-11-2013. En este sentido, cabe mencionar que si bien desde el Plan General se puede sustituir la ordenación pormenorizada existente por una nueva, también es cierto que esta nueva ordenación debe atenerse al cumplimiento de la legislación urbanística vigente de aplicación, por lo que debe darse cumplimiento a la reserva para vivienda protegida del 30% de la edificabilidad residencial establecida en el artículo 10.1.A)b) de la LOUA así como darse cumplimiento a los estándares mínimos dotacionales establecidos en el artículo 17 de la LOUA, habida cuenta que la nueva ordenación altera la ordenación establecida por el Plan Parcial del Sector 8 anterior, no tratándose por tanto de un ámbito de planeamiento incorporado.

- De igual forma a lo mencionado en el apartado anterior, para que la Subzona Planeamiento Incorporado 6 (PI-6)-Uzo-2 sea considerada Planeamiento Incorporado debería reflejar la ordenación del instrumento de planeamiento de desarrollo, del cual no

se tiene constancia, ya que un convenio no tiene potestad de ordenación. No obstante, el Plan General puede establecer una ordenación pormenorizada dando cumplimiento, como ya se ha mencionado con anterioridad, a la legislación urbanística de aplicación.

b) Denegar la aprobación definitiva de las siguientes determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Puebla de Cazalla (Sevilla):

- De la documentación complementaria urbanística denominada “Avance de planeamiento para la delimitación de asentamientos y edificaciones en suelo no urbanizable del término municipal de la Puebla de Cazalla”. Debiéndose elaborar un “Inventario de asentamientos urbanísticos”, conforme al artículo 14 y 15 del Decreto 2/2012, si lo que se pretende es el reconocimiento de los asentamientos y en su caso la incorporación de alguno de ellos.

Segundo. A los efectos de subsanar las deficiencias del Plan General, supeditando a ello el registro y publicación del documento urbanístico, el Ayuntamiento deberá elaborar un documento de cumplimiento que conste exclusivamente de las correcciones citadas en el subapartado a) del punto Primero, del presente acuerdo, acompañado de los informes sectoriales de verificación necesarios. El Pleno del Ayuntamiento deberá tener conocimiento de este documento, presentándose el mismo ante la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Sevilla para su verificación, con carácter previo al registro y publicación de la normativa del instrumento de planeamiento, de conformidad con el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Tercero. Respecto de las determinaciones suspendidas del Plan del subapartado b) del punto Primero del presente, el Ayuntamiento deberá elaborar un documento de cumplimiento que levante total o parcialmente dichas suspensiones, solicitar, en su caso, los informes de verificación de las administraciones sectoriales correspondientes y, someterlo a información pública. El documento deberá ser aprobado por el Pleno del Ayuntamiento y solicitar su aprobación definitiva a la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Sevilla, de conformidad con el artículo 31.2 B).a), de la LOUA.

Cuarto. Tras la verificación y/o aprobación de los respectivos documentos de cumplimiento, se procederá a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, de conformidad con el artículo 40 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 21.1 del Decreto 2/2004, de 7 de enero.

Quinto. Notificar al Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla el presente acuerdo.

Sexto. Tras la verificación y/o aprobación de los respectivos documentos de cumplimiento, se procederá a la publicación en Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, (BOJA), de conformidad con el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y la Disposición Adicional Quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero. Asimismo, el contenido íntegro del instrumento de planeamiento estará disponible, tras su publicación, en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía SITUA ([www.juntadeandalucia.es/medioambiente](http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente)).

Contra el contenido del presente acuerdo que haya sido objeto de aprobación, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su publicación, conforme al artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de las Administración de la

Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo; así como los artículos 10.1.b), 14 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y con cumplimiento de los requisitos previstos en esta ley.

Asimismo, contra el contenido del presente acuerdo que haya sido objeto de suspensión, y que no ponen fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada, en el plazo de un mes contados a partir del día siguiente al de su publicación, de conformidad con el artículo 45 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; ante el órgano que dictó el acto que se impugna o ante el titular de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, órgano competente para resolver, de conformidad con los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y el artículo 20.4 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de las Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Ello sin perjuicio de lo previsto en el artículo 44, en relación con el artículo 46.6 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, para los litigios entre Administraciones Públicas.

### ANEXO III

### ÍNDICE

#### TOMO I

#### PARTE-A. NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

##### TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

###### CAPÍTULO 1. NATURALEZA Y VIGENCIA

Artículo 1.1.1. Naturaleza, objeto y ámbito territorial

Artículo 1.1.2. Vigencia e innovación del Plan

Artículo 1.1.3. Efectos

Artículo 1.1.4. Revisión y Modificación

Artículo 1.1.5. Documentación del PGOU: Contenido y valor de sus elementos

Artículo 1.1.6. Interpretación

Artículo 1.1.7. Usos y obras provisionales

Artículo 1.1.8. Edificios y usos fuera de ordenación

Artículo 1.1.9. Determinaciones generales para las edificaciones y construcciones aisladas existentes en Suelo No Urbanizable, anteriores a la entrada en vigor del PGOU

##### TÍTULO 2. RÉGIMEN GENERAL DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO

###### CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

###### SECCIÓN 1. CLASES DE SUELO

Artículo 2.1.1. División general del suelo en razón a su clasificación

###### SECCIÓN 2. CONTENIDO GENERAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD

Artículo 2.1.2. Delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo.

Artículo 2.1.3. Principios generales del régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo

Artículo 2.1.4. Régimen del subsuelo

Artículo 2.1.5. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo

###### SECCIÓN 3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 2.1.6. Definición y categorías

Artículo 2.1.7. Régimen del suelo urbano consolidado

Artículo 2.1.8. Régimen del suelo urbano no consolidado

Artículo 2.1.9. Régimen de las Unidades de Ejecución

Artículo 2.1.10. Condición de solar

00167698



**SECCIÓN 4. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**

- Artículo 2.1.11. Definición y categorías
- Artículo 2.1.12. Estatuto de propiedad del suelo urbanizable
- Artículo 2.1.13. Régimen del suelo urbanizable no sectorizado
- Artículo 2.1.14. Régimen del suelo urbanizable sectorizado
- Artículo 2.1.15. Régimen del suelo urbanizable ordenado

**SECCIÓN 5. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE**

- Artículo 2.1.16. Definición y categorías
- Artículo 2.1.17. Régimen general de la propiedad en suelo no urbanizable

**TÍTULO 3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DE SUELO Y DE LA VIVIENDA****CAPÍTULO 1. OBJETIVOS GENERALES E INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN**

- Artículo 3.1.1. Criterios y objetivos generales
- Artículo 3.1.2. Instrumentos de intervención en el mercado del suelo y la edificación

**CAPÍTULO 2. PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**

- Artículo 3.2.1. Plan Municipal de Vivienda y Suelo

**CAPÍTULO 3. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO****SECCIÓN 1 EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO**

- Artículo 3.3.1. Constitución del Patrimonio Municipal de Suelo
- Artículo 3.3.2. Gestión del Patrimonio Municipal de Suelo
- Artículo 3.3.3. Bienes y recursos integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo
- Artículo 3.3.4. Actuaciones de mejora de la ciudad consolidada susceptibles de financiación con cargo al Patrimonio Municipal de Suelo

**SECCIÓN 2. INSTRUMENTOS ADICIONALES DE LA GESTIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO**

- Artículo 3.3.5. Reservas Municipales de Terrenos
- Artículo 3.3.6. Derecho de superficie
- Artículo 3.3.7. Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto

**CAPÍTULO 4. CALIFICACIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCIÓN PÚBLICA**

- Artículo 3.4.1. Sobre el carácter de las determinaciones
- Artículo 3.4.2. La calificación de viviendas protegidas
- Artículo 3.4.3. Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las viviendas protegidas
- Artículo 3.4.4. Planes Especiales para la calificación de vivienda protegida
- Artículo 3.4.5. Cómputo de la reserva de viviendas protegidas y número de viviendas totales
- Artículo 3.4.6. Vinculación de la calificación de viviendas protegidas
- Artículo 3.4.7. Plazos de edificación de las parcelas calificadas de viviendas protegidas

**TÍTULO 4. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS Y ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL NÚCLEO URBANO****CAPÍTULO 1 RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS****SECCIÓN 1. SISTEMAS GENERALES**

- Artículo 4.1.1. Definición y clases de sistemas generales
- Artículo 4.1.2. Sistemas generales y sistemas locales
- Artículo 4.1.3. Titularidad y régimen urbanístico de los sistemas generales
- Artículo 4.1.4. Tipos de sistemas generales
- Artículo 4.1.5. Desarrollo de los sistemas generales

**SECCIÓN 2. REGULACIÓN DE CADA CLASE DE SISTEMAS**

- Artículo 4.1.6. Sistema general de comunicaciones
- Artículo 4.1.7. Sistema general de espacios libres
- Artículo 4.1.8. Sistema general de equipamientos
- Artículo 4.1.9. Sistema general de servicios e infraestructuras

**CAPÍTULO 2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL NÚCLEO URBANO****SECCIÓN 1. CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS**

Artículo 4.2.1. Objeto

Artículo 4.2.2. Clases de usos

Artículo 4.2.3. Usos globales y marco general de desagregación

Artículo 4.2.4. Actividades incompatibles con el modelo territorial y con el medio urbano

Artículo 4.2.5. Condiciones de ordenación estructural de implantación de usos industriales

**SECCIÓN 2. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES**

Artículo 4.2.6. Determinaciones de ordenación estructural del núcleo urbano en materia de usos, densidades, y edificabilidades globales

Artículo 4.2.7. Alcance de la determinación de los usos globales

Artículo 4.2.8. Alcance de la determinación de la densidad y edificabilidad máxima

Artículo 4.2.9. Compatibilidad de usos globales y parámetros estructurales de pormenorización

**SECCIÓN 3. CONDICIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL VIARIO URBANO**

Artículo 4.2.10. Viario urbano estructurante

**SECCIÓN 4. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUELO URBANIZABLE**

Artículo 4.2.11. Áreas de reparto, aprovechamiento medio y coeficientes de homogeneización

Artículo 4.2.12. "Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable (SUSPENDIDO POR ACUERDO DE LA CTOTU DE 11/05/2018)

**TÍTULO 5. NORMAS SUPERPUESTAS DE PROTECCIÓN Y DE INTEGRACIÓN EN EL PGOU DE LA LEGISLACIÓN Y PLANIFICACIÓN SECTORIAL****CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 5.1.1. Objetivos generales de las normas superpuestas de protección

Artículo 5.1.2. Carácter de las normas superpuestas de protección

**CAPÍTULO 2 PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES, FORESTALES Y PAISAJE****SECCIÓN 1 RECURSOS GEOLÓGICOS Y EDÁFICOS**

Artículo 5.2.1. Protección de los recursos geológicos y edáficos

**SECCIÓN 2 VEGETACIÓN Y FAUNA**

Artículo 5.2.2. Protección de la vegetación y fauna.

**SECCIÓN 3 RECURSOS FORESTALES Y PAISAJE**

Artículo 5.2.3. Protección forestal y de montes públicos

Artículo 5.2.4. Protección del paisaje de masas arbóreas

Artículo 5.2.5. Protección de fondos escénicos del paisaje

Artículo 5.2.6. Protección de árboles y arboledas singulares

Artículo 5.2.7. Publicidad exterior

**CAPÍTULO 3 PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HIDROLÓGICOS**

Artículo 5.3.1. Bienes integrantes del dominio público hidráulico

Artículo 5.3.2. Zonas de servidumbre y policía

Artículo 5.3.3. Zonas inundables

Artículo 5.3.4. Embalses

Artículo 5.3.5. Protección de acuíferos

Artículo 5.3.6. Abastecimiento de agua potable

Artículo 5.3.7. Saneamiento de aguas residuales y vertidos

**CAPÍTULO 4. INTEGRACIÓN DE LA LEGISLACIÓN AMBIENTAL Y DEL TRÁMITE DE EVALUACIÓN****SECCIÓN 1 NORMATIVA AMBIENTAL Y CRITERIOS GENERALES**

Artículo 5.4.1. Objeto y normativa básica

**SECCIÓN 2 MEDIDAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL-USOS**

Artículo 5.4.2. Compatibilidad de usos

Artículo 5.4.3. Condiciones ambientales para usos industriales y terciarios

**SECCIÓN 3. MEDIDAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL-RESIDUOS Y CONTAMINACIÓN DE SUELOS**

Artículo 5.4.4. Gestión de residuos-Criterios Generales

Artículo 5.4.5. Residuos Industriales

- Artículo 5.4.6. Residuos de Construcción y Demolición
- Artículo 5.4.7. Gestión de residuos en el desarrollo del planeamiento
- Artículo 5.4.8. Puntos limpios
- Artículo 5.4.9. Actividades potencialmente contaminantes de suelo

**SECCIÓN 4. MEDIDAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL-PROTECCIÓN DE LA ATMÓSFERA**

- Artículo 5.4.10. Zonas de Afección Acústica
- Artículo 5.4.11. Objetivos de calidad acústica
- Artículo 5.4.12. Medidas para disminuir la emisión de ruido
- Artículo 5.4.13. Medidas para la mejora de la calidad del aire
- Artículo 5.4.14. Medidas correctoras en la ejecución de las obras de urbanización

**SECCIÓN 5. MEDIDAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL EN EL DESARROLLO URBANÍSTICO**

- Artículo 5.4.15. Medio Ambiente y desarrollo urbanístico
- Artículo 5.4.16. Obligación de restitución medioambiental

**CAPÍTULO 5. PROTECCIÓN DE COMUNICACIONES**

- Artículo 5.5.1. Protección de carreteras

**CAPÍTULO 6. PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS Y CAMINOS RURALES****SECCIÓN 1. ORDENACIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS**

- Artículo 5.6.1. Protección de vías pecuarias
- Artículo 5.6.2. Clasificación, desafectaciones y modificaciones de trazados de vías pecuarias
- Artículo 5.6.3. Régimen de usos de las vías pecuarias

**SECCIÓN 2. ORDENACIÓN DE LOS CAMINOS RURALES**

- Artículo 5.6.4. Protección de caminos rurales

**CAPÍTULO 7. PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS**

- Artículo 5.7.1. Protección de líneas aéreas de alta tensión
- Artículo 5.7.2. Protección de redes territoriales de abastecimiento de agua y saneamiento
- Artículo 5.7.3. Antenas radioeléctricas y servicios de telecomunicaciones
- Artículo 5.7.4. Protección de oleoducto y gasoducto

**CAPÍTULO 8 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO DE INTERÉS SUPRAMUNICIPAL.**

- Artículo 5.8.1. Contenido y alcance
- Artículo 5.8.2. Descripción e identificación general del patrimonio inmueble protegido con carácter de ordenación estructural
- Artículo 5.8.3. Legislación vigente y competencia municipal
- Artículo 5.8.4. Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico
- Artículo 5.8.5. Sujetos responsables de la protección del patrimonio

**CAPÍTULO 9. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO****SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES**

- Artículo 5.9.1. Objeto y aplicación
- Artículo 5.9.2. Patrimonio Arqueológico. Definición
- Artículo 5.9.3. Yacimientos arqueológicos del término municipal de La Puebla de Cazalla
- Artículo 5.9.4. Hallazgos casuales
- Artículo 5.9.5. Intervenciones arqueológicas
- Artículo 5.9.6. Grados de protección del patrimonio arqueológico subyacente
- Artículo 5.9.7. Intervención arqueológica preceptiva según grado de protección
- Artículo 5.9.8. Protección del patrimonio arqueológico emergente

**SECCIÓN 2. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS EN SUELO URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE**

- Artículo 5.9.9. Yacimientos arqueológicos radicados en suelo urbanizable y suelo no urbanizable
- Artículo 5.9.10. Régimen general de usos de los yacimientos arqueológicos radicados en suelo urbanizable y suelo no urbanizable
- Artículo 5.9.11. Actividades arqueológicas en los yacimientos
- Artículo 5.9.12. Régimen de autorizaciones en áreas que cuenten con protección arqueológica y en inmuebles afectados por la declaración de Bien de Interés Cultural o en bienes inmuebles de catalogación general
- Artículo 5.9.13. Infracciones y sanciones

**SECCIÓN 3. CONSERVACIÓN**

Artículo 5.9.14. Criterios de conservación

Artículo 5.9.15. Actuaciones de conservación

**SECCIÓN 4. PROYECTOS Y MEMORIAS DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA**

Artículo 5.9.16. Proyecto de actuación en yacimiento arqueológico subyacente

Artículo 5.9.17. Proyecto de actuación en bienes o elementos emergentes de interés arqueológico

Artículo 5.9.18. Intervención arqueológica en espacios públicos, unidades de ejecución y ligadas a obras de infraestructuras

Artículo 5.9.19. Documentación resultante de la intervención arqueológica

Artículo 5.9.20. Informe preliminar

Artículo 5.9.21. Informe anual o informe de publicación en el Anuario Arqueológico de Andalucía.

Artículo 5.9.22. Memoria científica

**SECCIÓN 5. GESTIÓN MUNICIPAL DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO**

Artículo 5.9.23. Concesión de licencias de obras en actuaciones con cautela arqueológica

Artículo 5.9.24. Actuaciones con cautela arqueológica no sujetas a licencia

**TÍTULO 6. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO NO URBANIZABLE****CAPÍTULO 1. ASPECTOS GENERALES Y ALCANCE DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO NO URBANIZABLE**

Artículo 6.1.1. Determinaciones de ordenación estructural del suelo no urbanizable

**CAPÍTULO 2. MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS****SECCIÓN 1. ÁMBITO Y DEFINICIONES**

Artículo 6.2.1. Ámbito de aplicación

Artículo 6.2.2. Definición de núcleo o asentamiento

Artículo 6.2.3. Determinaciones para evitar la formación de nuevos asentamientos.

**SECCIÓN 2. LIMITACIONES A LAS PARCELACIONES Y SEGREGACIONES**

Artículo 6.2.4. Segregaciones de naturaleza rústica

Artículo 6.2.5. Parcelaciones de fincas

Artículo 6.2.6. Prevención de las parcelaciones urbanísticas

**SECCIÓN 3. LIMITACIONES A LA IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANÍSTICOS**

Artículo 6.2.7. Limitaciones a la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos

**SECCIÓN 4. LIMITACIONES A LA AUTORIZACIÓN DE OBRAS, INSTALACIONES, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES O USOS**

Artículo 6.2.8. Limitaciones a la realización de obras e instalaciones

Artículo 6.2.9. Limitaciones a la realización de edificaciones derivadas de la superficie adscrita a las mismas, la distancia con otras y su agrupación

Artículo 6.2.10. Limitaciones a la realización de edificaciones derivadas de las autorizaciones concedidas

**CAPÍTULO 3. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA****SECCIÓN 1. DELIMITACIÓN Y CLASES**

Artículo 6.3.1. Subcategorías en suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (SNUep-l)

**SECCIÓN 2. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA DE ESPACIOS NATURALES**

Artículo 6.3.2. Suelo no urbanizable de especial protección "Lugar de Importancia Comunitaria, LIC Corbones"

Artículo 6.3.3. Suelo no urbanizable de especial protección de Hábitats de Interés Comunitario (HIC).

**CAPÍTULO 4. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL****SECCIÓN 1. DELIMITACIÓN Y CLASES**

Artículo 6.4.1. Subcategorías en suelo no urbanizable de de especial protección por planificación urbanística (SNUep-pt)

**SECCIÓN 2. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL**

Artículo 6.4.2. Suelo no urbanizable de especial protección "Complejo Serrano de Interés Ambiental El Pinalejo (CS-26)"

**CAPÍTULO 5. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA 65****SECCIÓN 1. DELIMITACIÓN Y CLASES**

Artículo 6.5.1. Subcategorías en suelo no urbanizable de de especial protección por planificación urbanística (SNUep-p)

**SECCIÓN 2. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA**

Artículo 6.5.2. Suelo no urbanizable de especial protección "Áreas forestales y de dehesa de interés paisajístico (FD)"

Artículo 6.5.3. Suelo no urbanizable de especial protección "Entorno del Corbones 2 (CO-2)"

Artículo 6.5.4. Suelo no urbanizable de especial protección "Zona Endorreica El Fontanar (FO)"

Artículo 6.5.5. Suelo no urbanizable de especial protección "Salinas del Birrete (SB)"

**CAPÍTULO 6. ACCIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL EN EL MEDIO RURAL EN EL TÉRMINO MUNICIPAL**

Artículo 6.6.1. Acciones Territoriales (AT)

Artículo 6.6.2. Enumeración de Acciones Territoriales estructurales en el término municipal

**TÍTULO 7. PUBLICIDAD, INFORMACIÓN URBANÍSTICA E INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO****CAPÍTULO 1. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO**

Artículo 7.1.1. Carácter público del planeamiento

Artículo 7.1.2. Registro municipal de instrumentos de planeamiento

**CAPÍTULO 2. INFORMACIÓN DEL PLANEAMIENTO Y DEMÁS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS**

Artículo 7.2.1. La información urbanística del planeamiento

Artículo 7.2.2. Consulta directa

Artículo 7.2.3. Información urbanística

Artículo 7.2.4. Cédulas urbanísticas

**CAPÍTULO 3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL PARA EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO****SECCIÓN 1. LICENCIAS URBANÍSTICAS**

Artículo 7.3.1. Actividades sujetas a licencia (OM)

Artículo 7.3.2. Tipos y actos sometidos a licencias urbanísticas

Artículo 7.3.3. Procedimiento, vigencia y caducidad de las Licencias

Artículo 7.3.4. Obras menores sujetas a licencia (OM)

Artículo 7.3.5. Actuaciones comunicadas (OM)

Artículo 7.3.6. Obligaciones del titular de la licencia (OM)

Artículo 7.3.7. Alineación oficial

**SECCIÓN 2. DOCUMENTACIÓN PARA LAS SOLICITUDES LICENCIAS (OM)**

Artículo 7.3.8. Documentación para las licencias de parcelación

Artículo 7.3.9. Documentación para las obras ordinarias de urbanización

Artículo 7.3.10. Documentación para obras de nueva edificación o ampliación

Artículo 7.3.11. Documentación para las obras de demolición

Artículo 7.3.12. Documentación para las obras en los edificios

Artículo 7.3.13. Documentación para las obras menores

Artículo 7.3.14. Documentación para las obras sujetas a actuación comunicada

Artículo 7.3.15. Documentación para la instalación de grúas en obra

Artículo 7.3.16. Documentación y tramitación de licencias de obras en edificios protegidos

**SECCIÓN 3. LICENCIAS DE ACTIVIDADES**

Artículo 7.3.17. Licencia de instalación y utilización de actividades e instalaciones

Artículo 7.3.18. Clasificación de las actividades e instalaciones

Artículo 7.3.19. Documentación para los actos comunicados

Artículo 7.3.20. Documentación para actividades e instalaciones inocuas

Artículo 7.3.21. Documentación para el procedimiento normal. Particularidades procedimentales

#### SECCIÓN 4. OTRAS ACTUACIONES DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL

Artículo 7.3.22. Licencia de ocupación

Artículo 7.3.23. Documentación para las licencias de primera ocupación

Artículo 7.3.24. Requisitos durante la ejecución

Artículo 7.3.25. Suministros de agua y energía eléctrica

Artículo 7.3.26. Inicio y terminación de obras de obras

#### SECCIÓN 5. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DECLARACIÓN EN SITUACIÓN DE ASIMILACIÓN AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE (OM)

Artículo 7.3.27. Ámbito de aplicación

Artículo 7.3.28. Solicitud

Artículo 7.3.29. Inicio del procedimiento

Artículo 7.3.30. Tramitación del procedimiento

Artículo 7.3.31. Acreditación de la antigüedad de las construcciones

Artículo 7.3.32. Competencia

Artículo 7.3.33. Plazos para resolver

Artículo 7.3.34. Contenido de la resolución

Artículo 7.3.35. Inscripción en el Registro de la Propiedad

Artículo 7.3.36. Régimen jurídico aplicable a las obras, edificaciones e instalaciones asimiladas al régimen de fuera de ordenación

Artículo 7.3.37. Obras excepcionales

Artículo 7.3.38. Otorgamiento de licencias de ocupación y de utilización

Artículo 7.3.39. Efectos del régimen de asimilación al de fuera de ordenación

Artículo 7.3.40. Prestación por equivalencia

#### CAPÍTULO 4. CONSERVACIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES

##### SECCIÓN 1. DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

Artículo 7.4.1. Deber de conservación y rehabilitación

Artículo 7.4.2. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

Artículo 7.4.3. Inspección periódica de construcciones y edificaciones (OM)

Artículo 7.4.4. Régimen de conservación de los inmuebles protegidos

##### SECCIÓN 2. ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS Y OTRAS ACTUACIONES

Artículo 7.4.5. Objeto

Artículo 7.4.6. Contenido

Artículo 7.4.7. Procedimiento

##### SECCIÓN 3 ESTADO DE RUINA DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 7.4.8. Situación legal de ruina urbanística

Artículo 7.4.9. Ruina física inminente

##### SECCIÓN 4. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES

Artículo 7.4.10. Contenido del deber de conservación de solares

Artículo 7.4.11. Destino provisional de los solares

#### TÍTULO 8 DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

##### CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 8.1.1. Órganos actuantes

Artículo 8.1.2. Desarrollo temporal de las actuaciones y ejecución del PGOU

Artículo 8.1.3. Instrumentos de actuación urbanística

##### CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y DE ORDENACIÓN

Artículo 8.2.1. Definición y clases

Artículo 8.2.2. Condiciones Generales para los Instrumentos de Ordenación

Artículo 8.2.3. Planes de Sectorización

Artículo 8.2.4. Planes Parciales

Artículo 8.2.5. Planes Especiales

Artículo 8.2.6. Estudios de Detalle

Artículo 8.2.7. Catálogos de Bienes Protegidos

Artículo 8.2.8. Ordenanzas Municipales

### CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 8.3.1. Definición y clases

Artículo 8.3.2. Instrumentos de gestión sistemática

Artículo 8.3.3. Presupuestos de las actuaciones sistemáticas

Artículo 8.3.4. Delimitación de unidades de ejecución

Artículo 8.3.5. Elección del sistema de actuación

Artículo 8.3.6. Sistema de compensación

Artículo 8.3.7. Sistema de cooperación

Artículo 8.3.8. Sistema de expropiación

Artículo 8.3.9. Instrumentos de gestión asistemática

Artículo 8.3.10. Expropiación forzosa

Artículo 8.3.11. Ocupación directa

Artículo 8.3.12. Contribuciones especiales

Artículo 8.3.13. Transferencias de aprovechamiento urbanístico

Artículo 8.3.14. Normalización de fincas

Artículo 8.3.15. Gestión de ejecución de obras mediante permuta de bienes

### CAPÍTULO 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

#### SECCIÓN 1. CLASES DE PROYECTOS Y CONDICIONES GENERALES

Artículo 8.4.1. Clases de Proyectos

Artículo 8.4.2. Condiciones generales de los Proyectos técnicos

#### SECCIÓN 2 .PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 8.4.3. Definición, clases y características generales de los proyectos de urbanización

Artículo 8.4.4. Contenido de los proyectos de urbanización

Artículo 8.4.5. Aprobación de los proyectos de urbanización (OM)

Artículo 8.4.6. Ejecución y garantías

Artículo 8.4.7. Ejecución simultánea de urbanización y edificación

Artículo 8.4.8. Recepción de las obras de urbanización

#### SECCIÓN .3 PROYECTOS DE PARCELACIÓN

Artículo 8.4.9. Proyectos de parcelación

#### SECCIÓN 4. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN Y OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 8.4.10. Proyectos de edificación. Condiciones comunes

Artículo 8.4.11. Clases de obras de edificación y definición en proyectos

Artículo 8.4.12. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas. Definición y clases

Artículo 8.4.13. Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas

Artículo 8.4.14. Proyectos de actividades y de instalaciones. Definición y clases

Artículo 8.4.15. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones

### CAPÍTULO 5. OTROS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PGOU

Artículo 8.5.1. Proyectos de Actuación de interés público en suelo no urbanizable

Artículo 8.5.2. Instrumentos de concertación. Convenios urbanísticos

## TÍTULO 9. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 9.1.1. Aplicación y definición

Artículo 9.1.2. Clases de obras de edificación

Artículo 9.1.3. Obras en los edificios

Artículo 9.1.4. Obras de demolición

Artículo 9.1.5. Obras de nueva edificación

Artículo 9.1.6. Condiciones de la edificación

### CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LA PARCELA, POSICIÓN, VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

#### SECCIÓN 1. CONDICIONES DE PARCELA Y SOLAR

Artículo 9.2.1. Condiciones de la parcela

Artículo 9.2.2. Linderos

Artículo 9.2.3. Superficie de parcela

Artículo 9.2.4. Parcela edificable y solar

#### SECCIÓN 2. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 9.2.5. Definición

Artículo 9.2.6. Elementos de referencia y posición de la edificación

Artículo 9.2.7. Separación a linderos

Artículo 9.2.8. Retranqueo

Artículo 9.2.9. Separación entre edificios

Artículo 9.2.10. Fondo Edificable

Artículo 9.2.11. Área de movimiento

#### SECCIÓN 3. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

Artículo 9.2.12. Definición

Artículo 9.2.13. Ocupación o superficie ocupada

Artículo 9.2.14. Ocupación máxima admisible

#### SECCIÓN 4. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Artículo 9.2.15. Definición y aplicación

Artículo 9.2.16. Superficie edificada total y su cómputo

Artículo 9.2.17. Superficie útil

Artículo 9.2.18. Superficie edificable. Índice de edificabilidad

#### SECCIÓN 5. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 9.2.19. Definición y aplicación 100

Artículo 9.2.20. Altura del edificio 100

Artículo 9.2.21. Altura máxima 100

Artículo 9.2.22. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima

Artículo 9.2.23. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura

Artículo 9.2.24. Altura de piso y altura libre de piso

Artículo 9.2.25. Planta

Artículo 9.2.26. Fondo máximo edificable.

#### CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE, SERVICIOS Y SEGURIDAD

##### SECCIÓN 1. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

Artículo 9.3.1. Definición

Artículo 9.3.2. Condiciones de Calidad

Artículo 9.3.3. Condiciones de aislamiento y acondicionamiento térmico pasivo

Artículo 9.3.4. Local exterior

Artículo 9.3.5. Piezas habitables

Artículo 9.3.6. Ventilación e iluminación

Artículo 9.3.7. Servicios higiénicos

Artículo 9.3.8. Patios

##### SECCIÓN 2. DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 9.3.9. Definición y aplicación

Artículo 9.3.10. Dotación de agua potable

Artículo 9.3.11. Energía eléctrica

Artículo 9.3.12. Gas energético

Artículo 9.3.13. Energías: Ahorro y alternativas

Artículo 9.3.14. Telefonía

Artículo 9.3.15. Radio y televisión

Artículo 9.3.16. Telecomunicaciones

Artículo 9.3.17. Servicios postales

Artículo 9.3.18. Evacuación de aguas pluviales

Artículo 9.3.19. Evacuación de aguas residuales

Artículo 9.3.20. Evacuación de humos, gases y olores

Artículo 9.3.21. Evacuación de residuos sólidos

Artículo 9.3.22. Instalación de clima artificial

Artículo 9.3.23. Aparatos elevadores



**SECCIÓN 3. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS**

Artículo 9.3.24. Dotación de servicio de aparcamiento

Artículo 9.3.25. Plaza de aparcamiento

Artículo 9.3.26. Accesos a los garajes

Artículo 9.3.27. Altura libre de piso

Artículo 9.3.28. Condiciones constructivas

**SECCIÓN 4. CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LOS EDIFICIOS**

Artículo 9.3.29. Definición

Artículo 9.3.30. Accesos exteriores

Artículo 9.3.31. Prevención y extinción de Incendios

Artículo 9.3.32. Otras condiciones de seguridad

**CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE ESTÉTICA**

Artículo 9.4.1. Definición y aplicación

Artículo 9.4.2. Fachadas. Modificación y materiales

Artículo 9.4.3. Instalaciones en la fachada

Artículo 9.4.4. Integración paisajística de los cerramientos de parcelas y solares

Artículo 9.4.5. Cuerpos salientes

Artículo 9.4.6. Elementos salientes

Artículo 9.4.7. Elementos salientes no permanentes

Artículo 9.4.8. Portadas y escaparates

Artículo 9.4.9. Medianerías

Artículo 9.4.10. Cerramientos

**TÍTULO 10 CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS****CAPÍTULO 1 DETERMINACIONES GENERALES****SECCIÓN 1. OBJETO Y DESARROLLO**

Artículo 10.1.1. Objeto

**SECCIÓN 2. CONDICIONES COMUNES PARA TODOS LOS USOS**

Artículo 10.1.2. Usos en los sótanos

Artículo 10.1.3. Diferentes usos en un mismo edificio o local

**CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL**

Artículo 10.2.1. Definición y usos pormenorizados

Artículo 10.2.2. Condiciones de uso y programa de la vivienda

Artículo 10.2.3. Vivienda o apartamento exterior

Artículo 10.2.4. Vivienda o apartamento interior

Artículo 10.2.5. Altura de los techos

Artículo 10.2.6. Accesos comunes a las viviendas

Artículo 10.2.7. Situación de la vivienda

**CAPÍTULO 3. USO TERCIARIO****SECCIÓN 1. DEFINICIONES GENERALES**

Artículo 10.3.1. Definición y usos pormenorizados

Artículo 10.3.2. Circulación interior, escaleras y ascensores

**SECCIÓN 2. COMERCIAL-GRAN SUPERFICIE MINORISTA**

Artículo 10.3.3. Alcance

Artículo 10.3.4. Condiciones particulares del uso gran superficie comercial minorista

**SECCIÓN 3. OTRAS SUPERFICIES COMERCIALES**

Artículo 10.3.5. Condiciones particulares del uso mediana superficie comercial y gran superficie comercial mayorista

Artículo 10.3.6. Condiciones particulares del uso pequeño comercio

**SECCIÓN 4. USOS RECREATIVOS Y ESPECTACULOS PUBLICOS**

Artículo 10.3.7. Condiciones particulares del uso hostelería

Artículo 10.3.8. Condiciones particulares del uso recreativo y espectáculos públicos

**SECCIÓN 5. USO DE OFICINAS**

Artículo 10.3.9. Condiciones particulares del uso de oficinas

**SECCIÓN 6 ESTACIONES DE SERVICIO**

Artículo 10.3.10. Estaciones de servicio dedicada a la venta de combustibles

**CAPÍTULO 4. USO TURÍSTICO**

Artículo 10.4.1. Definición y usos pormenorizados

Artículo 10.4.2. Apartamentos turísticos

Artículo 10.4.3. Viviendas turísticas

Artículo 10.4.4. Condiciones particulares del uso hospedaje o establecimiento hotelero

**CAPÍTULO 5. USO INDUSTRIAL****SECCIÓN 1. USOS PORMENORIZADOS INDUSTRIALES**

Artículo 10.5.1. Definición y clases

Artículo 10.5.2. Desarrollo

**SECCIÓN 2. CONDICIONES PARTICULARES**

Artículo 10.5.3. Circulación interior

Artículo 10.5.4. Servicio de aseos

Artículo 10.5.5. Dotación de aparcamientos y carga y descarga

Artículo 10.5.6. Condiciones de los locales de uso pormenorizado industrial de “servicios empresariales cualificados”

Artículo 10.5.7. Compatibilidad de actividades en un mismo edificio

**CAPÍTULO 6. USO DOTACIONAL**

Artículo 10.6.1. Definición y usos pormenorizados

Artículo 10.6.2. Regulación general de los equipamientos

Artículo 10.6.3. Condiciones particulares del uso educativo

Artículo 10.6.4. Condiciones particulares del uso deportivo

Artículo 10.6.5. Condiciones particulares del uso SIPS.

Artículo 10.6.6. Condiciones particulares del uso servicios urbanos

Artículo 10.6.7. Condiciones particulares del uso de espacios libres

**CAPÍTULO 7. USO COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS**

Artículo 10.7.1. Definición y usos pormenorizados

Artículo 10.7.2. Condiciones particulares de los usos de comunicaciones e infraestructuras urbanas

**TÍTULO 11 NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN****CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 11.1.1. Objeto y aplicación

**CAPÍTULO 2. URBANIZACIÓN DEL VIARIO**

Artículo 11.2.1. Disposiciones Generales

Artículo 11.2.2. Dimensiones mínimas del viario público

Artículo 11.2.3. El espacio reservado a la circulación de vehículos. La calzada

Artículo 11.2.4. El espacio reservado a la circulación peatonal. Los acerados

Artículo 11.2.5. El espacio reservado al estacionamiento de vehículos.

Artículo 11.2.6. El espacio reservado a la circulación de bicicletas

Artículo 11.2.7. Viario compartido en coexistencia peatonal rodado

Artículo 11.2.8. Pavimentación de los viarios públicos

Artículo 11.2.9. Trazado en planta del viario

Artículo 11.2.10. Trazado en alzado

Artículo 11.2.11. Intersecciones giratorias

**CAPÍTULO 3. URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.**

Artículo 11.3.1. Condiciones Generales

Artículo 11.3.2. Criterios de urbanización

Artículo 11.3.3. Condiciones de protección del arbolado y jardines

Artículo 11.3.4. Sistema de riego

Artículo 11.3.5. Condiciones del suelo y las tierras

Artículo 11.3.6. Plantación y siembra

Artículo 11.3.7. Conservación de los jardines

**CAPÍTULO 4. EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO**

- Artículo 11.4.1. Condiciones generales
- Artículo 11.4.2. Condiciones de los juegos y zonas infantiles
- Artículo 11.4.3. Papeleras y bancos

**CAPÍTULO 5. CRITERIOS DE URBANIZACIÓN EN EL CASCO ANTIGUO**

- Artículo 11.5.1. Aplicación
- Artículo 11.5.2. Directrices para la urbanización del Casco Antiguo
- Artículo 11.5.3. Soterramiento de las infraestructuras

**CAPÍTULO 6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS BÁSICOS**

- Artículo 11.6.1. El dimensionado y la conexión de las redes
- Artículo 11.6.2. Red de abastecimiento de agua potable
- Artículo 11.6.3. Red de saneamiento
- Artículo 11.6.4. Alumbrado público
- Artículo 11.6.5. Suministro de energía eléctrica
- Artículo 11.6.6. Redes de telecomunicaciones
- Artículo 11.6.7. Red de riego
- Artículo 11.6.8. Coordinación de los servicios urbanos básicos
- Artículo 11.6.9. Ubicación de contenedores de recogida de residuos sólidos

**TÍTULO 12. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO DE INTERÉS MUNICIPAL****CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES****SECCIÓN 1. ASPECTOS GENERALES**

- Artículo 12.1.1. Contenido y alcance
- Artículo 12.1.2. Instrumentos normativos para la protección del patrimonio
- Artículo 12.1.3. Medios económicos para la protección del patrimonio
- Artículo 12.1.4. Evaluación de actuaciones en el patrimonio
- Artículo 12.1.5. Clases de patrimonio catalogado de interés municipal

**SECCIÓN 2. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO EN INMUEBLES CATALOGADOS**

- Artículo 12.1.6. Condiciones particulares sobre tipos de obras de edificación
- Artículo 12.1.7. Unidad edificatoria
- Artículo 12.1.8. Condiciones particulares de parcelación
- Artículo 12.1.9. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela y edificabilidad
- Artículo 12.1.10. Condiciones de uso de edificios protegidos

**SECCIÓN 3. DEBER DE CONSERVACIÓN Y SITUACIÓN DE RUINA EN INMUEBLES CATALOGADOS**

- Artículo 12.1.11. Deberes de conservación del patrimonio
- Artículo 12.1.12. Situación de ruina en edificios protegidos
- Artículo 12.1.13. Especialidades de la ruina inminente en edificios protegidos

**SECCIÓN 4. NORMAS PARTICULARES DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS EN INMUEBLES PROTEGIDOS**

- Artículo 12.1.14. Normas particulares de tramitación

**CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOGRÁFICO Y ELEMENTOS ESPECIALES****SECCIÓN 1. Ámbito**

- Artículo 12.2.1. Delimitación y niveles

**SECCIÓN 2. CONDICIONES DEL NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL (A)**

- Artículo 12.2.2. Definición y ámbito de aplicación
- Artículo 12.2.3. Condiciones de edificación
- Artículo 12.2.4. Condiciones de uso

**SECCIÓN 3. CONDICIONES DEL NIVEL DE PROTECCIÓN GLOBAL (B)**

- Artículo 12.2.5. Definición y ámbito de aplicación
- Artículo 12.2.6. Condiciones de edificación
- Artículo 12.2.7. Condiciones de uso

**SECCIÓN 4. CONDICIONES DEL NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL (C)**

Artículo 12.2.8. Definición y ámbito de aplicación

Artículo 12.2.9. Condiciones de edificación

Artículo 12.2.10. Condiciones de uso

**SECCIÓN 5. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ETNOGRÁFICO CATALOGADO DISPERSO EN EL MEDIO RURAL**

Artículo 12.2.11. Ámbito de aplicación

Artículo 12.2.12. Protección del entorno de los edificios catalogados en el medio rural

**CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL ENTORNO DE BIC, ESPACIOS Y PAISAJE URBANOS****SECCIÓN 1. PROTECCIÓN DE ESPACIOS Y CONJUNTOS URBANOS**

Artículo 12.3.1. Definición y ámbito de aplicación

Artículo 12.3.2. Condiciones de intervención en los edificios no catalogados que delimitan espacios urbanos catalogados, y entornos de inmuebles BIC

Artículo 12.3.3. Condiciones de intervención en la red viaria y espacios libres de espacios urbanos catalogados y entornos delimitados

**SECCIÓN 2. PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO**

Artículo 12.3.4. Instrumentos complementarios para la protección del paisaje urbano

Artículo 12.3.5. Publicidad exterior

Artículo 12.3.6. Conservación de elementos visibles desde el espacio urbano

**TÍTULO 13. CONDICIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL NÚCLEO URBANO****CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 13.1.1. Ordenanzas particulares de zonas de ordenación pormenorizada

Artículo 13.1.2. Ámbito de aplicación

Artículo 13.1.3. Integración de la ordenación de planeamiento pormenorizado anterior

Artículo 13.1.4. Prevalencia de las determinaciones sectoriales de protección de carácter superpuesto

Artículo 13.1.5. Enumeración de Ordenanzas particulares de zonas

**CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CASCO ANTIGUO (CA)**

Artículo 13.2.1. Definición y ámbito

Artículo 13.2.2. Condiciones de uso y densidad de viviendas

Artículo 13.2.3. Tipos de obras permitidas

Artículo 13.2.4. Condiciones de parcelación

Artículo 13.2.5. Condiciones de edificación

Artículo 13.2.6. Condiciones para movimientos de tierra en parcelas del núcleo urbano originario

Artículo 13.2.7. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes

**CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ENSANCHE (EN)**

Artículo 13.3.1. Definición y ámbito

Artículo 13.3.2. Condiciones de uso y densidad de viviendas

Artículo 13.3.3. Tipos de obras permitidas

Artículo 13.3.4. Condiciones de parcelación

Artículo 13.3.5. Condiciones de edificación

Artículo 13.3.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes

**CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR ADOSADA (AD)**

Artículo 13.4.1. Definición y ámbito

Artículo 13.4.2. Condiciones de uso

Artículo 13.4.3. Tipos de obras permitidas

Artículo 13.4.4. Condiciones de parcelación

Artículo 13.4.5. Condiciones de edificación

Artículo 13.4.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes

**CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE TERCIARIO Y SERVICIOS (T)**

Artículo 13.5.1. Definición y ámbito

Artículo 13.5.2. Condiciones de uso

Artículo 13.5.3. Tipos de obras permitidas

- Artículo 13.5.4. Condiciones de parcelación  
Artículo 13.5.5. Condiciones de edificación  
Artículo 13.5.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes
- CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL (I)**  
Artículo 13.6.1. Definición y ámbito  
Artículo 13.6.2. Condiciones de uso  
Artículo 13.6.3. Tipos de obras permitidas  
Artículo 13.6.4. Condiciones de parcelación  
Artículo 13.6.5. Condiciones de edificación  
Artículo 13.6.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes
- CAPÍTULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS**  
Artículo 13.7.1. Definición y ámbito  
Artículo 13.7.2. Condiciones de uso  
Artículo 13.7.3. Tipos de obras permitidas  
Artículo 13.7.4. Condiciones de parcelación  
Artículo 13.7.5. Condiciones de edificación  
Artículo 13.7.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes
- CAPÍTULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (PI)**  
Artículo 13.8.1. \*Definición y ámbito (SUSPENDIDO POR ACUERDO DE LA CTOTU DE 11/05/2018)  
Artículo 13.8.2. \*Condiciones de uso (SUSPENDIDO POR ACUERDO DE LA CTOTU DE 11/05/2018)  
Artículo 13.8.3. Tipos de obras permitidas 165  
Artículo 13.8.4. Condiciones de parcelación, edificación, configuración de fachadas y volúmenes
- CAPÍTULO 9. CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**  
**SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**  
Artículo 13.9.1. Determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado  
Artículo 13.9.2. Alcance de las determinaciones de ordenación pormenorizada  
Artículo 13.9.3. Condiciones de desarrollo del suelo urbano no consolidado
- SECCIÓN 2. ÁREAS DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO**  
Artículo 13.9.4. Áreas de incremento de aprovechamiento
- SECCIÓN 3. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**  
Artículo 13.9.5. Áreas de reparto, aprovechamiento medio y coeficientes de homogeneización.  
Artículo 13.9.6. \*Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado (SUSPENDIDO POR ACUERDO DE LA CTOTU DE 11/05/2018)
- CAPÍTULO 10. CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE**  
**SECCIÓN 1. DETERMINACIONES GENERALES**  
Artículo 13.10.1. Definición y categorías de Suelo Urbanizable
- SECCIÓN 2. SUELO URBANIZABLE ORDENADO**  
Artículo 13.10.2. \*Desarrollo del Suelo Urbanizable Ordenado (SUSPENDIDO POR ACUERDO DE LA CTOTU DE 11/05/2018)  
Artículo 13.10.3. \*Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio del suelo urbanizable ordenado (SUSPENDIDO POR ACUERDO DE LA CTOTU DE 11/05/2018)
- SECCIÓN 3. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**  
Artículo 13.10.4. Alcance de las determinaciones de ordenación pormenorizada  
Artículo 13.10.5. Condiciones para el desarrollo del suelo urbanizable sectorizado  
Artículo 13.10.6. \*Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable sectorizado.(SUSPENDIDO POR ACUERDO DE LA CTOTU DE 11/05/2018)
- SECCIÓN 4. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**  
Artículo 13.10.7. Desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado  
Artículo 13.10.8. Condiciones para la formulación del Plan de Sectorización

**TÍTULO 14 ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE****CAPÍTULO 1. ASPECTOS GENERALES Y ALCANCE DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE**

Artículo 14.1.1. Determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable

**CAPÍTULO 2. DEFINICIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES****SECCIÓN 1. DEFINICIÓN DE LOS TIPOS DE EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y ALCANCE DE LAS CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN**

Artículo 14.2.1. Conceptos, enumeración de tipos y definiciones generales

Artículo 14.2.2. Aplicación y alcance de los parámetros de implantación

**SECCIÓN 2 . DESGLOSE PORMENORIZADO DE LOS TIPOS DE EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES Y CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN**

Artículo 14.2.3. Tipo 1: Construcciones e instalaciones agrarias vinculadas a una explotación

Artículo 14.2.4. Tipo 2: Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de las obras públicas

Artículo 14.2.5. Tipo 3: Edificios de vivienda unifamiliar aislada vinculada y necesaria para una explotación agraria

Artículo 14.2.6. Tipo 4: Edificios, construcciones e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos

Artículo 14.2.7. Tipo 5: Movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades extractivas

Artículo 14.2.8. Tipo 6: Edificios e instalaciones agropecuarias autónomas

Artículo 14.2.9. Tipo 7: Edificios e instalaciones para usos industriales y terciarios

Artículo 14.2.10. Tipo 8: Edificios e instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural

**SECCIÓN 3. CONDICIONES DE ADECUACIÓN AL AMBIENTE DE LOS EDIFICIOS**

Artículo 14.2.11. Condiciones de adecuación al ambiente de los edificios

**SECCIÓN 4. OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES**

Artículo 14.2.12. Obras en edificios existentes

**CAPÍTULO 3. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL**

Artículo 14.3.1. Subcategorías en suelo no urbanizable de carácter rural (SNUcr)

Artículo 14.3.2. Alcance y señalamiento de las actividades y usos genéricos y susceptibles de autorización en SNUcr

Artículo 14.3.3. Ordenación del suelo no urbanizable de carácter rural (SNUcr)

**CAPÍTULO 4. OTRAS ACCIONES SOBRE EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CARÁCTER PORMENORIZADO**

Artículo 14.4.1. Acciones Territoriales (AT) de escala pormenorizada en el término municipal

**DISPOSICION TRANSITORIA****DISPOSICION DEROGATORIA**

Documentación suspendida en la Resolución de la CTOTU de 11/05/2018 =&gt; Levantamiento de la suspensión en posterior Resolución de la CTOTU de 08/04/2019.

**PARTE-A NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL****TÍTULO 1****DISPOSICIONES GENERALES****CAPÍTULO 1****Naturaleza y vigencia**

Artículo 1.1.1. Naturaleza, objeto y ámbito territorial.

1. El objeto del Plan General de Ordenación Urbanística (en lo sucesivo PGOU) de La Puebla de Cazalla es la revisión con adaptación completa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), del planeamiento

general vigente. Las presentes Normas Urbanísticas (en lo sucesivo NNUU), son parte integrante del PGOU, tienen naturaleza jurídica reglamentaria con el contenido y alcance atribuido a los Planes Generales por la legislación urbanística vigente, constituida por la citada LOUA, y por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

2. El PGOU es el instrumento de ordenación integral del término municipal de La Puebla de Cazalla, define los elementos básicos de la estructura general de su territorio, clasifica el suelo estableciendo su régimen jurídico y contiene las normas para la organización de su desarrollo, gestión y ejecución.

3. En la zona del núcleo urbano correspondiente al entorno del Monumento Iglesia Parroquial Nuestra Señora de las Virtudes, declarado Bien de Interés Cultural, mediante Decreto 174/2006, de 3 de octubre, el PGOU establece la ordenación urbanística con las exigencias requeridas por la legislación de Patrimonio Histórico, a fin de dar cumplimiento al artículo 20 de la Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español, de conformidad con lo previsto en el artículo 30 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, a efectos de posibilitar la delegación de competencias al Ayuntamiento para autorizar obras o actuaciones en los inmuebles incluidos en la delimitación del citado entorno, (exceptuado el monumento declarado BIC), de acuerdo con lo previsto en el apartado 2 del artículo 40 de la citada Ley 14/2007.

4. El presente documento de PGOU, sustituye plenamente al planeamiento general vigente en el municipio, constituido por: Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 23 de mayo de 1996, y el documento de Adaptación Parcial a la LOUA, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 21 de diciembre de 2009. Dicho planeamiento general anterior, queda sustituido y derogado, salvo los efectos de transitoriedad expresamente regulados, o que resultaran procedentes al amparo de la LOUA.

#### Artículo 1.1.2. Vigencia e innovación del Plan.

1. El PGOU tendrá vigencia indefinida a partir de la publicación de su aprobación definitiva, mientras no se apruebe la revisión íntegra que lo sustituya, sin perjuicio de sus eventuales innovaciones que puedan aprobarse en la forma legalmente prevista para ello.

2. El horizonte temporal mínimo de sus previsiones programadas es de ocho años, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho período, verificar la oportunidad de proceder a su revisión parcial o total.

3. El PGOU podrá ser innovado para su mejora mediante su revisión (integral o parcial) o mediante su modificación. Cualquier innovación deberá adecuarse a los criterios de ordenación, documentales y de procedimiento previstos en el artículo 36 de la LOUA.

#### Artículo 1.1.3. Efectos.

El PGOU y los instrumentos que lo desarrollen, una vez publicada su aprobación definitiva en la forma prevista por el artículo 41 de la LOUA, serán públicos, ejecutivos y obligatorios. La entrada en vigor del PGOU conlleva los siguientes efectos:

1. Publicidad: Lleva aparejado el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debidamente integrado y diligenciado, que a tal efecto estará a disposición del público en los locales que el Ayuntamiento determine, así como a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación y obtenerla, todo ello de conformidad con los derechos de información reconocidos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. Ejecutoriedad: Implica por un lado la facultad de emprender la realización de todos los instrumentos, proyectos y demás actuaciones previstas para su desarrollo, y en general la habilitación al Ayuntamiento para el ejercicio de las funciones enunciadas por la Ley y por el PGOU, en todo lo que sea necesario para el pleno cumplimiento de sus determinaciones.

3. **Obligatoriedad:** Significa el deber, legalmente exigible por cualquier persona física o jurídica en uso de la acción pública, del cumplimiento de sus determinaciones, tanto para los distintos órganos de la Administración Pública como para los particulares.

4. **Legitimación de expropiaciones:** La aprobación del PGOU, así como la de los demás instrumentos que lo desarrollen, implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, a los fines de expropiación o de constitución de servidumbres.

#### Artículo 1.1.4. Revisión y Modificación.

1. Es revisión del PGOU, la alteración integral de la ordenación establecida y en todo caso la alteración substancial de la ordenación estructural. La revisión podrá ser parcial, en los términos del artículo 37.2 de la LOUA, cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio municipal, bien de sus determinaciones, que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

2. Procederá la revisión total o parcial del PGOU con carácter anticipado cuando se produzca una o varias de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando un plan de ordenación territorial así lo disponga o lo haga necesario.
- b) Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieren una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a sistemas generales, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen.
- c) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis del Plan en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación.
- d) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sustancialmente sobre la ordenación estructural del término municipal.
- e) Si se producen cambios en la legislación urbanística o sectorial que hagan necesaria o conveniente la revisión.
- f) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general del territorio, o de la clasificación y gestión del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.
- g) Cuando la Corporación Municipal cambie de modo sustancial de criterio en relación con la política urbanística que inspira el presente PGOU.

3. Las alteraciones de la ordenación que no constituyan la revisión del PGOU, ni su mero desarrollo en los términos que se expresan en el apartado siguiente, se entenderán como modificaciones del mismo.

4. No se considerará revisión ni modificación del PGOU, sino su mero desarrollo:

- a) Las innovaciones que puedan operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales en la ordenación pormenorizada potestativa contenida por este PGOU en sus respectivos ámbitos.
- b) Las innovaciones que introduzcan los Estudios de Detalle sobre la ordenación pormenorizada, siempre que estén dentro de su funcionalidad como instrumento de planeamiento.
- c) El cambio de la delimitación de las unidades de ejecución o de los sistemas de actuación determinados por el planeamiento, cuando se realice por los procedimientos previstos en la LOUA.
- d) La alteración por el instrumento de planeamiento pertinente de las determinaciones de este Plan que no se correspondan con la función legal que la LOUA asigna a los Planes Generales, excepto que expresamente este PGOU indique su vinculación por afectar a más de un ámbito de planeamiento.



e) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la LOUA y el propio PGOU reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.

f) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de ejecución, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase o afecten a la clasificación del suelo.

g) Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales de las previstas en la Legislación de Régimen Local o en el artículo 23 y siguientes concordantes de la LOUA.

h) Las modificaciones del Catálogo que se aprueben como consecuencia de la formulación o modificación de Planes Especiales de Protección.

i) Las alteraciones de los espacios identificados como “espacios libres asociados al viario” en el Plano de Calificación pormenorizada, que, al no computarse en el PGOU dentro de los estándares dotacionales de sistemas de espacios libres, en los Proyectos de reurbanización o de mejora de viario, podrán reajustarse en su trazado y/o adscribirse a cualquiera de los usos compatibles con el destino de viario (peatonal, rodado, carril bici y similares).

5. En cualquier caso, toda innovación deberá de acreditar que supone una mejora para el interés público de la ordenación del PGOU, ya sea aumentando la proporcionalidad previa de las dotaciones respecto a los usos lucrativos, o bien que la mejora sea cualitativa en cuanto a mejor ubicación de las reservas dotacionales en el ámbito y respecto al entorno de servicio, o una mayor proporción de vivienda protegida, todo ello en aplicación de las determinaciones de los artículos 9.d) y 36 de la LOUA.

Artículo 1.1.5. Documentación del PGOU: Contenido y valor de sus elementos.

El instrumento de planeamiento constituido por el PGOU de La Puebla de Cazalla está integrado por los siguientes documentos:

1. Documento I: MEMORIA: Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y sirve para resolver los conflictos entre los distintos documentos o determinaciones del Plan. Se compone de dos Partes:

Parte I-A: MEMORIA DE INFORMACIÓN: Contiene la información y el diagnóstico que ha servido de base para establecer los objetivos y criterios generales.

Parte I-B: MEMORIA DE ORDENACIÓN: Contiene la justificación de las determinaciones y parámetros básicos de la ordenación adoptada por el Plan.

Parte I-C: MEMORIA DE PARTICIPACIÓN: Recoge las adaptaciones, correcciones y cambios introducidos en las determinaciones urbanísticas del PGOU durante su redacción fruto del proceso de participación ciudadana.

2. Documento II: NORMAS URBANÍSTICAS: Las presentes Normas Urbanísticas, constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio. Prevalecen sobre los restantes documentos del PGOU para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento y en cuanto al régimen jurídico propio de las diferentes categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo. En base al artículo 10 de la LOUA, las presentes NNUU diferencian en su contenido los artículos que corresponden a la “ordenación estructural”, de los de la “ordenación pormenorizada”, y los que dentro de ésta última, por su naturaleza, pueden ser desarrollados mediante “Ordenanzas Municipales” de régimen local, mediante la indicación (OM) en el nombre del artículo o sección. Las Normas Urbanísticas se componen de tres partes:

Parte II-A: Normas Urbanísticas de carácter estructural.

Parte II-B: Normas Urbanísticas de carácter pormenorizado.

Parte II-C: Fichas de actuaciones de desarrollo del Plan.

3. Documento III: CATÁLOGO: Determina de forma pormenorizada los elementos inventariados por su interés histórico, artístico, arqueológico, etnográfico o paisajístico. En las fichas se regulan las categorías de protección y el tipo de intervenciones admitidas, en coordinación con las determinaciones de los Planos de Ordenación y las presentes NNUU.

4. Documento IV: PLANOS: Reflejan gráficamente el estado previo y la ordenación propuesta por el Plan. Consta de dos partes:

Parte IV-A: PLANOS DE INFORMACIÓN: Tienen carácter informativo, y manifiestan gráficamente el estado de cada tipo de suelo, los datos de partida de territorio y de núcleo que han orientado las propuestas del Plan.

Parte IV-B: PLANOS DE ORDENACIÓN: Tienen carácter normativo y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación integral del territorio municipal establecida por el PGOU.

5. Documento complementario para el trámite de Evaluación de Impacto Ambiental: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EslA): Documento complementario, redactado y tramitado simultáneamente al PGOU, a efectos de dar cumplimiento al trámite de Evaluación de Impacto Ambiental previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. En aplicación de dicha legislación, las medidas correctoras previstas en el propio EslA o en la Declaración de Impacto Ambiental, tendrán carácter normativo vinculante.

6. Todos los anteriores documentos serán vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos. Las propuestas de cualquiera de los documentos de ordenación (documentos I-B, II, III y IV-B), que pudiesen aparecer en contradicción con los documentos de carácter informativo, se considerará que prevalecen sobre éstos últimos.

#### Artículo 1.1.6. Interpretación.

1. La interpretación del PGOU corresponde al Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras de la Junta de Andalucía, conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. Los distintos documentos del PGOU integran una unidad coherente cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la literatura que prevalecerá sobre los planos, en relación con el contexto, con los antecedentes históricos y legislativos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales, y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.

3. Las determinaciones del PGOU se interpretarán con arreglo al valor de sus documentos, en razón a sus contenidos, conforme a los señalados en el artículo anterior, y a sus fines y objetivos, expresados en la Memoria.

4. Si, no obstante la aplicación de éstos criterios interpretativos, subsistiera imprecisión en sus determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del PGOU más favorable al mejor equilibrio ente aprovechamientos edificatorios y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres y dotacionales, al menor deterioro del medio ambiente natural, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.

5. Los datos relativos a los distintos ámbitos de planeamiento y gestión en suelo urbano y urbanizable, tienen la precisión inherente a la medición realizada sobre una base cartográfica digital del PGOU. En el supuesto de no coincidencia exacta de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos deducible de una cartografía de detalle de acreditada mayor precisión, el instrumento de planeamiento o gestión que se formule en esos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del PGOU, podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo, mediante documentación justificativa, manteniendo los datos totales de

aprovechamiento del PGOU (superficie edificable, número de viviendas), así como las cifras de reservas de sistemas generales y locales.

Si la diferencia entre la medición real de la superficie del ámbito realizada por la figura de planeamiento de desarrollo y la recogida en el documento del PGOU fuese superior al diez por ciento (10%) se considerará modificación del planeamiento debiendo tramitarse como tal.

6. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de particulares u otros órganos administrativos, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen durante la vigencia del Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación y la justificación de la elegida. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a consultas planteadas y será objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

7. Los simples errores materiales que se detecten en el Plan podrán corregirse mediante acuerdo de la Corporación, correspondiendo a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, según el artículo 116.4 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, como órgano competente para la Aprobación Definitiva, y sus modificaciones estructurales, de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, a quien corresponda la revisión final de los errores materiales del PGOU de La Puebla de Cazalla, publicándose posteriormente en el Boletín Oficial de la Provincia.

8. Las referencias a las distintas normativas de aplicación que se recogen en las presentes Normas Urbanísticas, cuyos respectivos marcos legales pueden ser modificados y/o sustituidos, han de ser siempre interpretadas como referencias a la "legislación vigente en el momento de aplicación".

#### Artículo 1.1.7. Usos y obras provisionales.

1. No obstante la obligación de observancia de los Planes, en los ámbitos del suelo urbano y urbanizable pendientes de desarrollo urbanístico y si no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de cesar y demolerse sus instalaciones y edificaciones cuando lo acordare la Administración Municipal, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

2. A los efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento habrán de ponderarse los siguientes aspectos:

a) La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del PGOU atendiendo a su desarrollo previsible, de acuerdo con la programación del mismo.

b) El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.

c) Los costes de instalación y sus posibilidades de amortización en el tiempo.

d) La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, u otras circunstancias análogas.

3. El procedimiento de autorización habrá de observar las siguientes exigencias:

a) Solicitud por el interesado incorporando el reconocimiento de la potestad del Ayuntamiento de declarar la demolición de las edificaciones, sin derecho a indemnización.

b) La eficacia de los actos administrativos de autorización quedará demorada a la acreditación ante el Ayuntamiento de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las condiciones especiales en que se otorga la licencia.

#### Artículo 1.1.8. Edificios y usos fuera de ordenación.

1. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 34.b) y Disposición Adicional Primera de la LOUA, los edificios e instalaciones erigidas con anterioridad o la aprobación definitiva del presente Plan que resultaren disconformes con las determinaciones por él establecidas sobre calificación, tipología o condiciones de edificación o alineación, serán consideradas como fuera de ordenación de carácter sustantivo.

No obstante el presente Plan diferencia en el régimen de fuera de ordenación sustantivo los siguientes niveles de intensidad:

a) Fuera de ordenación integral: Incompatibilidad total, correspondiente a las situaciones de fuera de ordenación integra respecto a las determinaciones de este Plan.

b) Fuera de ordenación parcial: Incompatibilidad parcial, correspondiente a las situaciones de fuera de ordenación toleradas, hasta que se produzca solicitud de rehabilitación integral del inmueble, o de nueva edificación.

La disconformidad con el resto de determinaciones constituyen un régimen de fuera de ordenación formal, también denominado “fuera de ordenanza”.

#### 2. Régimen de de la situación de fuera de ordenación integral.

a) Definición: Tienen la consideración de fuera de ordenación integral por incompatibilidad total, aquellos edificios o instalaciones que cuentan con una incompatibilidad radical o absoluta con las determinaciones de este Plan por encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:

a.1. En los casos en los que las edificaciones o instalaciones se localicen en terrenos en los que el planeamiento prevea un destino público de espacios libres, equipamiento, red viaria o sistemas de infraestructuras. No obstante, no se integran en este régimen de fuera de ordenación de incompatibilidad total, los supuestos en los que la previsión de una corrección de alineación pública no afecte a la edificación implantada en la parcela.

a.2. En los casos en los que se encontrase la edificación o parcela destinada a una actividad considerada incompatible con el modelo territorial o bien con el medio urbano conforme a la regulación establecida en el artículo 4.2.5. de estas Normas.

a.3. En aquellos casos, en los que estando la edificación en un mal estado de consolidación de modo que sea susceptible de ser declarada en ruina, además la misma fuera disconforme con el uso, alineación o altura determinados por el presente Plan.

b) Intervenciones: El régimen de fuera de ordenación integral determina que en los edificios, construcciones e instalaciones no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino. Cualesquiera otras obras, excepto las de demolición serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

c) Usos: Se tolerarán la continuidad de los usos existentes a los que se destina la edificación al tiempo de la entrada en vigor del PGOU, sin perjuicio de la exigibilidad del cumplimiento de las condiciones de corrección de impacto establecidos por la legislación medioambiental. No obstante, en el régimen de fuera de ordenación integral, las edificaciones existentes en buen estado y que se encuentren construidas de conformidad con las previsiones del planeamiento vigente en el momento de su materialización, podrán ser destinadas a nuevos usos no molestos siempre que la actividad tenga carácter provisional, no perjudique los plazos de ejecución y para su puesta en funcionamiento no se precise ejecutor obras de reforma; admitiéndose excepcionalmente las de acondicionamiento en todo caso sometidas o previa renuncio del mayor valor de expropiación.

#### 3. Régimen de fuera de ordenación parcial.

a) Definición: Se considerarán en régimen de fuera de ordenación parcial los edificios que presenten una disconformidad parcial con el uso admitido o con los parámetros de altura, ocupación, edificabilidad o parcela mínima establecidos por este PGOU en las Normas Particulares de las Zonas de Ordenanzas del Título 13 de estas NNUU

b) Intervenciones: Con carácter ordinario, en el régimen de fuera de ordenación parcial, se podrán autorizar en los edificios y construcciones, además de las intervenciones de mera conservación y consolidación, así como instalación de ascensores, las obras de acondicionamiento (mejora de habitabilidad y accesibilidad) que no supongan reforma o generen aumento de volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación. No obstante, en los casos que a continuación se explicitan, se admitirán incluso las obras de rehabilitación destinadas a la mejora y redistribución interior de la edificación (sin superar en su alcance el nivel de la reforma menor definido en el artículo 9.1.3 de estas Normas) siempre que no generen aumento del volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación. Este régimen de intervención excepcional será aplicable en los siguientes supuestos:

b.1. Los edificios que presenten una disconformidad de alturas con la máxima establecida en el planeamiento con una divergencia no superior a una planta.

b.2. Cuando la disconformidad únicamente afecta a las condiciones de ocupación o edificabilidad.

De igual forma, si la disconformidad lo es exclusivamente con el cumplimiento de la parcela mínima establecida en las normas particulares de la zona de ordenanza en que se localizaren podrán admitirse las obras de reforma parcial, e incluso las de ampliación, si se respetan el resto de condiciones de edificación establecidas en las ordenanzas de aplicación exigibles en cada caso.

c) Usos: Se tolerará la continuidad de los usos existentes a los que se destina la edificación al tiempo de la entrada en vigor del PGOU, sin perjuicio de la exigibilidad del cumplimiento de las condiciones de corrección de impacto establecidas por la legislación medioambiental.

En los edificios y construcciones sometidos al régimen de fuera de ordenación parcial podrán autorizarse nuevos usos siempre que los mismos sean permitidos conforme a la calificación asignada a los terrenos por este Plan, pudiendo incluso realizarse obras de adaptación con expresa renuncia del mayor valor de expropiación que pudiera generar el cambio de uso.

4. Régimen de las actividades incompatibles con el modelo urbano y otras molestas.

Conforme al número 2 de este precepto, aquellos usos y actividades que sean incompatibles con el modelo urbano o territorial quedarán en régimen de fuera de ordenación de incompatibilidad total, posibilitándose exclusivamente las obras de conservación y reparación previstas en el número 2.

Igual régimen se aplicará a aquellas actividades molestas, insalubres y molestas que localizadas en suelo urbano o urbanizable resulten incompatibles con la calificación urbanística establecida por este Plan y no puedan ser objeto de medidas de corrección de sus impactos ambientales. No obstante, si pueden ser objeto de estas medidas de corrección les será aplicable el régimen de fuera de ordenación parcial previsto en el número 3.

5. En aquellos ámbitos de reforma interior o de actuaciones asistemáticas del suelo urbano no consolidado en los que a la entrada en vigor del Plan se estén desarrollando mayoritariamente actividades económicas y las edificaciones o usos existentes resulten incompatibles con las nuevas determinaciones del planeamiento, se permitirá, hasta tanto no se inicie la fase de ejecución urbanística, el normal desenvolvimiento de la actividad existente, pudiendo realizarse en las edificaciones obras de conservación y consolidación, e incluso los de mejora siempre que vayan encaminadas a la dotación de medidas de seguridad en los procesos productivos y no generen aumento de volumen.

6. De forma transitoria, se considerarán en situación análoga al régimen de fuera de ordenación parcial del apartado 3 de este artículo, los edificios e instalaciones emplazados en cualquier clase de suelo que se hubieran implantado sin licencia, y que pudiendo ser legalizados conforme a las determinaciones de las presentes normas, no se haya procedido a ello. La aplicación del régimen de fuera de ordenación parcial en

estos casos será exigible hasta tanto no se proceda a la regularización de la edificación mediante la obtención de licencia de legalización o declaración de compatibilidad, y el cumplimiento de los deberes urbanísticos vinculados a cada una de las clases de suelo en la que se integren.

7. Tendrán la consideración de fuera de ordenación formal o fuera de ordenanzas, las partes de las edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas de las NNUU u ordenanzas municipales que las desarrollen, en determinaciones de orden estético, higiénico o de seguridad; o porque alguno de sus elementos añadidos (marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, etc.), sean disconformes con dichas condiciones. En ellos podrán realizarse las obras de conservación y consolidación, permitiéndose incluso las de restauración y mejora con incremento de volumen siempre que de forma simultánea se realicen los alteraciones oportunas, obras de adaptación, supresión o sustitución de dichos elementos singulares disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles por las presentes NNUU.

8. Los edificios y construcciones situados en suelo no urbanizable se aplicarán las reglas establecidas en el artículo 1.1.9 siguiente.

9. Las precedentes tolerancias de este artículo no se considerarán reservas de dispensación en la obligatoriedad y ejecutoriedad de las NNUU, por estar objetivamente previstas de modo general para la preservación y lo mejora del patrimonio urbano edificado con anterioridad, sin perjuicio de que, cuando fuese inevitable la declaración del estado ruinoso de las construcciones, la nueva edificación prevista o su reedificación, se haga en plena conformidad con las condiciones del planeamiento de estas Normas.

Artículo 1.1.9. Determinaciones generales para las edificaciones y construcciones aisladas existentes en Suelo No Urbanizable, anteriores a la entrada en vigor del PGOU.

1. Las construcciones o instalaciones ilegales existentes (con sus actuales características) erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente PGOU, podrán regularizar su situación, si así fuere, siempre que se justifique adecuadamente su congruencia y coherencia con el modelo y la ordenación territorial escogida por el Plan, y reúnan las condiciones de seguridad y habitabilidad, cumplan los aspectos fundamentales de las normas básicas de la edificación y demás reglamentaciones sectoriales. Este cumplimiento deberá ser justificado documentalmente por técnico competente.

De acuerdo con el Decreto 2/2012 de 10 de enero sobre Régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en Suelo No Urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, las edificaciones aisladas existentes en las distintas zonas del Suelo No Urbanizable, se ajustaran al Régimen Urbanístico correspondiente a los siguientes supuestos, en función de su nivel de conformidad con la ordenación territorial y urbanística.

a) Edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística establecida por el Plan General, construidas con licencia. En estos casos se podrá conceder licencia de ocupación, o en el supuesto de cambio de uso, si este es compatible con la ordenación.

b) Edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística establecida por el Plan General, construidas sin licencia. En estos casos los titulares deben solicitar licencia urbanística. En estos casos se podrá conceder licencia de ocupación, o en el supuesto de cambio de uso, si este es compatible con la ordenación.

c) Edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística establecida por el Plan General, en situación legal de Fuera de Ordenación. Construidas con licencia, conforme a la ordenación urbanística anterior al Plan General, o construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, Ley sobre Régimen de Suelo Y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística. En estos supuestos de Fuera de Ordenación, se podrán autorizar las obras y los usos autorizados por el Plan General, en función del grado de compatibilidad de la edificación, (total o parcial), con

la ordenación urbanística. Para las edificaciones en Fuera de Ordenación procederá la concesión de licencia de Ocupación, si se mantiene el uso originario, o si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación del Plan.

e) Edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística establecida por el Plan General, en situación legal de Asimilado a Fuera de Ordenación. Construidas sin licencia, terminadas, y con agotamiento de plazo para adoptar medidas de disciplina y restablecimiento de la legalidad, (plazo seis (6) años art. 185 de la LOUA). En estos supuestos corresponde al Ayuntamiento el reconocimiento de la situación de Asimilado al Régimen de Fuera de Ordenación, mediante el procedimiento establecido en los artículos 9 a 12 del Decreto 2/2012. No pueden reconocerse como Asimiladas al régimen de Fuera de Ordenación, las edificaciones o construcciones en Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica, territorial o urbanística, (salvo que sean anteriores al establecimiento de dicho nivel de protección), ni las edificaciones en parcelaciones urbanísticas ilegales, para las que no existe prescripción de plazo de restablecimiento de legalidad.. En el régimen de Asimilado a Fuera de Ordenación, se podrán autorizar las obras y los usos autorizados por el Plan General, en función del grado de compatibilidad de la edificación, (total o parcial), con la ordenación urbanística. Para las edificaciones en régimen de Asimilado a Fuera de Ordenación no procederá la concesión de licencia de Ocupación, que podrá ser sustituida por la resolución del Procedimiento de Reconocimiento de Asimilado a Fuera de Ordenación, a los efectos de la contratación de los servicios con empresas suministradoras (art. 175.3 de la LOUA).

f) Edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística establecida por el Plan General, en situación de Restablecimiento de la legalidad Urbanística. Construidas sin licencia, terminadas, y sin haberse agotado los plazos para adoptar medidas de disciplina y restablecimiento de la legalidad, (plazo seis (6) años art. 185 de la LOUA). O en los casos de parcelaciones urbanísticas, de terrenos de dominio público, o de terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección antes de la construcción de la edificación (Edificaciones posteriores a la entrada en vigor del PEMFS en el ámbito de la Cornisa de Los Alcores). En estos supuestos corresponde al Ayuntamiento el ejercicio de sus competencias de disciplina urbanística, que le confiere la LOUA, mediante la reposición de la realidad física alterada. En estos casos no se pueden legalizar ni usar las edificaciones.

2. A los efectos dispuestos en el artículo 34.b) de la LOUA, relativos a las obras autorizables sobre edificaciones existentes en situación legal de Fuera de Ordenación, o Asimilado a Fuera de Ordenación, se distinguen dos supuestos:

a) Usos o edificaciones totalmente incompatibles con la Ordenación urbanística, son los ubicados en suelo de dominio público o aquellos ubicados en Zonas de Especial Protección por legislación específica, o que presentan riesgos naturales de inundación o corrimiento de tierras o afecciones a valores naturales, donde el hecho edificatorio es disconforme con el destino urbanístico de los suelos. Se incluyen los suelos afectados por la calificación de Sistemas Generales, y los afectados por yacimientos arqueológicos, carreteras, vías pecuarias, áreas y entornos naturales declarados, y zonas de Dominio Público Hidráulico de los cauces, en Suelo No Urbanizable.

Las obras autorizables serán solo las de reparación, conservación, y consolidación, para mantener la habitabilidad del uso original.

Usos o edificaciones parcialmente incompatibles con la Ordenación urbanística, son el resto de los ubicados en suelo no urbanizable, no incluidos en el epígrafe anterior, donde el hecho edificatorio puede ser compatible con el destino urbanístico de los suelos, pero se incumplen parte de las determinaciones de ordenación.

b) Las obras autorizables serán las de reparación y conservación anteriores, y además obras de reforma, rehabilitación o mejora, siempre que no se produzca incremento de la superficie total edificada, ni se supere la ocupación máxima permitida, ni las condiciones de altura máxima de la edificación. En estos casos se admitirán cambios de uso si los

nuevos usos son autorizables por las Normas Particulares de las distintas Zonas del suelo No Urbanizable.

3. Sin perjuicio de todo lo anterior, dichas construcciones o instalaciones podrán ser objeto de expropiación o ser obtenidas por alguno de los procedimientos previstos en la actual legislación urbanística, si afectara al desarrollo de Sistemas Generales o locales previstos por el propio PGOU, que serán en todo caso prioritarios (trazados de redes de comunicaciones, infraestructuras, espacios libres, etc.).

4. La parcelación en suelo no urbanizable de los huertos familiares del Porvenir (o Arroyo San Antón), inventariada e incorporada al Avance de Planeamiento de Asentamientos Urbanísticos en Suelo No urbanizable, localizada junto a la carretera SE-8025 y que en el Plano de Ordenación o.2 se identifica expresamente como área de riesgo de formación de núcleo de población y, en aplicación del modelo urbano y de asentamiento propugnados por el artículo 9.A) de la LOUA y por la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (en lo sucesivo POTA), y que a los efectos previstos en el apartado 2 de la Disposición Adicional Primera de la LOUA, se declaran incompatibles con el modelo urbano y de asentamientos del PGOU; previamente a la autorización de cualquier obra que pudiera ser admisible por el régimen del presente artículo y anterior, dentro del régimen de fuera de ordenación parcial o de asimilación a fuera de ordenación, será precisa la realización de un inventario de parcelas, construcciones y edificaciones existentes en dicha parcelación, preferentemente enmarcado en un Plan Municipal de Inspección y Disciplina Urbanística, en el que se determinen las parcelas no edificadas y los parámetros de ocupación y construcción de las edificadas, su fecha fehaciente de construcción y la acreditación de que ha transcurrido el plazo en el que por la Administración municipal se pueda ejercer medida alguna de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden infringido. En lo que respecta a los caminos e infraestructuras existentes las obras admisibles son las siguientes:

- Exclusiva conservación y mantenimiento del tipo de pavimentación y redes de infraestructuras existentes. Se podrán realizar asimismo obras de mejora de la accesibilidad y enlace desde carreteras, a efectos de mejorar la seguridad del tráfico y de las personas.

- Construcción de sistema de depuración homologado para el conjunto de edificaciones existentes.

- Adecuación de vallados exteriores de parcelas a las condiciones estéticas generales de las presentes NNUU en cuanto a integración en el medio rural.

## TÍTULO 2

### RÉGIMEN GENERAL DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO

#### CAPÍTULO 1

##### Clasificación y Régimen General del Suelo

###### Sección 1. Clases de Suelo

Artículo 2.1.1. División general del suelo en razón a su clasificación.

1. El PGOU de La Puebla de Cazalla, clasifica el término municipal, en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable. La clasificación se delimita físicamente en el Plano o.1 para todo el término municipal, y en el Plano o.3 para el núcleo urbano.

2. Los terrenos incluidos en cada una de las clases de suelo antes expresadas, participan de un régimen normativo básico y diferenciado, a efectos del desarrollo y ejecución del planeamiento.

3. Las distintas clases y categorías de suelo indicadas conllevan la posibilidad o imposibilidad, de acuerdo con el interés general, de la transformación urbanística del



suelo mediante su urbanización y edificación así como los deberes inherentes a dicha transformación, en su caso, y el proceso para que la misma pueda producirse.

## Sección 2. Contenido General del Derecho de Propiedad

### Artículo 2.1.2. Delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo.

La clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.

### Artículo 2.1.3. Principios generales del régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo.

1. La ordenación urbanística de los terrenos y de las construcciones, edificaciones o instalaciones no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la LOUA y de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas.

2. En los suelos clasificados como urbano no consolidado o urbanizable ordenado, la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por ésta de las cargas y los costes de la urbanización precisa para su materialización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación, se producen en la forma y los términos establecidos en la LOUA, en este PGOU y en el planeamiento que lo desarrolle. En todo caso este reparto debe cumplir los siguientes requisitos:

a) Debe producirse, mediante el instrumento de equidistribución que corresponda, respecto de una comunidad de referencia que, como mínimo, debe tener características y dimensiones suficientes en función de la actividad de ejecución de que se trate.

b) La distribución de las cargas y la recaudación de los costes de la urbanización corresponde a la Administración en la forma legalmente determinada, debiendo quedar garantizados suficientemente los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución. La recaudación puede tener beneficiario privado cuando la urbanización se realice por gestión indirecta o mediante la aplicación de un sistema de actuación privado.

### Artículo 2.1.4. Régimen del subsuelo.

1. El presente PGOU no concede aprovechamiento urbanístico lucrativo al subsuelo bajo las parcelas y solares privativos, posibilitando su utilización privativa en las condiciones que se establecen en los Título 9 y 10 de estas NNUU (Condiciones generales de edificación y usos) y en las correspondientes Ordenanzas de este Plan o en la normativa del planeamiento que lo desarrolle, y siempre al servicio de la edificación y de los usos que se localicen sobre el mismo. El resto del subsuelo bajo las parcelas y solares privativos, cuya utilización no resulte autorizada por este PGOU o por el planeamiento que lo desarrolle, se presumirá público.

2. El uso urbanístico del subsuelo bajo el dominio público queda, en todo caso, subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. El Ayuntamiento podrá autorizar excepcionalmente construcciones, instalaciones y usos de carácter privativo, siempre que resulten imprescindibles para el adecuado funcionamiento de la edificación o de sus sótanos.

3. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la limitación de la utilización permitida por el presente PGOU o por el planeamiento que lo desarrolle.

4. En suelo urbano no consolidado y urbanizable, la cesión obligatoria de los terrenos destinados a usos públicos por el planeamiento, conlleva igualmente la cesión del subsuelo a él vinculado.

5. El subsuelo perteneciente a los bienes de dominio público se ajustará a las siguientes determinaciones:

- Es compatible la existencia de suelo calificado de uso público, con el subsuelo de carácter patrimonial destinado preferentemente a aparcamiento. El Ayuntamiento podrá determinar el carácter de servicio público o patrimonial del subsuelo, en función de las condiciones más aconsejables para su utilización y gestión como uso de interés público.

- En caso de optar por la definición del subsuelo, para la ubicación de usos admitidos por el planeamiento, como bien patrimonial, se procederá a la desafectación del mismo como bien de dominio público, a través del procedimiento previsto en la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, y Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, y se establecerá el de propiedad horizontal, junto al suelo de uso público.

Artículo 2.1.5. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo.

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes derechos: El uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística establecida en el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.

2. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes deberes:

a) Destinar el suelo al uso previsto por este Plan y el planeamiento que lo desarrolle, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho reconocido en el apartado anterior y los que le correspondan en aplicación de la clase y categoría de suelo de que se trate.

b) Contribuir, en los términos previstos en la LOUA, en este Plan y en el planeamiento que lo desarrolle, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.

c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación prevista en este Plan y en el planeamiento que lo desarrolle y la legislación específica que le sea de aplicación.

### Sección 3. Régimen del Suelo Urbano

Artículo 2.1.6. Definición y categorías.

1. Constituyen el suelo urbano (SUr), aquéllas áreas o terrenos del término municipal, delimitados expresamente en el "Plano de Ordenación o.3 Clasificación del suelo", por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte del núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse a él en ejecución del PGOU, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.

b) Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que

este planeamiento general propone e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2. En esta clase de suelo, el PGOU establece las siguientes categorías, a efectos de la aplicación del régimen de derechos y deberes de los artículos 55 y 56 de la LOUA:

a) Suelo urbano consolidado (SUrc): Integrado por los terrenos a los que se refiere el apartado anterior, cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares, y no deban quedar comprendidos en el apartado siguiente.

b) Suelo urbano no consolidado (SUrcn): Integrado por los terrenos que la Adaptación adscribe a esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

b.1. Constituir vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.

b.2. Estar sujeta a actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.

b.3. Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.

3. Los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución de los Planes Parciales que desarrollen el presente PGOU llegaran a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores, tendrán la consideración de suelo urbano consolidado a partir del momento en el que, tras aprobarse el oportuno instrumento equidistributivo, las obras de urbanización sean recepcionadas por la Administración Municipal. La nueva clasificación de estos terrenos se reflejará en los textos refundidos o actualizados que del PGOU se realicen y en los que, como justificación, se enumerarán los actos de aprobación de los instrumentos urbanísticos, publicación, y actas de recepción, como la causa de su reconocimiento, no constituyendo en ningún caso, estos meros actos de reconocimiento de desarrollo del Plan, innovación del mismo.

#### Artículo 2.1.7. Régimen del suelo urbano consolidado

1. El suelo urbano consolidado por la urbanización, además de las limitaciones específicas de uso y edificación de las presentes normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías y avales correspondientes.

2. Las Normas establecen el plazo de edificación en suelo urbano consolidado. La no iniciación en el plazo fijado de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de solares y Edificaciones ruinosas, y habilitará a la Administración Municipal para formular a los propietarios requerimiento para el cumplimiento del deber de edificación en un último y definitivo plazo de un año.

3. Los propietarios de solares sin edificar, ubicados en el suelo urbano consolidado, deberán presentar proyecto con petición de licencia de edificación e inicio de la edificación dentro de los plazos máximos en la Ordenanza Municipal Reguladora del Registro de Solares. De forma subsidiaria, en ausencia de Ordenanza, se aplicará un plazo que se

extenderá como máximo cuatro años desde la entrada en vigor del presente PGOU, para la solicitud de licencia e inicio de las obras en el plazo establecido en la misma.

4. Las edificaciones existentes situadas en suelo urbano consolidado, realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable o respecto de las que ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular.

5. En el caso de que las parcelas de suelo urbano consolidado estuviesen calificadas con destino a usos públicos, el régimen de utilización de las edificaciones existentes será el correspondiente a la categoría de fuera de ordenación integral, pudiendo ejercitar su propietario la facultad de instar a la expropiación de los terrenos y edificaciones una vez transcurrido el plazo de cuatro años desde la aprobación del presente PGOU sin que la Administración hubiese iniciado el correspondiente expediente a tal efecto. Hasta tanto se proceda a su efectiva adquisición por la Administración, el propietario estará obligado a conservar el terreno y las edificaciones en él existentes en las debidas condiciones de seguridad y ornato.

#### Artículo 2.1.8. Régimen del suelo urbano no consolidado.

A) Son derechos y facultades de los propietarios del suelo urbano no consolidado de terrenos incluidos o adscritos a los ámbitos de unidades de ejecución:

1. Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado podrán ejercer las facultades urbanísticas con arreglo al contenido urbanístico de la propiedad, establecido en función de las determinaciones comunes del Plan General y de las particularidades que éste asigne a la zona en que esté situada la finca correspondiente, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que la afecten con arreglo a las disposiciones de la legislación urbanística vigente, y su desarrollo reglamentario así como lo que sea de aplicación del presente PGOU.

2. En ejercicio de tales facultades los propietarios de terrenos en suelo urbano tendrán derecho al aprovechamiento que el Plan asigna a tales terrenos en función de la situación que presenten por su grado de consolidación, según se encuentren incluidos o no, en Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano (Ur) o ya estén en desarrollo a la aprobación definitiva del PGOU (Urt), y por tanto incluidas en áreas de reparto de aprovechamiento.

Tal derecho está sujeto al previo y efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se indican en el punto dos y tres del artículo siguiente.

Entre tales obligaciones se encuentra la obligatoriedad de ceder gratuitamente al Ayuntamiento el porcentaje de aprovechamiento tipo que la legislación urbanística establezca para el suelo urbano no consolidado en virtud de la legislación vigente: diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio de cada área de reparto de aprovechamiento, aplicándose sobre el incremento de aprovechamiento establecido en la nueva ordenación, en conformidad con lo estipulado en la LOUA.

3. Las obras de rehabilitación o reforma parcial e incluso las de sustitución de la edificación que no supongan aumento del volumen construido o cuyo incremento del aprovechamiento objetivo sea inferior al 10% del preexistente, aún en el caso de hallarse en el ámbito de una unidad de ejecución, no dará lugar a cesiones de aprovechamiento a la corporación, en aplicación de lo estipulado en la LOUA.

4. Los propietarios de suelo urbano en cuyos terrenos no pueda materializarse el aprovechamiento urbanístico por determinación del presente PGOU o de sus instrumentos de desarrollo serán compensados en función del aprovechamiento que corresponda al contenido normal del derecho de la propiedad con arreglo a los siguientes supuestos:

a) Cuando se trate de terrenos destinados a sistemas generales, mediante expropiación o permuta, o bien mediante reparcelación o compensación del aprovechamiento tipo en la unidad de ejecución que corresponda, cuando se encuentren adscritos a un Área de Reparto en Suelo Urbano.

b) Cuando se trate de terrenos destinados a dotaciones locales de unidades de ejecución incluidas en Áreas de Reparto, mediante su aprovechamiento urbanístico, a través de reparcelación o compensación.

c) Cuando se trate de terrenos destinados a dotaciones de carácter local no incluidos en Áreas de Reparto, y afectados por actuaciones de gestión simple, mediante expropiación u ocupación directa, o mediante permuta.

5. En todo caso los propietarios de suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento, mediante los procedimientos de distribución que las Leyes y, en su virtud, el presente PGOU establecen.

B) Son deberes del propietario del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que el presente PGOU establezcan o prevean la delimitación de unidades de ejecución:

1. La obligación de completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen –si aún no la tuvieran– la condición de solar y a edificarlos en el plazo máximo de cuatro (4) años a partir de la aprobación definitiva del PGOU.

2. La obligación, en los términos fijados por el presente PGOU, a ceder gratuitamente al Ayuntamiento tanto los terrenos destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones que se incluyan en la Unidad de Ejecución, así como el porcentaje del 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se incluya la actuación.

Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano No Consolidado deberán igualmente:

a) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de viario y espacios libres en el plazo máximo de cuatro (4) años a partir de la aprobación del instrumento de gestión que desarrolle la Unidad de Ejecución, en los términos señalados por la LOUA, en el RDU y en el Reglamento de Gestión Urbanística y conservarla cuando así lo imponga el planeamiento aplicable.

b) Costear y financiar la construcción de los Sistemas Generales, y ejecutar las Redes de Distribución de Infraestructuras Urbanas, que estén asignados para su ejecución a la Unidad de Ejecución, en el apartado correspondiente del Estudio Económico Financiero., de acuerdo con las directrices de las Compañías de Servicio y resto de determinaciones del Plan General.

c) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a estas Normas o convenios urbanísticos, con posterioridad a dicha recepción.

d) Solicitar la licencia de edificación dentro de los plazos que al efecto fije el instrumento de ordenación que desarrolle la Unidad de Ejecución o, en su defecto, en el plazo máximo de cuatro (4) años a partir de la aprobación del instrumento de gestión correspondiente.

e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

f) Mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como permitir su uso público, cuando las determinaciones del Plan así lo establezcan.

3. El reparto equitativo de las obligaciones y cargas que se derivan de la aplicación de estas Normas se efectuará en su caso, en las Unidades de Ejecución que se delimiten, a través de los procedimientos reparcelatorios o de compensación establecidos por la legislación urbanística y, en lo que resulte de aplicación, por el presente Plan.

4. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto al aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.

5. Los Instrumentos de planeamiento de desarrollo de cada Actuación Urbanística, deberán presentarse, cuando no se prevea la iniciativa pública, en el plazo máximo de cuatro (4) años a partir de la fecha de entrada en vigor del Plan General si están programadas en el primer cuatrienio, o en el plazo entre cuatro (4) y ocho (8) años, si están programadas en el segundo cuatrienio. En caso de que no esté previsto planeamiento de

desarrollo, estos plazos máximos se aplicaran al acto de presentación de los proyectos de Reparcelación. A partir de este acto las obras de urbanización deben estar finalizadas para su recepción en el plazo máximo de cuatro años más.

6. Los propietarios de suelo de Actuaciones Urbanísticas, en las que el Plan establezca reservas de suelo para vivienda protegida, tendrán con criterio general un plazo máximo de cuatro años para el inicio de las obras de edificación, contado a partir de la terminación de las obras de urbanización de la actuación urbanística, y un plazo máximo de dos años, contado a partir del inicio de las obras de edificación, para su terminación

#### Artículo 2.1.9. Régimen de las Unidades de Ejecución.

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución que el presente Plan prevé en las Unidades de Ejecución, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y uso del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierras, urbanización, las obras de nueva planta, modificación de estructuras o aspecto exterior de las edificaciones existentes o modificación de uso de las mismas.

2. No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o los de demolición de edificación en situación de ruina.

3. Las condiciones particulares de ordenación, gestión o ejecución de las Unidades de Ejecución se establecen individualizadamente en las fichas correspondientes del Programa de Actuación. Los particulares o la Administración según sea el caso, estarán obligados a formular los documentos de ordenación, gestión o ejecución que correspondan, en un plazo máximo de dos (2) años, a partir de la entrada en vigor de cada cuatrienio.

#### Artículo 2.1.10. Condición de solar.

A los efectos de este PGOU, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano, o urbanizable ordenado ya transformado por urbanización, cesión y equidistribución conforme al PGOU, que tengan señaladas por el planeamiento urbanístico alineaciones y rasantes y ordenanza de aplicación y estén dotadas de los siguientes servicios urbanísticos:

a) Acceso rodado o peatonal por vía urbana encintada y pavimentada, o por espacios libres públicos, incluyendo, en su caso el acerado. En solares con más de una fachada la condición anterior afectará a todas ellas.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción o instalación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales a la red o redes públicas, todas ellas con capacidad suficiente libre para ello.

d) Alumbrado público.

e) Suministro con capacidad suficiente de cualquier otro servicio urbanístico de implantación general en el núcleo urbano, y que sea considerado como necesario por el Ayuntamiento, estableciéndolo en la regulación del Título 11 de las presentes NNUU o mediante Ordenanza específica; o bien lo establezca la reglamentación supramunicipal de obligado cumplimiento.

### Sección 4. Régimen del Suelo Urbanizable

#### Artículo 2.1.11. Definición y categorías.

1. Integran el suelo urbanizable (SUz), los terrenos que el PGOU adscribe a esta clase, por estimarlos aptos y los más idóneos para absorber las necesidades de crecimientos previstas de acuerdo con el artículo del artículo 47 de la LOUA.

2. En esta clase de suelo se establecen las siguientes categorías:

a) Suelo urbanizable ordenado (SUzo): Integrado por los terrenos que forman parte de Sectores clasificados como suelo urbanizable en el planeamiento general anterior, y cuentan con la ordenación detallada, por haberse aprobado definitivamente el Plan Parcial del Sector. Asimismo se adscribirán a esta categoría, cualquiera de los nuevos sectores previstos, a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente.

b) Suelo urbanizable sectorizado (SUzs): Integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles al horizonte de programación, de acuerdo con las determinaciones del PGOU, que delimita los Sectores en el Plano de Ordenación o.3, y fija las condiciones y requerimientos exigibles para su transformación, mediante los correspondientes Planes Parciales.

c) Suelo urbanizable no sectorizado (SUzns): Integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo, delimitados para atender demandas a largo plazo o de oportunidad, teniendo en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible. El desarrollo de estos suelos requerirá la previa formulación de un Plan de Sectorización, para su cambio a la categoría de urbanizable sectorizado. En tanto no sea formulado el Plan de Sectorización el régimen de estos suelos será el correspondiente al suelo no urbanizable de la categoría que se indica en la Ficha de desarrollo de cada área de SUzns.

Artículo 2.1.12. Estatuto de propiedad del suelo urbanizable.

1. Son derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable sectorizado y ordenado vinculados a los procesos de transformación urbanística los siguientes:

A) Derechos: Los derechos del propietario derivados del ejercicio de la facultad de promoción de la actuación de transformación urbanística del suelo urbanizable son:

a) El aprovechamiento urbanístico que tendrán derecho a patrimonializar el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un sector (una vez sean cumplimentados los deberes urbanísticos vinculados al proceso de transformación urbanística para alcanzar la situación básica de suelo urbanizado), será el que resulte de aplicar a su superficie el 90 % del aprovechamiento medio del área de reparto.

b) En el sistema de compensación, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la junta de compensación.

c) En el sistema de cooperación, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a decidir si la financiación de los gastos de planeamiento, gestión y urbanización, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

d) En el sistema de expropiación por gestión indirecta, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

e) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

B) Deberes legales vinculados a las actuaciones de transformación urbanísticas: Los deberes del propietario del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado, vinculados al ejercicio de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización son:

a) Cuando el sistema de actuación sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la

legislación urbanística y en las presentes Normas; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial, cuando se trate de un sector sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación, como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generados por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% de aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución. La entrega de las parcelas a la Administración urbanística, se realizará libre de cargas urbanísticas.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de los trabajos de urbanización.

e) Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto al aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior, teniendo derecho a la adjudicación de los citados excesos, previa detracción del porcentaje a que se refiere la letra c) anterior, debiendo participar proporcionalmente en los costes de urbanización correspondientes.

f) Costear, y en el caso del sistema de compensación, ejecutar en el plazo establecido al efecto, todas las obras de urbanización previstas en el interior del sector, tanto de carácter local como los sistemas generales incluidos en el mismo, conforme al proyecto/s de urbanización que desarrolle las previsiones del instrumento de planeamiento de ordenación pormenorizada, así como las infraestructuras exteriores al sector para la conexión con las redes generales de capacidad suficiente para la acometida de las demandas del mismo.

g) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a estas Normas o por previsión de los convenios urbanísticos previos a la fijación del sistema, con posterioridad a dicha recepción.

2. De igual forma, los propietarios de las parcelas resultantes de la ejecución urbanística en sectores de suelo urbanizable, tendrán los siguientes deberes:

a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

b) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

c) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo 2.1.13. Régimen del suelo urbanizable no sectorizado.

Mientras no cuenten con Plan de Sectorización, los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado estarán sometidos al régimen del artículo 53 de la LOUA.

Cuando sean sectorizados, les será aplicable el régimen del siguiente artículo 2.1.14 "Régimen del suelo urbanizable sectorizado".



**Artículo 2.1.14. Régimen del suelo urbanizable sectorizado.**

1. Mientras con cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable sectorizado, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.

2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

3. No se podrá edificar en los sectores de suelo urbanizable sectorizado hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:

- a) Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
- b) No se hayan cumplido los trámites del sistema de actuación que corresponda.
- c) Aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- d) Ejecución de las obras de urbanización.

4. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial los terrenos tendrán la consideración de suelo urbanizable ordenado, siendo de aplicación el régimen propio de esta categoría de suelo expuesto en el artículo siguiente.

**Artículo 2.1.15. Régimen del suelo urbanizable ordenado.**

1. La aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable determina que:

- a) Los terrenos queden vinculados al proceso urbanizador y edificatorio.
- b) Los terrenos, por ministerio de la ley, queden afectados al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema, del deber de distribución justa de los beneficios y cargas vinculados al proceso de transformación urbanística, tal y como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.

2. Los propietarios que hayan ejercitado su facultad de participar en la actuación de transformación urbanística, tendrán derecho a la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90 % del aprovechamiento medio del área de reparto. La patrimonialización del aprovechamiento subjetivo queda condicionada al efectivo cumplimiento de los deberes legales vinculados al ejercicio de la citada facultad.

3. Una vez alcancen los terrenos la categoría de suelo urbanizable ordenado, las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración Actuante comprenden:

a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto.

c) La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento atribuidos al sector por encima del aprovechamiento medio del área de reparto, excepto que sean adjudicados a titulares de sistemas generales exteriores, o propietarios de sectores en situación deficitaria en sus derechos a de aprovechamiento subjetivo.

Los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, quedarán afectados a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento correspondiente.

4. Salvo para la ejecución anticipada de los sistemas generales o locales incluidos en el sector, queda prohibida la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de urbanización y de Reparcelación.

5. De igual modo quedan prohibidas las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización salvo en los supuestos de realización simultánea.

**Sección 5. Régimen General del Suelo No Urbanizable****Artículo 2.1.16. Definición y categorías.**

1. Integran el suelo no urbanizable (SNU) los terrenos que el PGOU adscribe a esta clase, por concurrir en los mismos los requisitos y valores que establece el artículo 46 de la LOUA.

2. En esta clase de suelo se establecen las siguientes categorías, cuya delimitación física se especifica en el Plano de Ordenación o.1.

A) Suelo no urbanizable de especial protección (SNUep): Se incluyen en esta subclase de suelo no urbanizable, los terrenos en los que concurren una o varias de las circunstancias del artículo 46.1 de las LOUA, y en función de las mismas, dentro de esta categoría se distinguen a su vez las siguientes subcategorías:

a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (SNUep-l): Se incluyen en esta subcategoría de suelo no urbanizable de especial protección, aquéllos terrenos en los que concurren los criterios de los apartados a) y b) del artículo 46.1 de la LOUA. El PGOU adscribe a esta categoría en el municipio los suelos en los que la legislación sectorial que les afecta, determina expresamente su clasificación como suelo no urbanizable de especial protección, tales como espacios de hábitats naturales o lugares de interés comunitario, las vías pecuarias, montes públicos, cauces públicos que discurren por SNU y el patrimonio histórico declarado en el medio rural. Asimismo, en las Normas se articula con carácter superpuesto y prevalente, las protecciones derivadas de las legislaciones sectoriales específicas con incidencia en el municipio, cuya delimitación física se contiene en el Plano de Ordenación o.2, y su regulación normativa se integra en el Título 5 de estas NNUU.

b) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística (SNUep-p): Se incluyen en esta subcategoría de suelo no urbanizable de especial protección, aquéllos terrenos en los que concurren los criterios de los apartados c), d) y e) del artículo 46.1 de la LOUA.

B) Suelo no urbanizable de carácter rural (SNUcr): Se incluyen en esta categoría de suelo no urbanizable, los terrenos en los que, en base al artículo 46.1.f), h) y k) de la LOUA, desde el PGOU se considera necesaria la preservación del carácter rural, y por ser improcedente su transformación desde razones de sostenibilidad, de límites de capacidad de las infraestructuras generales existentes, de racionalidad de la ordenación estructural del municipio, todo ello en respuesta a las necesidades objetivas de la población actual y proyectada al horizonte temporal del Plan, en equilibrio con la utilización sostenible de los recursos, según la capacidad de acogida ambientalmente más adecuada para las diferentes zonas del territorio ordenado.

**Artículo 2.1.17. Régimen general de la propiedad en suelo no urbanizable.**

1. El suelo no urbanizable queda sometido al régimen general de derechos y deberes de los artículos 50 a 52 de la LOUA y, en desarrollo de dicho régimen general, a las condiciones reguladas en la presente Sección y en los Títulos 5, 6 y 14, en función de las condiciones que se establecen para concreción en el municipio de las protecciones de la legislación sectorial, así como las condiciones para cada una de las categorías de SNU del presente PGOU.

2. Además será de aplicación el régimen urbanístico establecido en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla (PEPMF), en orden a la protección desde determinaciones estrictamente urbanísticas, los valores territoriales, naturales, ambientales, paisajísticos, productivos o históricos existentes en dichos terrenos.

3. Con carácter complementario a los apartados anteriores de este artículo integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo no urbanizable, las siguientes facultades y deberes.

- A) Facultades:
- a) Realizar los actos de usos y disfrute del suelo conforme a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o cinegética, en la forma establecida en la legislación sectorial y en las normas urbanísticas.
  - b) Realizar las obras y construcciones de edificaciones e instalaciones, en los términos establecidos en las presentes Normas, requeridas para una adecuada explotación de los recursos naturales de los terrenos. En ningún caso el contenido de estas facultades se extiende a la realización de actos de uso o edificación que impliquen la transformación de su destino o lesione el valor específico protegido por el planeamiento.
- B) Deberes.
- a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.
  - b) Conservar y mantener las construcciones o edificaciones e instalaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
  - c) Conservar y mantener el suelo y en su caso, su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o cualquier otra perturbación medioambiental, así como para garantizar la seguridad y salubridad pública. A tal efecto, y de conformidad con la legislación forestal, se ejecutarán por el titular del terreno las actuaciones necesarias para la conservación de los suelos, para la prevención, detección y extinción de incendios, así como para la recuperación de las áreas incendiadas. Igualmente se realizarán los tratamientos fitosanitarios adecuados para combatir las plagas y enfermedades forestales.
  - d) Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
  - e) Abstenerse de realizar cualquier acto que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de núcleo de población.
  - f) Respetar las limitaciones de uso que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de colindancia del dominio público natural, en los que estén establecidos obras o servicios públicos.

### TÍTULO 3

#### INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DE SUELO Y DE LA VIVIENDA

#### CAPÍTULO 1

##### Objetivos Generales e Instrumentos de Intervención

##### Artículo 3.1.1. Criterios y objetivos generales.

1. De acuerdo con los apartados 1.e) y 2.e) del artículo 3 y el apartado C) del artículo 9 de la LOUA, el presente PGOU tiene como objeto, entre otros, la formalización de una política de intervención en el mercado del suelo y de la edificación, que garantice la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, evitando la especulación del suelo y especialmente facilitando el acceso de la población a una vivienda digna mediante el fomento de la promoción de viviendas de carácter social.
2. En atención a lo anterior, este Plan establece los objetivos generales prioritarios de la intervención municipal en el mercado del suelo y la edificación, así como los instrumentos urbanísticos locales para su consecución.
3. El presente Plan establece los siguientes objetivos generales para la intervención municipal en el mercado del suelo:
  - a) Garantizar la existencia de suelo clasificado y ordenado suficiente para el crecimiento urbano a corto y medio plazo.

b) Garantizar la existencia de suelo urbanizable clasificado y articulado urbanísticamente para el crecimiento urbano a largo plazo.

c) Garantizar la existencia de suelo urbanizado para la localización de nuevas actividades productivas a precios ajustados a la capacidad económica de dichas actividades.

d) Garantizar la existencia de suelo residencial en el mercado, adecuado a los distintos tipos de promoción.

e) Facilitar la obtención de suelo residencial de propiedad pública para satisfacer las necesidades de los usuarios excluidos del mercado.

f) Garantizar la existencia de suelo clasificado para la satisfacción de la demanda de ocio y segunda residencia.

g) Impedir la retención de los solares y del suelo urbanizado.

4. El presente Plan establece los siguientes objetivos generales para la intervención municipal en el mercado de la edificación:

a) Facilitar el acceso de promotores públicos, cooperativas y promotores privados al suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección oficial.

b) Facilitar a promotores públicos el suelo necesario para la construcción de viviendas de promoción pública.

c) Garantizar la existencia de suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección u otros tipos de promoción a precio tasado.

d) Impedir las transacciones especulativas con viviendas o edificaciones que hayan sido objeto de algún tipo de protección pública.

e) Potenciar la rehabilitación y uso del patrimonio edificado.

5. Son facultades de la Administración en materia de política municipal de suelo y vivienda:

a) La expropiación para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial.

b) La delimitación de áreas de sujeción al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas.

c) La delimitación de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

d) El sometimiento a los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones onerosas de terrenos y viviendas incluidas en áreas delimitadas con esta finalidad.

e) La sustitución del sistema de compensación por el de expropiación cuando no se diera cumplimiento a los deberes inherentes a aquél sistema en los plazos establecidos.

f) La sustitución del propietario incumplidor del deber de edificar, conservar o rehabilitar.

Artículo 3.1.2. Instrumentos de intervención en el mercado del suelo y la edificación.

Para la consecución de los objetivos en esta materia sintetizados en el artículo 3.1.1, este PGOU y la actividad urbanística municipal, de conformidad con lo establecido en la LOUA, utilizarán los siguientes instrumentos, con el desarrollo que de los mismos se hace en los Capítulos siguientes:

a) El Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

b) El Patrimonio Municipal de Suelo y los instrumentos para su gestión, ampliación, mantenimiento y control.

c) La calificación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

**CAPÍTULO 2****Plan Municipal de Vivienda y Suelo****Artículo 3.2.1. Plan Municipal de Vivienda y Suelo.**

1. El Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, de acuerdo con lo dispuesto en el Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la vivienda en Andalucía, elaborará un Plan Municipal de la Vivienda Suelo, en el plazo prevista en la Disposición final 2ª de la citada Ley, coordinado con las previsiones del presente PGOU, y manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

2. Las determinaciones del Plan Municipal de Vivienda y Suelo se ajustará como mínimo a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 1/2010.

**CAPÍTULO 3****El Patrimonio Municipal de Suelo****Sección 1. El Patrimonio Municipal de Suelo****Artículo 3.3.1. Constitución del Patrimonio Municipal de Suelo.**

1. El Ayuntamiento podrá constituir el Patrimonio Municipal de Suelo (PMS) con las siguientes finalidades:

- a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
- b) Facilitar la ejecución del presente PGOU y del planeamiento que lo desarrolle.
- c) Incidir en los precios del suelo y la edificación para los distintos usos, mediante la intervención pública en el mercado.
- d) Facilitar la consecución de los objetivos establecidos en el artículo 3.1.1 para la intervención municipal el mercado del suelo y especialmente una oferta suficiente con destino a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección.
- e) Coadyuvar a la ejecución de actuaciones públicas y el fomento de las privadas, dirigidas a la mejora, conservación y rehabilitación de la ciudad existente y del patrimonio cultural y natural del municipio.

2. Los bienes y recursos que, conforme a lo dispuesto en el artículo 72 de la LOUA, deban integrar el Patrimonio Municipal de Suelo estarán sometidos al régimen que para ellos dispone el Título III de la citada Ley, con independencia de que no se haya procedido a la constitución formal del mismo.

3. De conformidad con el artículo 70 de la LOUA, el Patrimonio Municipal de Suelo integra un patrimonio separado a todos los efectos de los restantes tipos de patrimonio local enumerados en el artículo 50 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.

4. El Ayuntamiento llevará un registro del Patrimonio Municipal de Suelo, que tendrá carácter público, con el contenido que en cada momento establezca la reglamentación vigente y, al menos el siguiente: los bienes que lo integran y los depósitos en metálico, las enajenaciones o cesiones de bienes y el destino final de éstos.

**Artículo 3.3.2. Gestión del Patrimonio Municipal de Suelo**

1. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de los fines previstos en la LOUA y en este PGOU, siendo aplicable a los bienes que lo integran el mismo régimen de los bienes patrimoniales municipales, para todo lo no previsto expresamente sobre dicho régimen en la LOUA.

2. Para la gestión del Patrimonio Municipal de Suelo el Ayuntamiento podrá hacer uso de todas las formas previstas en la LOUA y en el presente PGOU para la ejecución del planeamiento.

3. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo podrá realizarse directamente por el Ayuntamiento o encomendarse a organismos o entidades pertenecientes al mismo, cuyo capital sea exclusivamente municipal.

Artículo 3.3.3. Bienes y recursos integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. Integrarán el Patrimonio Municipal de Suelo:

a) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del municipio. Dicha incorporación podrá ser limitada temporalmente o sujeta a condiciones concretas.

b) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación del municipio en el aprovechamiento urbanístico, sean estas por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico.

c) Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico.

d) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas o cualesquiera otros expresamente previstos en la LOUA.

e) Los terrenos y las construcciones adquiridos por el Ayuntamiento en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la LOUA y que se regulan más adelante.

2. Los terrenos y construcciones que integren el Patrimonio Municipal de Suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística:

a) El suelo residencial a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Excepcionalmente, y previa declaración motivada del Ayuntamiento, este podrá enajenar dichos bienes para la construcción de otros tipos de vivienda siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del Patrimonio Municipal de Suelo. Sin perjuicio de lo anterior, se considera que existe justificación para la enajenación no vinculada a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en los siguientes casos:

- Cuando la ubicación del suelo haga previsible su destino para segunda residencia o residencia turística.

- Cuando el planeamiento prevea sobre las parcelas de referencia otros usos no residenciales en una proporción de edificabilidad superior al 25% de la destinada al uso residencial.

- Cuando, según las determinaciones del planeamiento, la media de superficie construida por vivienda supere en un 20% la superficie máxima para las viviendas sometidas a algún régimen de protección.

- Cuando los suelos se ubiquen en una zona que, por la muy mayoritaria existencia de viviendas protegidas en la misma, haga recomendable la promoción de otro tipo de viviendas a efectos de no generar segregación social.

- Cuando el suelo se localice en unidades de ejecución, u otros ámbitos urbanísticos, cuyo aprovechamiento corresponda mayoritariamente al Patrimonio Municipal de Suelo o a otros patrimonios públicos de suelo, pudiendo dar lugar la total utilización para viviendas protegidas del suelo a zonas urbanas no diversificadas socialmente.

La anterior relación tiene carácter enunciativo y no limitativo, por lo que el Ayuntamiento podrá apreciar otras justificaciones distintas.

b) A usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o por el presente Plan o el planeamiento que lo desarrolle, bien por decisión del Ayuntamiento. A tal efecto, se entenderá de interés público cualquier destino por el presente Plan o sus instrumentos de desarrollo, a sistemas dotacionales, de viario, servicios e infraestructuras, así como aquéllos susceptibles de ser declarados de interés público de acuerdo con los procedimientos de la LOUA y del presente Plan.

c) A cualesquiera de los usos admitidos por este Plan o el planeamiento que lo desarrolle, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del Patrimonio Municipal de Suelo y así se declare motivadamente por el Ayuntamiento por su interés público y social.

3. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión del Patrimonio Municipal de Suelo, se destinarán a:

a) Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

b) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del Patrimonio Municipal de Suelo, y de las actuaciones de iniciativa pública previstas en el PGOU o en desarrollo del mismo.

c) La promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

d) La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en este Plan o en el planeamiento que lo desarrolle, para la mejora, conservación, rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada, y de reurbanización o mejora del viario e infraestructuras existentes.

d) La ejecución de actuaciones públicas y otros usos de interés social o el fomento de actuaciones privadas, de acuerdo con lo dispuesto en el presente PGOU o en el planeamiento que lo desarrolle, dirigidas a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas, las actuaciones de reurbanización o mejora del viario, de espacios libres e infraestructuras existentes, así como a dotaciones o mejoras de espacios naturales o bienes inmuebles del patrimonio cultural.

4. Los bienes del Patrimonio Municipal de Suelo podrán ser:

a) Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local.

b) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico cuando se destinen a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, directamente o mediante convenio establecido a tal fin, a cualquier otra Administración pública territorial y a entidades o sociedades de capital íntegramente público.

c) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico, para el fomento de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, a entidades sin ánimo de lucro, bien cooperativas o de carácter benéfico o social, mediante concurso.

d) Enajenados mediante adjudicación directa dentro del año siguiente a la resolución de los procedimientos a que se refiere la letra a) anterior o de la celebración de los concursos previstos en la letra c), cuando unos y otros hayan quedado desiertos, con sujeción en todo caso a los pliegos de condiciones o bases por los que éstos se hayan regido.

Artículo 3.3.4. Actuaciones de mejora de la ciudad consolidada susceptibles de financiación con cargo al Patrimonio Municipal de Suelo.

1. A los efectos del artículo 75.2.d) de la LOUA se consideran zonas degradadas de la ciudad consolidada que precisan la ejecución de actuaciones públicas de mejora, conservación y rehabilitación las siguientes:

a) Las actuaciones de mejora de viario (Mv) y de mejora de espacios libres (Me), identificadas en el Plano de Ordenación o.7, o que con similares criterios puedan delimitarse en el futuro por circunstancias sobrevenidas.

b) Las actuaciones de mejora de infraestructuras en suelo urbano consolidado identificadas en los Planos de Ordenación o.11, a o.14 o que puedan delimitarse durante la vigencia del Plan por razones sobrevenidas similares.

c) Las actuaciones de fomento de la rehabilitación del patrimonio edificado de las zonas “Casco Antiguo” y “Ensanche”, según la identificación y el orden de prioridades del Plano de Ordenación o.7.

2. De igual forma se entenderán incluidas en la relación anterior:

a) Las que se puedan incorporar en Programas públicos de rehabilitación de otros barrios o zonas de la ciudad consolidada o de fomento de actuaciones privadas de la misma finalidad.

b) Los ámbitos de suelo urbano consolidado afectados por las modificaciones del régimen de movilidad y accesibilidad.

3. Se establece como importe máximo de los ingresos del Patrimonio Municipal de Suelo que pueden destinarse a estos fines el 25% del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del mismo.

## Sección 2. Instrumentos Adicionales de la Gestión del Patrimonio Municipal de Suelo

### Artículo 3.3.5. Reservas Municipales de Terrenos.

1. Reservas municipales de terrenos: Las reservas municipales de terrenos tienen por finalidad la adquisición de suelo por el Ayuntamiento para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo. En ejecución del presente PGOU el Ayuntamiento podrá delimitar reservas de terrenos que afecten a sistemas generales o a cualquier clase de suelo urbanizable. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá también delimitar reservas de terrenos en suelo no urbanizable con las siguientes finalidades:

a) Facilitar la ejecución de futuras revisiones del planeamiento.

b) Proteger o preservar las características del suelo no urbanizable.

c) Preservar suelos que puedan tener un carácter estratégico en la ordenación territorial o urbanística.

2. La delimitación de las reservas de terrenos indicadas en el apartado anterior se formulará por el procedimiento para la delimitación de las unidades de ejecución, y comportará:

a) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa en las condiciones establecidas en el artículo 73.2.a) de la LOUA.

b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en el artículo 78 y siguientes concordantes de la LOUA en favor del municipio.

3. Mediante convenio de colaboración el municipio y la administración de la Junta de Andalucía podrán acordar la gestión concertada de las reservas de suelo, pudiendo en los términos del convenio adquirir ambas administraciones en las reservas delimitadas.

4. La incorporación al proceso urbanizador de las reservas de terrenos requerirán la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico regulados en la LOUA. Para la incorporación de las reservas en suelo no urbanizable se precisará la innovación del presente Plan.

5. La aprobación de cualquier instrumento de planeamiento con ordenación pormenorizada en cuyo ámbito queden incluidos terrenos comprendidos en una reserva delimitada, determinará, sin necesidad de trámite o decisión algunos el cese del régimen derivado de dicha reserva, quedando legalmente afectados a la ejecución del planeamiento.

### Artículo 3.3.6. Derecho de superficie.

1. El Ayuntamiento podrá constituir derechos de superficie en los bienes integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación del presente Plan o del planeamiento que lo desarrolle.

2. Los derechos de superficie se regirán por lo dispuesto en el artículo 77 de la LOUA y artículos 287, 288 y 289 del Real Decreto Legislativo 1/1992.



**Artículo 3.3.7. Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto.**

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del presente Plan o del planeamiento que lo desarrolle, incrementar el Patrimonio Municipal de Suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos del planeamiento, el municipio podrá delimitar en cualquier clase de suelo áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones, en su caso, quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la administración municipal.

2. Al delimitarse las áreas de tanteo y retracto deberá establecerse si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo los terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de los terrenos con edificación en construcción, ruinosas o disconforme con la ordenación aplicable.

3. Si el ámbito delimitado hubiese sido declarado o se declarase, en todo o en parte, como área de rehabilitación o de gestión integrada, en el correspondiente acuerdo podrá establecerse que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarque incluso a las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte en conjunto como fraccionadamente en régimen o no de división horizontal.

4. También podrán delimitarse áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo no urbanizable con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación en dicho suelo.

5. Igualmente, para garantizar el cumplimiento efectivo de los límites sobre precios máximos de venta de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que impongan dicha limitación, se podrán delimitar áreas en las que queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto tanto las primeras como las posteriores transmisiones onerosas de aquéllas.

6. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de diez años, salvo que al delimitarse el área se hubiese fijado otro menor.

**7. Procedimiento para la delimitación de las Áreas de Tanteo y Retracto.**

a) La delimitación de las áreas a que se refiere este artículo podrá efectuarse por el planeamiento que desarrolle el presente PGOU o mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

b) En la documentación específica relativa a la delimitación deberá figurar una Memoria justificativa de la necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto, los objetivos a conseguir, la justificación del ámbito delimitado y una relación de bienes y derechos afectados, siendo preceptiva la notificación a los propietarios previamente al trámite de información pública.

c) En el sistema de expropiación, la delimitación de la unidad de ejecución supondrá la delimitación del área para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, siempre que aquella contenga la relación de propietarios y la descripción de bienes y derechos afectados.

8. El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se realizará conforme a lo establecido en los artículos del 80 al 84 de la LOUA.

**CAPÍTULO 4****Calificación de Viviendas Sujetas a Protección Pública****Artículo 3.4.1. Sobre el carácter de las determinaciones.**

Son determinaciones de la ordenación estructural del PGOU a los efectos del artículo 10 de la LOUA:

a) La calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida.

b) La distribución cuantitativa en unidades de aprovechamiento, edificabilidades y número de viviendas mínimos que de esta calificación se hace en Fichas de ámbitos de desarrollo incluidas en la Parte C de las presentes NNUU correspondientes a cada sector o área de reforma interior con el uso característico de residencial.

#### Artículo 3.4.2. La calificación de viviendas protegidas.

1. En aquellos casos en los que en las presentes Normas establezca una reserva mínima de viviendas protegidas, únicamente podrá edificarse en las parcelas en las que se concreta esta calificación pormenorizada aquellas viviendas que cumplan las condiciones de uso, destino, calidad, precio de venta o alquiler y, en su caso, superficie y diseño, establecidas en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la vivienda Protegida y Suelo (o norma que la sustituya), y en las demás disposiciones que resulten de aplicación y sean calificadas como tales por la Consejería competente en materia de vivienda.

2. En ningún caso el uso de vivienda protegida podrá ser sustituido por el de vivienda libre.

#### Artículo 3.4.3. Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las viviendas protegidas.

1. La ubicación concreta de la edificación de viviendas protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento:

a) Corresponde al Plan Parcial en los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable con delimitación de sectores la localización en parcelas determinadas de la reserva de terrenos con la calificación urbanística de viviendas protegidas.

b) Al Plan Especial en las áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada diferida.

c) El Plan Especial cuando se redacte con esta finalidad en ámbitos del suelo urbano consolidado.

2. Los Planes Especiales y Parciales, en su labor propia de concretar la localización de la reserva de vivienda protegida, se ajustarán a los siguientes criterios:

a) Procurarán asignar la calificación de vivienda protegida al menos a una manzana independiente con capacidad para materializar la edificabilidad y número de viviendas suficiente que corresponde a la Administración Urbanística Municipal conforme a su derecho a la participación en las plusvalías. Si el derecho municipal es superior, se procurará igualmente la asignación de manzana o parcelas independientes localizadas en posiciones diversas a fin de evitar la segregación social.

b) El resto de las viviendas protegidas que deban adjudicarse a los interesados se procurará igualmente localizarse en parcelas independientes o bien en parcelas que tengan también atribuida edificabilidad de vivienda libre, pero cuya división o segregación no sea difícil.

c) La calificación de viviendas protegidas se establecerá en parcelas con tipologías adecuadas para que puedan materializarse proyectos acogidos al Plan de Vivienda vigente.

d) Preferentemente la calificación de viviendas protegidas se asignará a las parcelas localizadas en las proximidades de las redes viarias estructurantes, los equipamientos y servicios terciarios.

#### Artículo 3.4.4. Planes Especiales para la calificación de vivienda protegida.

Podrán formularse, en cualquier momento, Planes Especiales para establecer en el suelo urbano la calificación de terrenos o construcciones de viviendas de protección

oficial u otros regímenes de protección pública, y en particular cuando se declarase el incumplimiento de plazos en áreas o sectores destinados a la vivienda libre.

Artículo 3.4.5. Cómputo de la reserva de viviendas protegidas y número de viviendas totales.

1. El aprovechamiento urbanístico, la edificabilidad y el número (o porcentaje en relación con el total) de viviendas con la calificación de vivienda protegida establecida por el presente Plan en cada una de las fichas de los sectores y áreas con uso residencial obligados a incorporar esta reserva, tendrán el carácter de mínimo.

Artículo 3.4.6. Vinculación de la calificación de viviendas protegidas.

1. La consecución de las licencias de edificación para las parcelas calificadas de vivienda protegida, exigirá la previa calificación provisional del Proyecto presentado por la Administración competente. De igual forma, para la concesión de la licencia de primera utilización se exigirá la calificación definitiva de las obras realizadas.

2. En ningún caso podrá producirse una innovación del planeamiento aprobado dirigida a alterar calificación de vivienda protegida cuando haya sido aprobado el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución en la que se localicen las parcelas así calificadas y se hayan culminado las obras de urbanización. Si no se han culminado las obras de urbanización podrá alterarse, mediante la innovación del planeamiento y del proyecto de reparcelación, la calificación urbanística de viviendas protegidas entre las propias parcelas del ámbito siempre que se garantice en la propia unidad de ejecución al menos la proporción inicial establecida de viviendas protegidas.

3. La alteración de localización de viviendas sometidas a algún régimen de protección podrá realizarse mediante modificación de planeamiento con nivel de Plan Parcial o Plan Especial, y acreditarse la mejora de la ubicación propuesta en relación a los criterios de ubicación de este tipo de viviendas del artículo 3.4.3.

Artículo 3.4.7. Plazos de edificación de las parcelas calificadas de viviendas protegidas.

1. El plazo máximo para el inicio del proceso de calificación de vivienda protegida, para las parcelas calificadas como viviendas protegidas en el Plan o sus instrumentos de desarrollo, será de dos años a contar desde la finalización de los plazos máximos fijados para las obras de urbanización, a partir del cual deberá presentarse la solicitud de calificación provisional. El plazo máximo para la terminación de las obras de edificación y la presentación de solicitud de calificación definitiva será de como máximo tres años desde la fecha de obtención de la calificación provisional. Este plazo podrá ser prorrogado por idéntico periodo en el caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Andaluz de Vivienda por estar agotado éste, y deba aguardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente.

2. Los plazos de edificación para las parcelas con destino a viviendas protegidas podrán ser reducidos por acuerdo de la Administración Urbanística conforme a las previsiones del artículo 36.1, 88 y 106 de la LOUA, así como en base al cumplimiento de las previsiones del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, para

garantizar en todo momento que queden satisfechas las necesidades acreditadas por la evolución de las peticiones en el Registro de Demandantes.

**TÍTULO 4****RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS Y ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL NÚCLEO URBANO****CAPÍTULO 1****Régimen de los Sistemas****Sección 1. Sistemas Generales****Artículo 4.1.1. Definición y clases de sistemas generales.**

1. Constituyen los sistemas generales el conjunto de suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones, de destino dotacional público, así señalados por el presente PGOU, por constituir la estructura de articulación territorial y urbana, que asegura la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantiza la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

2. el PGOU diferencia las siguientes clases de sistemas generales:

- a) Sistema general de comunicaciones (carreteras y vías pecuarias).
- b) Sistema general de espacios libres.
- c) Sistema general de equipamientos.
- d) Sistema general de servicios e infraestructuras.

**Artículo 4.1.2. Sistemas generales y sistemas locales**

1. El PGOU, en la integración de los contenidos propios de ordenación pormenorizada y las que establezca el planeamiento de desarrollo, complementará la estructura territorial y urbana definida por los sistemas generales, mediante la definición en los sistemas locales, que forman parte de la ordenación pormenorizada.

2. La localización y definición de las características de los sistemas locales se realizará atendiendo a la estructura territorial y urbana establecida en el PGOU, complementado, con los criterios de agrupación y de coordinación establecidos, en su caso, la funcionalidad y niveles de servicio de los sistemas generales.

3. Los estándares que, en aplicación de los del artículo 17 de la LOUA, se establecen en el PGOU para las reservas mínimas de sistemas locales a establecer en instrumentos de desarrollo, y directrices de ubicación, forman parte de la ordenación estructural. Las ordenanzas detalladas de edificación de los mismos y su ubicación, respetando en su caso los parámetros generales de agrupación, coordinación y tamaños mínimos, forman parte de la ordenación pormenorizada.

**Artículo 4.1.3. Titularidad y régimen urbanístico de los sistemas generales.**

1. Los sistemas generales son de titularidad pública, con la excepción que se establece más adelante.

2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso determinado en el PGOU.

3. Los terrenos afectados por sistemas generales que a la entrada en vigor del PGOU sean de titularidad privada, cuando así se establezca, deberán pasar mediante su adquisición, expropiación o cesión a la titularidad municipal o de la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la LOUA y en el presente PGOU.

**Artículo 4.1.4. Tipos de sistemas generales.**

1. En atención al ámbito preferente de servicio de los sistemas generales, éstos podrán ser de los siguientes tipos:

- a) Sistemas generales de interés supramunicipal.
- b) Sistemas generales de interés municipal.

**2. Sistemas generales de interés supramunicipal:**

a) Se consideran sistemas generales de interés supramunicipal a aquellos que forman parte de redes funcionales y de servicios cuya planificación, programación, diseño, construcción y gestión tienen ámbito que excede al del municipio, sin perjuicio de su compatibilización con las características locales o de la cooperación municipal en cualquiera de las actividades antes señaladas.

b) La adquisición del suelo, la ejecución y la gestión de los sistemas generales de interés supramunicipal corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o convenios interadministrativos de colaboración que aquella y el Municipio pudieran suscribir.

**3. Sistemas generales de interés municipal:**

a) Se consideran sistemas generales de interés municipal a aquellos que, formando parte de la estructura de articulación territorial y/o urbana, su funcionalidad y ámbito de servicio es preferentemente el municipio.

b) Con carácter general, la adquisición del suelo de los sistemas generales de interés municipal corresponde al Ayuntamiento mediante los instrumentos previstos por la LOUA.

c) La ejecución y gestión de los sistemas generales de interés municipal, según su clase y características, corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que pudieran suscribirse.

**Artículo 4.1.5. Desarrollo de los sistemas generales.**

1. La ordenación y regulación de los sistemas generales se establece directamente por el PGOU; no obstante podrán formularse Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA, para definir, desarrollar, ajustar y detallar la ordenación y regulación antes indicada, con independencia de que su redacción estuviera o no prevista.

En el suelo urbanizable no sectorizado se establecen sólo aquellos sistemas generales que desde esta escala de planificación se estiman imprescindibles para que los ámbitos de esta clase de suelo tengan la adecuada coherencia con éste para servir de soporte al desarrollo a largo plazo, correspondiendo al Plan de Sectorización, concretar los sistemas generales adicionales, coherentes con los usos globales que proponga, así como con el mantenimiento de los estándares de calidad urbana del PGOU.

2. Los Planes Especiales antes definidos podrán ajustar las determinaciones del PGOU, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana, cambios en la clasificación del suelo, ni en la superficie asignada a los sistemas que implique modificación de los estándares.

3. La ejecución de los sistemas generales se realizará mediante proyectos de urbanización, de obras ordinarias de urbanización y de obras de edificación.

4. Los proyectos que desarrollen sistemas generales de interés supramunicipal, podrán ajustar las determinaciones del PGOU, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana o cambios en la clasificación del suelo, sino sólo reajuste de su delimitación manteniendo la superficie.

**Sección 2. Regulación de cada clase de Sistemas****Artículo 4.1.6. Sistema general de comunicaciones.**

El sistema general de comunicaciones está compuesto por la red de carreteras que discurren por el municipio, y la red de vías pecuarias, cuya localización y clasificación se determinan en los Planos de Ordenación o.1. y o.2, remitiéndose su regulación detallada a la legislación sectorial que les afecta y que se pormenoriza en el Título 5 de las presentes NNUU.

**Artículo 4.1.7. Sistema general de espacios libres**

1. El sistema general de espacios libres está compuesto por los terrenos e instalaciones así identificados en los Planos de Ordenación o.4 y o.5, destinados a usos de espacios libres con el contenido y definición establecido en los artículos 4.2.3 y 10.6.7 de estas NNUU.

2. El sistema general de espacios libres (SGEL) del PGOU está integrado por los siguientes tipos de áreas:

- a) Parques urbanos.
- b) Recinto ferial.
- c) Área de Protección del Depósito.

3. El estándar de sistemas generales de espacios libres resultante del modelo urbano propuesto por el PGOU es de 14,73 m<sup>2</sup> por habitante.

**Artículo 4.1.8. Sistema general de equipamientos.**

El Sistema general de equipamientos (SGEQ) está compuesto por los terrenos, y las construcciones e instalaciones destinados a posibilitar la prestación de los servicios públicos básicos a los ciudadanos, que se señalan como tales en los Planos de Ordenación o.4 y o.5. y con la definición y contenido para cada uno de los usos establecida en los artículos 4.2.4 y 10.6.1. de estas NNUU, y que se desglosan en los siguientes:

- a) Deportivo.
- b) Educativo.
- c) Servicios de interés público y social.

**Artículo 4.1.9. Sistema general de servicios e infraestructuras.**

1. Integran los sistemas generales de servicios urbanos (SGSI), todos los terrenos destinados a la prestación de servicios públicos singulares o inherentes a la Administración Local, que se definen y enumeran en los artículos 4.2.3 y 10.6.1 de estas NNUU.

2. Integran el sistema general de infraestructuras los terrenos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinadas a posibilitar el ciclo integral del agua, el abastecimiento energético, y las telecomunicaciones.

**CAPÍTULO 2****Ordenación Estructural del Núcleo Urbano****Sección 1. Clasificación General de los usos****Artículo 4.2.1. Objeto.**

La presente sección tiene por objeto establecer la clasificación de la asignación de los usos urbanísticos que el presente PGOU adopta a los efectos de determinar el destino que se pretende desarrollar en ellos así como la regulación de las condiciones de implantación.

**Artículo 4.2.2. Clases de usos.**

1. Atendiendo a su grado de concreción por el planeamiento, a efectos de calificación urbanística y compatibilidades se distingue entre:

**A) Uso global y uso pormenorizado.**

a) **Uso global:** Es aquel destino urbanístico que de de la forma más genérica caracteriza la ordenación de una zona del territorio (ámbito homogéneo del suelo urbano consolidado, área de reforma interior o sector de suelo urbano no consolidado o de urbanizable sectorizado). Puede desagregarse en la ordenación pormenorizada en la relación de usos pormenorizados que se indican en el artículo 4.2.3.

b) **Uso pormenorizado:** Es uso pormenorizado aquel destino que el planeamiento prevé para un determinado terreno, sea con carácter principal (en el caso de las zonas

incluidas en áreas o sectores) o con el carácter específico (en el caso de parcelo, manzana) conforme a su calificación urbanística.

En las zonas remitidas a planeamiento de desarrollo, el uso pormenorizado establecido en las fichas de las actuaciones se entiende como el uso urbanístico principal al que debe destinarse la proporción de la edificabilidad prevista en la misma y cuya localización expresa deberá ser fijada por el planeamiento de desarrollo en los términos establecidos su Ficha de desarrollo.

En parcela o manzana resultante de la ordenación pormenorizada, el uso pormenorizado asignado representa el uso propio y ordinario que caracteriza a la zona de ordenanzas de aplicación, a la parcelo o manzana, y que no es susceptible de ser desarrollado por otra figura de planeamiento, sin perjuicio de la implantación de otros usos compatibles.

B) Intensidad del uso pormenorizado.

Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen:

a) Uso exclusivo: Es aquél que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.

b) Uso no exclusivo: Es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

C) Usos compatibles con el uso pormenorizado.

Es "uso compatible" aquel cuya implantación puede permitirse, de forma subordinada con el uso principal, conjuntamente o, si así se permite en las condiciones particulares de zona, como alternativo del uso pormenorizado principal que se deriva de la calificación específica asignada a la parcela o manzana.

Las condiciones particulares de zona deben establecer las limitaciones de proporción de los usos compatibles con el uso principal asignado, a efectos de no desnaturalizar éste, así como en caso de sustitución, las reservas de dotaciones inherentes a la misma.

En los Sectores en los que se remite a planeamiento de desarrollo, se delega al mismo la fijación de la proporcionalidad de usos compatibles, cumpliendo las limitaciones del presente Capítulo.

2. La asignación de los usos según la clasificación de suelo, se realiza:

a) En el suelo urbano, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas, manzanas y parcelas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en las presentes normas, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento de desarrollo que a tal efecto se formulen o se incorporen.

b) En el suelo urbanizable ordenado, con carácter global para cada zona y pormenorizado para las parcelas que comprende.

c) En el suelo urbanizable sectorizado, con carácter global para las zonas que lo constituyan, delegándose su pormenorización en los Planes Parciales que para su desarrollo se formulen de conformidad con este Plan. Las determinaciones sobre usos pormenorizados incluidas en las fichas para cada sector deben entenderse con el alcance de directrices, pudiendo el Plan Parcial concretar los usos pormenorizados conforme a las mismas. No obstante en esta clase de suelo, la asignación se entenderá realizada de forma pormenorizada para las parcelas dotacionales pertenecientes a las redes de Sistemas Generales y, el Plan Parcial solamente podrá realizar reajustes de alineaciones para ajustarse a la realidad física, manteniendo la misma superficie, y a ser posible evitar afectar a otras parcelas catastrales diferentes.

d) En el suelo no urbanizable, el PGOU establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos en esta clase de suelo.

3. Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el PGOU, o los instrumentos que lo desarrollen, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial. Son usos prohibidos:

- a) Los usos que no sean el uso principal o los compatibles en la zona.
- b) Los usos compatibles cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.
- c) Los así conceptuados por el propio planeamiento en la zona o lo estén por otras disposiciones generales.

4. Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración sobre un bien de dominio público o por los particulares en régimen de servicio público.

5. Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

#### Artículo 4.2.3. Usos globales y marco general de desagregación

1. A los efectos de la calificación urbanística general de las diferentes zonas del núcleo urbano, el presente PGOU establece los siguientes usos globales, que pueden desagregarse en los usos pormenorizados que se indican en los apartados siguientes o los acreditadamente asimilables en los instrumentos de desarrollo, en los términos y condiciones detalladas que se regulan en el Título 10 de estas NNUU:

##### 1.1. Usos privados:

A) Residencial: Uso global residencial es el que tiene por finalidad proporcionar alojamiento permanente a las personas. Dicho uso puede desagregarse en los siguientes usos pormenorizados:

- a) Vivienda unifamiliar.
- b) Vivienda plurifamiliar.
- c) Vivienda protegida: En cualquiera de los usos a) y b) anteriores, para áreas de nuevo desarrollo, El PGOU identifica la calificación de “vivienda protegida”, bien directamente, o bien asignando una proporción mínima para su concreción en el planeamiento de desarrollo. En cualquiera de los supuestos, en la medida en que se concreta en el PGOU el mandato del artículo 10.1.A)b) de la LOUA de establecer las “disposiciones para garantizar el suelo suficiente para viviendas protegidas es una determinación estructural y, salvo en los términos regulados por el Capítulo 4 del Título 3 de estas NNUU, no podrá ser alterada por el planeamiento de desarrollo en lo que afecte a dicho carácter estructural.

d) Otros alojamientos colectivos permanentes.

B) Terciario: El uso global terciario comprende las actividades económicas destinadas al comercio, oficinas, y actividades ligadas a espectáculos públicos, de ocio y de relación. Dicho uso puede desagregarse en los siguientes usos pormenorizados:

- a) Comercial Gran Superficie Minorista.
  - b) Otras superficies comerciales.
  - c) Recreativo-espectáculos.
  - d) Oficinas.
  - e) Estación de servicio (vinculada a la venta de combustibles).
- C) Turístico: Comprende todos los usos de alojamiento residencial temporal regulados en la legislación en materia de Turismo. Dicho uso puede desagregarse en los siguientes usos pormenorizados:
- a) Establecimientos hoteleros en todas las categorías reguladas en el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros.
  - b) Establecimientos de alojamiento turístico en todas las modalidades reguladas en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía.

D) Industrial: Comprende todos los usos cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye, funciones técnicas, económicas y las ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda y depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de



productos acabados para su suministro a mayoristas, sin venta directa al público. Dicho uso puede desagregarse en los siguientes usos pormenorizados:

- a) Industrias manufactureras.
- b) Logística y almacenamiento.
- c) Servicios empresariales cualificados.
- d) Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil.
- e) Taller doméstico.

#### 1.2. Usos públicos:

A) Uso dotacional: Es el que sirve para proveer a los ciudadanos de prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionar los servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios libres y deportivos, que contribuyan al equilibrio ambiental. Dicho uso global puede desagregarse en los siguientes usos pormenorizados:

- a) Equipamientos: Deportivo Educativo.  
Servicios de interés público y social.
- b) Servicios públicos.
- c) Espacios libres: Parque urbano.  
Recinto ferial.  
Plazas y jardines.  
Áreas de juego.  
Espacios libres asociados a red viaria.  
Espacios libres asociados a la protección de infraestructuras de servicio.

B) Uso de comunicaciones e infraestructuras.

#### 1.3. Otros usos globales:

El marco clasificador de usos globales del núcleo urbano se completa con los usos globales del resto del territorio municipal, que por su propia clasificación como suelo no urbanizable, admite usos globales propios de la naturaleza de dicho suelo en aplicación de la LOUA, y cuyo régimen se regula en los Títulos 5, 6 y 14 de estas NNUU.

A) Uso global agropecuario: Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la producción agraria, entendiéndose por ello, la agricultura de secano o regadío, los cultivos especiales, la horticultura o floricultura, y la ganadería.

B) Uso global forestal: Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la explotación o conservación de los recursos forestales, en aplicación de los planes y legislación sectorial en dicha materia.

Artículo 4.2.4. Actividades incompatibles con el modelo territorial y con el medio urbano.

1. Son incompatibles con el modelo territorial del municipio y, por tanto quedan prohibidas en cualquier clase de suelo, las actividades siguientes:

- a) Centrales nucleares y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación.
- b) Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.

2. Son incompatibles con el medio urbano del municipio, y por tanto quedan prohibidas en suelo urbano y urbanizable, las actividades siguientes:

a) Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total sea igual o superior a 1 MW.

b) Instalaciones a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto: Para los productos de amiantocemento, una producción anual de más de 20.000 toneladas de productos terminados; para las guarniciones de fricción, una producción anual de más de 50 toneladas de productos terminados y para otras utilizaciones de amiantos, una utilización de más de 200 toneladas por año.

c) Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos incluidos en el Reglamento de almacenamiento de productos químicos y sus Instrucciones Técnicas complementarias, MIE-APQ-1 (líquidos inflamables y combustibles), MIE-APQ-2 (óxido de etileno), MIE-APQ-3 (cloro), MIE-APQ-4 (amoníaco anhidro), MIE-APQ-5 (almacenamiento y utilización de botellas y botellones de gases comprimidos, licuados y disueltos a presión), MIE-APQ-6 (líquidos corrosivos) y MIE-APQ-7 líquidos tóxicos); así como en el Real Decreto 2016/2004, de 11 de octubre, por el que se aprueba la Instrucción Técnica complementaria MIE-APQ-8 (almacenamiento de fertilizantes a base de nitrato amónico con alto contenido de nitrógeno).

d) Industrias de fabricación de pasta de celulosa.

e) Coquerías.

f) Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego corregida y ponderada de la instalación, en Mcal/m<sup>2</sup>, superior a mil (1.000).

g) Fabricación y formulación de pesticidas.

h) Instalaciones de fabricación de explosivos.

i) Refinerías de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y licuefacción inferiores a 500 toneladas de carbón de esquistos y bituminosos al día.

j) Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen que no alcancen los límites establecidos en el punto 1.a anterior.

k) Plantas de generación eléctrica de cualquier tipo.

l) Instalaciones químicas integradas.

m) Plantas siderúrgicas integrales.

Artículo 4.2.5. Condiciones de ordenación estructural de implantación de usos industriales.

1. Para la efectiva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global industrial, tanto en los procedimientos de los instrumentos de prevención y control ambiental, como en el de licencia de apertura de la actividad, se instruirán y resolverán en base a los siguientes criterios:

a) Garantizar el cumplimiento de las Normas de Prevención Acústica vigentes:

b) Garantizar la ausencia de molestias a la población por emisión de otros contaminantes atmosféricos conforme a la normativa sectorial vigente.

c) Evitar molestias derivadas del aumento del tráfico rodado que genere la actividad en su entorno, y adoptar las medidas correctoras necesarias, así como las reservas de las demandas específicas de aparcamientos que genere en el interior de la parcela.

2. En todo caso, para la nueva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global industrial permitidos por las condiciones particulares de cada zona de ordenanza, la actividad quedará condicionada a la constatación efectiva del cumplimiento de los Niveles de Inmisión y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en virtud de la norma vigente sobre calidad del aire.

3. En suelos urbanos y urbanizables de uso global distinto al industrial queda expresamente prohibida la nueva implantación de las actividades siguientes:

a) En todo caso, las actividades incompatibles con el modelo territorial y el medio urbano descritas en el artículo 4.2.5 de las Normas.

b) Instalaciones de eliminación de residuos tóxicos y peligrosos por incineración, tratamiento químico o almacenamiento en tierra.

c) Plantas de fabricación de aglomerantes hidráulicos.

d) Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.

e) Fabricación de aglomerados asfálticos.

f) Industrias agroalimentarias, tales como productos lácteos, cerveza y malta; jarabes y refrescos; mataderos; salas de despiece, aceites y harina de pescado; margarina y grasas concretas, fabricación de harina y sus derivados; extractoras de aceite; destilación

de alcoholes y elaboración industrial de vino; fábricas de conservas de productos animales y vegetales; fábricas de féculas industriales; azucareras; almazaras y aderezo de aceitunas.

- g) Industrias textiles y del papel, tales como lavado, desengrasado y blanqueado de lana; obtención de fibras artificiales; tintado de fibras; tratamiento de celulosa e industrias del reciclado del papel; fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.
- h) Explotaciones e instalaciones acuícolas.
- i) Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.
- j) Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego corregida y ponderada de la instalación, en Mcal/m<sup>2</sup>, superior a 200.
- k) Instalaciones destinadas a la producción de energía hidroeléctrica.
- l) Instalaciones para el trabajo de metales:
- m) Instalaciones para la construcción y reparación de motores.
- n) Instalaciones para la construcción de material ferroviario.
- o) Fabricación de vidrio.
- p) Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.
- q) Fabricación y tratamiento de productos químicos intermedios no incluidos en otros apartados.
- r) Fábricas de piensos compuestos.
- s) Industria de aglomerado de corcho.
- t) Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de la piedra con potencia instalada superior a 50 CV.
- u) Fabricación de baldosas de terrazo y similares.
- v) Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.
- w) Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.
- x) Fabricación de fibras minerales artificiales.
- y) Instalaciones de fabricación de explosivos.

## Sección 2. Usos, Densidades y Edificabilidades Globales

Artículo 4.2.6. Determinaciones de ordenación estructural del núcleo urbano en materia de usos, densidades, y edificabilidades globales.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A)d) de la LOUA, forma parte de la ordenación estructural del suelo urbano y del suelo urbanizable sectorizado y ordenado, las siguientes determinaciones, para cada uno de los ámbitos espaciales delimitados por el PGOU, que se concretan para cada ámbito en las Fichas de la Parte C de estas NNUU:

- a) El establecimiento del uso o usos globales a que deberá destinarse mayoritariamente el suelo y la edificación.
- b) La fijación de la densidad de viviendas máxima que podrá alcanzarse en ejecución del planeamiento.
- c) El señalamiento del coeficiente de edificabilidad bruto o de la superficie máxima edificable que en el ámbito espacial delimitado o en parte de él, podría llegar a construirse.

3. De acuerdo con el artículo 10.1.A)e) de la LOUA, forma parte de la ordenación estructural del suelo urbanizable no sectorizado, ya sea con carácter general o referido a áreas concretas del mismo, las siguientes, cuya concreción para cada área se realiza en las Fichas de las áreas de esta clase de suelo de la Parte C de estas NNUU:

- a) Los usos globales incompatibles con esta clase de suelo.
- b) Las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal.
- c) Los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.

Artículo 4.2.7. Alcance de la determinación de los usos globales.

1. El PGOU determina en el Plano de Ordenación o.4., para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano y urbanizable sectorizado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma, estableciendo mediante la calificación global, áreas urbanas homogéneas de usos globales, en base a parámetros comunes de densidad y edificabilidad globales.

2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado; siendo también de carácter estructural los umbrales límites que se fijan para caso, de extensión o de superficie edificable que la implantación de otros usos compatibles llevaría a desvirtuar la asignación de dicho uso global y, por lo tanto, dichos límites no pueden superarse ni por la ordenación pormenorizada, ni por la sucesión de proyectos de edificación y de actividades que sobrepasen los mismos.

3. Corresponde a la escala de ordenación pormenorizada ya establecida directamente desde el propio PGOU y sus NNUU y ordenanzas de edificación y uso del suelo, así como al planeamiento de desarrollo, establecer de forma pormenorizada los usos permitidos para el suelo y la edificación de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente Capítulo.

Artículo 4.2.8. Alcance de la determinación de la densidad y edificabilidad máxima.

1. El PGOU determina en el Plano de Ordenación o.4 para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano y urbanizable sectorizado, la densidad máxima de viviendas y de superficie edificable que podrá alcanzarse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.

2. Los Planes Parciales, Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen en estas clases de suelo, no podrán (sin innovar la ordenación estructural) superar los parámetros resultantes de la aplicación de las determinaciones de densidad y edificabilidad máxima establecidas para cada zona de uso global.

Artículo 4.2.9. Compatibilidad de usos globales y parámetros estructurales de pormenorización.

1. La calificación global determina el uso mayoritario del área a la que se refiere. No obstante dicho uso global podrá desagregarse en la ordenación pormenorizada directa del PGOU, o del planeamiento de desarrollo, en los tipos de usos regulados en el "Título 10 Normas Generales de Usos" de las presentes NNUU, con los siguientes límites de carácter estructural:

2. Con cualquiera de los usos globales, aparte de los pormenorizados del mismo tipo, pueden coexistir en situación de compatibilidad, con los límites indicados para cada caso, los usos pormenorizados que se indican en el apartado 3 de este artículo, siempre que en la implantación directa a través del Proyecto de edificación y de actividad, o bien planificada a través del planeamiento de desarrollo, queden garantizadas las dotaciones necesarias de aparcamiento, demovilidad y tráfico, y las medidas correctoras procedentes, de acuerdo con los procedimientos de prevención y control ambiental de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. La ordenación pormenorizada no podrá sobrepasar los límites cuantitativos indicados, críticos en términos estructurales para desvirtuar la calificación global establecida, sin previamente modificar la ordenación estructural.

3. Compatibilidad general de los usos globales:

a) En áreas de uso global residencial, aparte de los usos pormenorizados de tipo residencial, pueden implantarse en situación de compatibilidad los siguientes:

- Terciarios en cualquiera de los tipos. Límite 30 % edificabilidad total.

- Industrial, sólo en las categorías de talleres artesanales y pequeña industria, talleres domésticos y servicios empresariales cualificados. Límite 15 % edificabilidad total.

- Sistemas locales de equipamiento y espacios libres en cualquiera de sus categorías. Límite 40% superficie zona.

- En el área de casco antiguo, prevalecerán en todo caso las limitaciones de uso derivadas del régimen de protección del patrimonio histórico, en el caso del entorno del BIC delimitado.

- En su conjunto los usos compatibles no podrán superar el 40% de la edificabilidad total.

b) Con el uso global terciario pueden coexistir en situación de compatibilidad, los siguientes usos pormenorizados aparte de cualquiera de los tipos de terciario del Título 10 de las presentes NNUU:

- Industrial en cualquiera de sus tipos salvo industria manufacturera. Límite 35% de la edificabilidad total.

- Turístico en cualquiera de sus tipos. Límite 40% de la edificabilidad total.

- Residencia permanente: Exclusivamente de guarda de las instalaciones.

- Sistemas locales de equipamiento y espacios libres en cualquiera de sus categorías. Límite 40% superficie.

- En su conjunto los usos compatibles no podrán superar el 40% de la edificabilidad total.

c) Con el uso global turístico, pueden coexistir en situación de compatibilidad, los siguientes usos pormenorizados, aparte de cualquiera de los usos de residencia turística o alojamiento turístico, de los previstos en la legislación sectorial en materia de Turismo enumerados en el Título 10 de las presentes NNUU:

- Terciarios en cualquiera de los tipos. Límite 40 % edificabilidad total.

- Sistemas locales de equipamiento y espacios libres en cualquiera de sus categorías. Límite 40% superficie zona.

- Alojamientos transitorios para personas con riesgo o en situación de exclusión social: Límite 20 % superficie zona.

- Residencias no asistenciales con servicios y dotaciones comunes, para mayores, para jóvenes u otros colectivos especiales: Límite 30% superficie zona.

- En su conjunto los usos compatibles no podrán superar el 40% de la edificabilidad total.

d) Con el uso global industrial, pueden coexistir en situación de compatibilidad, los siguientes usos pormenorizados, aparte de cualquiera de los tipos de industrial del Título 10 de las presentes NNUU:

- Terciario en cualquiera de sus tipos. Límite 40% edificabilidad total.

- Residencial: Sólo con carácter excepcional en industrias de gran tamaño en las que quede acreditada la necesidad de guarda permanente de las instalaciones, que justifique la vivienda anexa a las mismas.

- Sistemas locales de equipamiento y espacios libres en cualquiera de sus categorías. Límite 40% superficie.

- En su conjunto los usos compatibles no podrán superar el 40% de la edificabilidad total.

### Sección 3. Condiciones de Ordenación Estructural del Viario Urbano

#### Artículo 4.2.10. Viario urbano estructurante.

1. Como complemento de la red viaria territorial constituida por la red de carreteras, el PGOU establece una concreción de la jerarquía viaria del núcleo urbano, en la que forma parte de la ordenación estructural el “viario estructurante” identificado en el Plano de Ordenación o.9 Red Viaria.

2. Atendiendo a las características y tráfico del núcleo urbano se establecen las siguientes secciones mínimas del nuevo viario urbano estructurante:

- Viario estructurante 1: 17 metros.

- Viario estructurante 2: 15 metros.

3. El Planeamiento de desarrollo y Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias que afecten a viarios estructurantes, deberán respetar la sección total mínima establecida,

pudiendo reajustar los componentes de acerado, espacio para arbolado, aparcamientos, carril bici incorporado, en su caso, desde los criterios de detalle propios de cada instrumento, de ubicación en el núcleo o de transición y enlace con otros viarios.

#### Sección 4. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en Suelo Urbanizable

Artículo 4.2.11. Áreas de reparto, aprovechamiento medio y coeficientes de homogeneización.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A).f) de la LOUA el PGOU establece como ordenación estructural, el aprovechamiento medio de las áreas de reparto delimitadas en suelo urbanizable.

2. El establecimiento del aprovechamiento medio se realiza desde la escala de ordenación global del PGOU, a efectos de asignar a cada Sector el aprovechamiento objetivo, y establecer una equidistribución entre los Sectores y garantizar la gestión de los sistemas generales incluidos en los Sectores y los adscritos al área de reparto. Corresponde al planeamiento de desarrollo, en la escala de ordenación pormenorizada, de acuerdo con el artículo 61.5 de la LOUA, establecer el desglose de dicho aprovechamiento objetivo que forma parte de la ordenación estructural, entre los diferentes usos pormenorizados y tipologías edificatorias que establezca esta escala detallada de ordenación, en base a sus propios coeficientes de ponderación, que habrán de respetar los criterios del PGOU, y tener en cuenta en la valoración de la ponderación entre sí, las diferentes repercusiones actualizadas de suelo urbanizado en el municipio para los parámetros resultantes de la ordenación pormenorizada, de acuerdo con la evolución real de los precios, y en particular en la relación entre el uso de vivienda libre y protegida.

3. Los Planes de Sectorización, de jerarquía equiparable al PGOU a los efectos regulados en este artículo, podrán determinar libremente de forma justificada, los coeficientes de uso, tipología, de costes de implantación, en función de las circunstancias del mercado de suelo en el momento de su formulación y de los usos globales propuestos.

### TÍTULO 5

#### NORMAS SUPERPUESTAS DE PROTECCIÓN Y DE INTEGRACIÓN EN EL PGOU DE LA LEGISLACIÓN Y PLANIFICACIÓN SECTORIAL

#### CAPÍTULO 1

##### Disposiciones Generales

Artículo 5.1.1. Objetivos generales de las normas superpuestas de protección.

1. Las Normas reguladas en este Título tienen por objeto integrar en el PGOU, la concreción particularizada de las protecciones y limitaciones de uso y edificación derivadas de las legislaciones y planificaciones de carácter sectorial que afectan al municipio.

2. También es objeto de estas Normas, la regulación de los parámetros y limitaciones que, dentro de las atribuciones que la legislación urbanística otorga a un planeamiento general municipal, deban de establecerse desde dicho instrumento en función de su propio análisis como complemento de la legislación sectorial y planificación supramunicipal, así como de aquéllos valores de su patrimonio, que desde la escala supramunicipal está establecido su régimen de protección.

Artículo 5.1.2. Carácter de las normas superpuestas de protección.

1. Las normas reguladas en el presente Título tienen carácter superpuesto y prevalente sobre cualesquiera otras determinaciones establecidas sobre su territorio de aplicación en otros Títulos de estas NNUU y, en definitiva, constituyen limitaciones adicionales sobre la propiedad, por aplicación directa de la Ley, o por la concreción de la aplicación de la misma al municipio a través del presente Plan.

2. Las normas de protección, o bien son de aplicación directa por la concreción de la Ley en las NNUU, o son de efecto diferido a concretar en el planeamiento de desarrollo posterior, o también pueden estar condicionadas a que se den determinados supuestos previstos de acumulación o saturación de actuaciones con incidencia sobre el medio.

3. El PGOU, en aplicación de lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (Ley GICA), está sometido al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) y, como consecuencia del mismo, ha incorporado una serie de medidas correctoras durante su proceso de elaboración coordinada con el Estudio de Impacto Ambiental (EslA), así como derivadas del procedimiento. Con independencia de las previsiones de protección ambiental de los otros Títulos de estas NNUU, es objeto específico del presente Título, incorporar de la forma más expresa todas las "prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del planeamiento" contenidas en el EslA y las que se puedan deducir de la declaración previa y de la declaración de impacto ambiental, en su caso. Estas prescripciones tienen el mismo carácter superpuesto que el resto de las protecciones sectoriales aquí reguladas, y prevalente respecto a cualquier otra determinación menos restrictiva de las NNUU.

## CAPÍTULO 2

### Protección de los Recursos Naturales, Forestales y Paisaje

#### Sección 1. Recursos Geológicos y Edáficos

Artículo 5.2.1. Protección de los recursos geológicos y edáficos.

1. En el suelo no urbanizable, en virtud de lo establecido en el artículo 52.1.a) de la LOUA, están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo, siendo nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen.

2. En virtud de lo establecido en el artículo 17 de la Normativa del PEPMF, las solicitudes de licencia urbanística para cualquier obra o actuación que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en terrenos con pendiente superior al 15 % o que afecten a una superficie de más de 2.500 m<sup>2</sup> o a un volumen superior a 5.000 m<sup>3</sup>, deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos o la adopción de las medidas correctoras suficientes para corregir dichos impactos. En la concesión de la licencia se podrán exigir garantías que aseguren la realización de dichas medidas correctoras.

#### Sección 2. Vegetación y Fauna

Artículo 5.2.2. Protección de la vegetación y fauna.

1. En virtud de lo establecido en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y en el Decreto 104/1994, de 10 de mayo, por el que se establece el Catálogo Andaluz de Especies de la Flora Silvestre Amenazada, las obras, construcciones o instalaciones deberán respetar las limitaciones en orden a la protección de las especies de flora y fauna silvestre amenazadas que establecen dichas normas.

2. Según establece el artículo 16 de la Normativa del PEPMF, será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para la instalación de cercas y vallados con fines cinegéticos, no siendo autorizables aquellos que favorezcan la circulación de la fauna en un solo sentido, y precisándose de informe favorable de la Administración que regule la actividad cinegética. Lo mismo cabe decir en cuanto a las obras que afecten a la circulación de la pesca por los ríos y arroyos.

### Sección 3. Recursos Forestales y Paisaje

#### Artículo 5.2.3. Protección forestal y de montes públicos.

1. Los recursos y aprovechamientos forestales del municipio se regularán por lo dispuesto en la siguiente legislación y planificación sectorial:

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes (modificada por Ley 10/2006).
- Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.
- Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

- Plan Forestal de Andalucía.

2. A efectos de lo establecido en el artículo 27 de la Ley 2/92 Forestal de Andalucía, los terrenos incluidos en el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía, se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección, en la delimitación incluida en los Planos de Ordenación o.1 y o.2.

3. Los terrenos que, en el futuro, se incluyan en dicho Catálogo, pasarán automáticamente a estar sujetos a las limitaciones al uso y la edificación establecidas para la zona forestal, prevaleciendo estas sobre las de la zona en la que se sitúen si fuera mayor el grado de protección que establecieran.

#### Artículo 5.2.4. Protección del paisaje de masas arbóreas.

1. A los efectos de lo previsto en el artículo 169 de la LOUA y el artículo 15 de la Normativa del PEPMF, se considerarán protegidos por el planeamiento las masas arbóreas, vegetación arbustiva o árboles aislados que se sitúen en terrenos calificados como sistemas generales o locales, o que sean de dominio o uso público, o se sitúen en las zonas de protección que a tal efecto se delimitan en el Plano de Ordenación o.2. En estos terrenos, la tala de árboles o arbustos quedará sometida al requisito de obtención previa de licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones que sea necesario obtener de la autoridad forestal y otras competentes en la materia. En el otorgamiento de la licencia se atenderá a la preservación, y en su caso mejora, del paisaje en general y en particular de sus elementos más característicos y de los entornos de los núcleos urbanos; pudiendo el Ayuntamiento rechazar la tala o imponer las condiciones encaminadas a la preservación de dichos valores.

2. En virtud de lo establecido en el artículo 18 de la Normativa del PEPMF, la instalación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios, excepto los necesarios para la seguridad vial, estarán sujetos a licencia municipal, en la que se valorará su posible incidencia negativa en el paisaje, pudiendo denegarse la licencia o imponer condiciones por este motivo. Queda expresamente prohibida la publicidad apoyada o construida sobre elementos naturales como roquedo, árboles, laderas, etc.

3. En virtud de lo establecido en el artículo 18 de la Normativa del PEPMF, en las solicitudes de licencia para la construcción de imágenes y símbolos conmemorativos en las cumbres y otros lugares especialmente visibles, o de minas, canteras, vertederos, depósitos de vehículos o chatarra, y otros usos que puedan generar un fuerte impacto en el paisaje, los proyectos deberán ir acompañados de un estudio paisajístico en el que se valore su incidencia en el conjunto de la cuenca visual afectada, en especial desde carreteras y caminos desde los que sean visibles.



**Artículo 5.2.5. Protección de fondos escénicos del paisaje.**

Los fondos escénicos identificados en el Plano de Ordenación o.1., con independencia de las condiciones particulares de la categoría de suelo no urbanizable correspondiente, las edificaciones susceptibles de autorización estarán sometidas a las siguientes condiciones adicionales:

a) La superficie mínima para la implantación de la edificación se afectará por el coeficiente 1,5.

b) El Proyecto justificará que dentro de la parcela se opta por la ubicación de la edificación en la cota más baja que sea viable, así como la de menor afección visual al fondo escénico desde los corredores visuales más habituales, acreditándose mediante estudio paisajístico la inserción de la edificación pretendida, así como medidas correctoras mediante vegetación, que pudieran ocultar o disminuir el impacto de la edificación, pudiendo la licencia condicionarse a dichas medidas correctoras o las adicionales que se estimen oportunas para la viabilidad de la protección del paisaje desde los criterios municipales.

**Artículo 5.2.6. Protección de árboles y arboledas singulares.**

Los ejemplares incluidos en el Catálogo de Árboles y Arboledas Singulares de la Provincia de Sevilla, publicado por la Consejería del Medio Ambiente, cuya situación en el municipio de La Puebla de Cazalla se identifica en el Plano de Ordenación o.2, se someten a un régimen de especial protección, de modo que se prohíbe expresamente su corta, y se les adscribe al régimen de excepcionalidad, por su significación natural y cultural. Las podas, podas ligeras y ramoneo de estos ejemplares, se limitarán a las estrictamente imprescindibles y justificadas desde la técnica forestal, en orden al mantenimiento de su porte y aspecto natural, y la singularidad que han justificado su inclusión en el Catálogo referido.

**Artículo 5.2.7. Publicidad exterior.**

En suelo no urbanizable se prohíbe la publicidad exterior, salvo los carteles informativos de carácter institucional y de información de las áreas de interés natural o paisajístico, de conformidad con la vigente legislación.

**CAPÍTULO 3****Protección de los Recursos Hidrológicos****Artículo 5.3.1. Bienes integrantes del dominio público hidráulico.**

1. En los bienes integrantes del dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía en el término municipal de La Puebla de Cazalla, identificados en los Planos de Ordenación o.1 y o.2, será aplicable la siguiente legislación y planificación sectorial en materia de Aguas:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (Modificada por Ley 62/2003 de 30 de diciembre y por Real Decreto Ley 4/2007, de 13 de abril).

- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.

- Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Planificación Hidrológica.

- 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. Modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero (RDPH).

- Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de cuenca.

- Orden de 15 de agosto de 1999 por la que se dispone la publicación de las determinaciones del contenido normativo del Plan Hidrológico de Cuenca del Guadalquivir, aprobado por Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio.

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

2. En tanto no haya deslinde por el organismo de cuenca que prevalezca, ni la cartografía del dominio público hidráulico a la que se refiere el artículo 43 de la Ley 9/2010, el PGOU estima como delimitación del dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre en los cauces afectados por los nuevos crecimientos del núcleo urbano a efectos de la aplicación del régimen de la legislación en materia de Aguas, el que se deduzca de la delimitación de la cartografía catastral más reciente. Indistintamente de su clasificación urbanística, el PGOU califica todos estos suelos como Sistema General de Espacios Libres, para garantizar su protección y su dominio y uso público, siéndoles de aplicación a todos los efectos la legislación sectorial en materia de aguas. En el resto del término municipal, el PGOU recoge el trazado genérico sin deslinde, o delimitación que consta en los mapas publicados por el Instituto de Cartografía de Andalucía, y los clasifica como "suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de Aguas". La aprobación de deslindes, o la publicación de la cartografía citada, se entenderá integrada en el PGOU y se reflejará en los documentos actualizados o refundidos del mismo.

2. En tanto no haya deslinde por el organismo de cuenca que prevalezca, ni la cartografía del dominio público hidráulico a la que se refiere el artículo 43 de la Ley 9/2010, el PGOU estima como delimitación del dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre en los cauces afectados por los nuevos crecimientos del núcleo urbano a efectos de la aplicación del régimen de la legislación en materia de Aguas, el que se deduzca de la delimitación de la cartografía catastral más reciente. En el resto del término municipal, el PGOU recoge el trazado genérico sin deslinde, o delimitación que consta en los mapas publicados por el Instituto de Cartografía de Andalucía, y los clasifica como "suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de Aguas". La aprobación de deslindes, o la publicación de la cartografía citada, se entenderá integrada en el PGOU y se reflejará en los documentos actualizados o refundidos del mismo.

3. En la zona de dominio público hidráulico se prohíbe cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstos, que precisarán autorización del Organismo de Cuenca.

4. Los Proyectos de Obras ordinarias que se formulen en ejecución del presente PGOU, deberán obtener la correspondiente autorización del Organismo de Cuenca en la medida que corresponda la aplicación de las anteriores limitaciones y servidumbres.

#### Artículo 5.3.2. Zonas de servidumbre y policía.

1. Con independencia de la clasificación del suelo prevista en el presente Plan, se deberán respetar las siguientes limitaciones:

a) Zona de servidumbre. Se deberá respetar una banda de 5 metros de anchura paralelas a los cauces para permitir el uso público regulado en el RDPH, con prohibición de cualquier tipo de construcciones y de plantar especies arbóreas sobre ellas (artículos 6 al 8 del citado RDPH). Su función es el paso público para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, y protección del ecosistema fluvial.

b) Zona de policía: Se deberá obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar en las bandas de 100 metros de anchura paralelas a los cauces, las siguientes actuaciones (artículos 6 al 9 y 78 al 82 del RDPH):

- Alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
- Extracciones de áridos.

- Acampadas colectivas que necesiten autorización de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.

- Otros usos o actividades que supongan un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.

2. El planeamiento de desarrollo, así como los Proyectos de Urbanización o de Obras ordinarias que se formulen en ejecución del presente PGOU, deberán obtener la correspondiente autorización del Organismo de Cuenca en la medida que corresponda la aplicación de las anteriores limitaciones y servidumbres.

3. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación estatal de Aguas y en el Plan Hidrológico de cuenca, la ordenación de las zonas de servidumbre y policía en zonas inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones, siempre que no sean menos restrictivas que las establecidas en el artículo 5.3.3:

a) En la zona de servidumbre no se permiten nuevas instalaciones o edificaciones, de carácter temporal o permanente, salvo por razones justificadas de interés público y siempre que se garantice su adecuada defensa frente al riesgo de inundación así como la ausencia de obstáculos al drenaje, toda ella sin perjuicio de la competencia estatal en la materia. Las talas o plantaciones de árboles requerirán autorización del organismo de cuenca, autorizándose especies no arbóreas.

b) En la zona de policía en suelo no urbanizable no se permitirá su ocupación con edificaciones, admitiéndose únicamente las provisionales y las destinadas al esparcimiento de la población siempre que facilite el drenaje de las zonas inundables.

c) En los Sistemas Generales de Espacios Libres calificados sobre la zona inundable con periodo de retorno de 500 años evaluada en el Estudio de Inundabilidad, y sobre el resto de suelos afectados por el DPH y su zona de servidumbre, en el entorno de las áreas de nuevos crecimientos del PGOU, se destinará preferentemente a la localización de los espacios libres y se establecerá la ordenación adecuada que facilite el acceso a la zona de servidumbre y cauce; de igual modo, se adoptarán las medidas en el planeamiento de desarrollo y proyecto de urbanización para que se mantenga o mejore la capacidad hidráulica, se facilite el drenaje de las zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas y las afecciones a terceros. El régimen de suelo de estos Sistemas Generales, indistintamente de su clasificación urbanística, estará sometido a las protecciones y limitaciones de uso de la legislación de aguas.

4. Para la preservación del sistema hidrológico, y sin perjuicio de las determinaciones que oportunamente establezca el Organismo de cuenca, el planeamiento de desarrollo garantizará la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que afecte a terrenos a ordenar, por lo que se deberán adoptar las medidas constructivas precisas para garantizar la rápida evacuación de las aguas pluviales y evitar el encharcamiento de las zonas más deprimidas, evitando, además, procesos de erosión y sedimentación. Las obras a proyectar no podrán agravar, desviar ni impedir la servidumbre de recepción de escorrentías en los predios inferiores.

5. Los movimientos de tierra deberán realizarse adoptando las medidas necesarias para impedir afección a la calidad de las aguas, y el acopio de materiales sobrantes se realizará en lugares previamente acondicionados y con los medios adecuados para evitar el incremento de partículas sólidas en suspensión y de sólidos en las aguas.

6. El planeamiento de desarrollo de los suelos urbanizables acogerá las determinaciones que oportunamente establezca el Organismo de cuenca respecto a la ordenación, urbanización y edificación de los Sectores que afecten a cauce público.

#### Artículo 5.3.3. Zonas inundables.

1. La ordenación de terrenos inundables se ajustará a las siguientes condiciones: A lo establecido en el Plan Hidrológico de la Cuenca y a las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado y de la Comunidad Autónoma conforme a la legislación de Aguas.

2. Nivel de concreción de los terrenos con riesgo de inundación:

a) En el núcleo urbano y entorno, (suelo urbano y urbanizable), el PGOU determina con precisión los terrenos con riesgo de inundación según el Estudio de Inundabilidad elaborado al efecto. Dichos suelos se califican como Sistema General de Espacios Libres, indistintamente de su clasificación urbanística, estando limitado el uso de los suelos de acuerdo con el apartado 3 siguiente..

b) En el resto del término municipal, en el caso de actuaciones en las proximidades de los cauces, afectados por la legislación de aguas, los Proyectos de Actuación en Suelo No Urbanizable, se deberán someter a Informe en Materia de Aguas, donde se determinara si es necesario realizar y aportar Estudio de Inundabilidad específico, en función de la intervención a realizar.

3. Además, la ordenación de los terrenos inundables (ya sean determinados con precisión por el PGOU, o que se determinen con posterioridad) estará sujeta a las siguientes limitaciones generales:

a) En las zonas inundables estarán permitidos los usos agrícolas, forestales, y ambientales, que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios, debiendo quedar prohibidas las edificaciones e instalaciones provisionales o definitivas, y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias, o materiales diversos, que puedan afectar al drenaje de caudales de avenidas extraordinarias, o al estado ecológico de las masas de agua, o pueda producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce.

b) En los núcleos de población las zonas inundables pueden ser compatibles con espacios libres, permitiéndose los usos de parques, jardines, y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra, y sin ningún tipo de cerramiento ni relleno. Dichos espacios libres serán de dominio y uso público. Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables no deben disminuir la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas, no incrementaran la superficie de la zona inundable, no producirán afección a terceros, no agravaran los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generaran riesgos de pérdidas de vidas humanas, no se permitirá su uso como zonas de acampada, no degradaran la vegetación de ribera existente, permitirán una integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes, y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previendo su mantenimiento y conservación. Las especies arbóreas no se ubicaran en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

4. Las áreas de suelo urbano o urbanizable, que como consecuencia de las medidas de protección que establece el PGOU quedan excluidas de los riesgos de inundación, no podrán ser edificadas en tanto no se ejecuten previamente las obras de defensa necesarias para evitar el riesgo, que contarán con Proyecto de Ejecución que deberá ser previamente autorizado por el organismo de Cuenca CHG. Las obras de protección contra inundación de estos ámbitos también incluirán las medidas correctoras necesarias para la evacuación de pluviales de estos suelos.

5. Mientras no se ejecuten las obras de defensa globales para el Corbones, los terrenos actualmente inundables continuaran siéndolo, por lo que se seguirán las prescripciones establecidas en el RDPH, en cuanto a las limitaciones de los usos establecidas en los artículos 9.bis, 9.ter, y 14.bis.

Los suelos clasificados como suelo urbano consolidado por cumplir las especificaciones del artículo 45.2.A) de la LOUA, serán considerados como urbanizados conforme a las limitaciones a los usos derivadas de la aplicación del RDPH en Zonas de Flujo Preferente (art. 9.bis, 9.ter), y/o Zona Inundable (art. 14.bis), resultante del Estudio de Inundabilidad que acompaña al PGOU.

**Artículo 5.3.4. Embalses.**

1. En virtud de lo establecido en el artículo 14.2 del PEPMF, con independencia de las limitaciones establecidas en la legislación de Aguas, a efectos urbanísticos se define una zona de protección alrededor de los embalses, de 500 metros medidos a partir de la cota de máximo embalse tal como se refleja en los Planos de Ordenación o.1 y o.2., en la que se exigirá autorización del Organismo de Cuenca previamente a la concesión de cualquier licencia urbanística. En dicha franja, sólo se podrán autorizar las actividades y construcciones ligadas al mantenimiento y servicio del embalse y, en su caso, las instalaciones turísticas y recreativas, siempre que cumplan los criterios que establezca en su informe el Organismo de Cuenca.

Las directrices que establece la Administración Hidráulica Andaluza, para la franja de protección de embalses, definen que salvo autorización expresamente justificada, se prohibirán las siguientes actuaciones:

a) En la franja perimetral de protección de cien (100) metros:

- Las actividades extractivas y de cantería, areneros y graveras, salvo expresa autorización otorgada para fines compatibles con la conservación de la zona.

- La generación de vertederos o depósitos de materiales y los vertidos no autorizados por la administración hidráulica andaluza.

- Las explotaciones de las aguas superficiales o subterráneas, o la alteración de los cauces del agua sin las autorizaciones pertinentes.

- Las edificaciones, construcciones y obras de todo tipo, salvo que cuenten con las autorizaciones preceptivas. El suelo residencial o terciario se ordenará volcando las zonas verdes hacia el embalse o humedal, de forma que estas se ubiquen en la banda de protección.

- Toda actuación que cause alteraciones del terreno y no vaya encaminada a la restauración de la zona.

- Toda acción que provoque contaminación de las aguas o que altere su calidad o condiciones ecológicas.

- La aplicación de fertilizantes inorgánicos y productos fitosanitarios cuyo grado de toxicidad esté clasificado como tóxico o muy tóxico según la reglamentación técnico-sanitaria para plaguicidas.

Con carácter general esta banda de 100 metros en el caso que pudiera estar afectada por un proceso urbanizador, se destinara a jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra, y sin ningún tipo de cerramiento ni relleno.

b) En la franja perimetral de protección de quinientos (500) metros:

- La instalación de suelo industrial.

- La instalación de balsas y depósito de efluentes procedentes de actividades industriales o agrarias aunque dispongan de medidas para evitar filtraciones.

- El desarrollo de instalaciones para actividades agrarias intensivas.

**Artículo 5.3.5. Protección de acuíferos.**

1. Serán de aplicación las determinaciones generales de protección de acuíferos contenidas en el artículo 14 de la Normativa del PEPMF, en la legislación de Aguas, y en las siguientes normas: Decreto 261/1998, de 15 de diciembre, por el que se designan zonas vulnerables a la contaminación por nitratos procedentes de fuentes agrarias en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y Resolución de 12 de diciembre de 1997, de la Dirección General de la Producción Agraria, por la que se hace público el Código de Buenas Prácticas Agrarias de Andalucía para la protección de aguas contra la contaminación producida por nitratos de origen agrario.

2. En todas las zonas de acuíferos del término municipal delimitadas en el Plano de Ordenación o.2 (05.48 "Arahal-Coronil-Morón-Puebla de Cazalla" y 05.69 "Osuna-Lantejuela") en la concesión de licencias urbanísticas se aplicarán con carácter general las siguientes protecciones establecidas por la legislación de Aguas, artículo 14.3 de la

Normativa del PEPMF y desde los criterios ambientales del PGOU para la protección de este recurso:

a) Se prohíben las instalaciones de almacenamiento o tratamiento de residuos de todo tipo (urbanos, agrícolas tipo balsas de alpechín, ganaderos, etc.).

b) Para la autorización de cualquier otra instalación o edificación se deberá justificar mediante Estudio Hidrogeológico redactado por un técnico competente, el establecimiento de medidas suficientes de depuración del efluente que produzca la instalación de manera que no perjudique la calidad de las aguas subterráneas, quedando prohibidas las actuaciones que provoquen impactos irreversibles, o cuya recuperación sea gravosa económica o temporalmente.

c) Hasta tanto no se delimite por la Administración hidráulica, se considerará dicha zona como perímetro de protección de acuíferos a los efectos de lo dispuesto en el artículo 56.3 de la Ley de Aguas, por lo que se exigirá autorización previa de dicha Administración para la concesión de las licencias urbanísticas a las que se refiere el párrafo anterior.

d) Los colectores de saneamiento que discurran por zonas de acuíferos deberán de tener homologada una estanqueidad de las juntas (o verificada en ensayos en obra antes de proceder al relleno de la excavación), de modo que la pérdida máxima en una hora no alcance el cincuenta (50%) por ciento de la cantidad regulada con carácter general para colectores de saneamiento en áreas urbanas, regulada en el artículo 11.6.3.

#### Artículo 5.3.6. Abastecimiento de agua potable.

1. Las actuaciones urbanísticas que se realicen en desarrollo del presente Plan y necesiten de abastecimiento de agua potable, deberán prever su conexión a la red general de abastecimiento municipal o supramunicipal.

2. Para toda captación de aguas independiente de la propia red de distribución de agua potable, deberá ser solicitada ante el Organismo de Cuenca la correspondiente concesión administrativa o autorización, bajo alguna de las diversas figuras que la Ley de Aguas contempla para asignar o inscribir recursos provenientes del dominio público hidráulico, considerando para las aguas subterráneas la normativa y zonificación específica que el Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadalquivir contempla para la Unidad Hidrogeológica 05.48, Acuíferos detríticos del Sur de Sevilla y de la Sierra de Estepa.

#### Artículo 5.3.7. Saneamiento de aguas residuales y vertidos.

1. En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos a cauce o indirectos sobre el terreno.

2. No se permitirá en ningún caso el vertido directo de las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración que se desarrollen en los sectores industriales ni a cauces ni a fosas, debiendo someterse en la propia industria a depuración previa a la conexión con la red municipal de saneamiento de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, residuos minerales, etc, similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración.

Las instalaciones industriales cuya producción de aguas residuales se mantengan dentro de parámetros admisibles, podrán verter directamente a la red de saneamiento municipal con sifón hidráulico interpuesto. Estos vertidos sin tratamiento previo a la red general de alcantarillado sólo serán autorizados cuando no supongan riesgo para la red general por sus características corrosivas, densidad, por su naturaleza inflamable o explosiva, o por contener contaminantes tóxicos en cantidades tales que supongan una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final.

3. Se preverá la correcta depuración de las aguas residuales municipales priorizando la ejecución de los colectores necesarios así como su unificación y prolongación hasta estación depuradora. El sistema de depuración general de aguas residuales deberá proyectarse y dimensionarse para la máxima capacidad del uso propuesto.

4. Para garantizar la no afección a las aguas subterráneas quedará prohibida expresamente la implantación de fosas sépticas o pozos negros en el ámbito de suelos urbanos y urbanizables.

5. Se deberá obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico (artículos 100 a 108 de la Ley de Aguas).

6. Durante la fase de ejecución y urbanización de las actuaciones urbanísticas proyectadas se tomarán las medidas oportunas para evitar el vertido fuera de la red municipal. No se podrán otorgar las licencias de apertura y ocupación en tanto los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

## CAPÍTULO 4

### Integración de la Legislación Ambiental y del Trámite de Evaluación

#### Sección 1. Normativa Ambiental y Criterios Generales

##### Artículo 5.4.1. Objeto y normativa básica.

1. El objetivo general de las disposiciones de este Capítulo es la integración normativa en el PGOU, de las determinaciones de la legislación ambiental, así como de su concreción para el municipio a través de las Prescripciones de corrección, control y desarrollo del planeamiento propuestas por el EsIA o derivadas del procedimiento de EIA, de la declaración previa, y de la declaración de impacto ambiental, en su caso.

2. La normativa general básica en materia de protección del medio ambiente integrada en el PGOU es la siguiente:

##### a) Autonómica:

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 92/2003, de 8 de abril, por el que se modifican puntualmente los anexos del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre y el Decreto 153/1996, de 30 de abril.

##### b) Estatal:

- Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Impacto Ambiental de Proyectos.
- Ley 26/2007, de 23 de octubre de Responsabilidad medioambiental.
- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.
- Real Decreto 509/2007, de 20 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

#### Sección 2. Medidas de Protección Ambiental-Usos

##### Artículo 5.4.2. Compatibilidad de usos.

1. La implantación de actividades industriales queda expresamente condicionada al cumplimiento de los procedimientos de prevención y control ambiental (autorización ambiental integrada, autorización ambiental unificada, evaluación ambiental, y calificación ambiental), cumplimiento de niveles de emisión de contaminantes atmosféricos, exigencias de aislamiento acústico y de gestión de residuos que resulten procedentes en aplicación de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y sus normas de desarrollo.

2. Los procedimientos de Calificación Ambiental se instruirán y resolverán conforme a los siguientes criterios:

a) Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones. En este sentido deberá acreditarse el cumplimiento de los Niveles de Inmisión y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en el ámbito zonal correspondiente en virtud del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003.

b) Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.

c) Garantizar la adecuación de la actividad a instalar con el uso característico de la zona, en función del Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico

d) Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

3. En los suelos urbanos y urbanizables que no posean como calificación específica la industrial o terciario quedará expresamente prohibida la nueva implantación de las siguientes actividades:

a) Actividades incluidas en el Anexo 1 de la Ley 7/2007, con la excepción de las del apartado 13 siguientes: 13.21, 13.23, 13.26, 13.31, 13.32, 13.34, a 13.46, y 13.48 a 13.55. La regulación de la compatibilidad o no de dichas actividades compartidas en un mismo edificio con el uso residencial se delega a la ordenación de carácter pormenorizado.

b) Actividades incluidas en el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera del Anexo IV de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

c) Actividades incluidas en el Anexo 1 del Decreto 117/2003, de 31 de enero, sobre limitación de emisiones de compuestos orgánicos volátiles debidas al uso de disolventes en determinadas actividades, y que superen los umbrales del Anexo 2 del mismo. Mediante ordenación de carácter pormenorizada, o mediante ordenanza específica de actividades, se podrá regular la compatibilidad en un mismo edificio de las mismas con el uso residencial, e incluso disponer unas limitaciones adicionales de implantación de tipos de actividades y de límites de emisiones más restrictivos.

4. En los suelos urbanos y urbanizables, la posibilidad de implantar usos ganaderos (incluida la doma de animales y picaderos) quedará específicamente excluida.

5. Se establecerá en el planeamiento de desarrollo una zonificación interna en los suelos productivos, industriales y/o terciarios, de manera que en las parcelas colindantes con suelo residencial (urbano o urbanizable), equipamientos educativos o servicios de interés público y social, se localicen actividades que acrediten su compatibilidad con dichos usos.

6. Se incluirá asimismo en el planeamiento de desarrollo un tratamiento de borde entre el uso industrial y los usos residencial, de equipamiento educativo y servicios de interés público y social, mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento en todas las colindancias de estas características planteadas por la propuesta de ordenación. A estos efectos, el planeamiento de desarrollo afectado volcará, de manera preferente, la dotación de espacios libres locales a modo de franja interpuesta entre los usos.

7. El planeamiento de desarrollo incluirá un tratamiento de borde, mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento, para la implantación de industrias de mayor incidencia ambiental negativa en el ámbito de los propios suelos productivos.

8. Las actividades económicas que precisen del tránsito o estacionamiento prolongado de vehículos susceptibles de causar molestias en la vía pública, habrán de disponer en la parcela de un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación prevista. Deberán



prever asimismo espacios para las labores de carga y descarga en el interior de las parcelas o en lugares correctamente habilitados al efecto.

9. El Ayuntamiento promoverá el progresivo traslado a suelos de uso exclusivo industrial de toda aquella actividad productiva generadora de molestias a los usuarios de zonas residenciales.

10. El planeamiento de desarrollo deberá prever la modificación de trazado a suelo no urbanizable o el soterramiento de las líneas eléctricas aéreas de media y alta tensión que discurren actualmente por terrenos clasificados por el PGOU como suelo urbanizable de uso residencial, al objeto de que no sobrevuelen espacio residencial.

#### Artículo 5.4.3. Condiciones ambientales para usos industriales y terciarios.

1. Las actividades industriales o terciarias, compatibles con el modelo territorial y urbano, que hayan de ubicarse en el ámbito urbano, y que deban someterse a los procedimientos de Autorización Ambiental Integrada (AAI) o Autorización Ambiental Unificada (AAU) según la Ley 7/2007 de 9 de Julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA) y en los Reglamentos y normativas que lo complementan y/o sustituyan, tenderán a adoptar las mejores técnicas disponibles con el objetivo de optimizar la adecuación ambiental de sus sistemas productivos, debiendo en todo caso garantizar que las actividades cumplen todas las exigencias relativas a emisión de contaminantes atmosféricos, de gestión de residuos, suelos contaminados, condicionantes de aislamiento acústico y parámetros luminotécnicos, exigibles conforme a cada norma ambiental de aplicación

2. Para la efectiva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados industrial o terciario, el procedimiento de Calificación Ambiental definido en la Ley 7/2007 de 9 de Julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA) y en los Reglamentos y normativas que lo complementan y/o sustituyan, se instruirá y resolverá teniendo en cuenta además que se habrá de:

a) Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones. En este sentido deberá acreditarse el cumplimiento de los objetivos de calidad y criterios límite de inmisión (exterior e interior) aplicables a áreas acústicas. Será necesario la presentación de Estudios Acústicos conforme a lo establecido en el Decreto 6/2012, Se apoyará la justificación de las condiciones acústicas conforme a la Ley 37/2003, del Ruido; Real Decreto 1367/2007, por el que se desarrolla la ley del ruido y en el Decreto 6/2012, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica; u otras normas que lo sustituyan.

b) Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos, conforme a Ley 34/2007, de calidad del aire y protección de la atmósfera y al Decreto 239/2011, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico en Andalucía, o normas que lo sustituyan.

c) Garantizar el cumplimiento de los caudales y cargas contaminantes dentro de los parámetros de vertidos al saneamiento municipal permitidos, que no interfieran en los valores límites de emisión.

d) Garantizar el control y la correcta gestión de los residuos que se generen, conforme a Ley 22/2011, de Residuos y suelos contaminados y al Decreto 73/2012, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía; o normas que los sustituyan.

e) Garantizar el cumplimiento de los niveles de los parámetros luminotécnicos en las instalaciones de alumbrado exterior, justificado conforme a Decreto 357/2010, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética, etc.), u otras normas que lo sustituyan.

f) Evaluar la incidencia de la actividad sobre los suelos Real Decreto 9/2005, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo

y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, u otras que lo sustituyan.

g) Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

### Sección 3. Medidas de Protección Ambiental-Residuos y Contaminación de Suelos

#### Artículo 5.4.4. Gestión de residuos-Criterios Generales.

1. En materia de gestión de residuos será de aplicación la siguiente normativa:

- Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y suelos contaminados.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental en Andalucía.
- Ley 11/1997, de Envases y Residuos de Envases.
- Real Decreto 1481/2001, por el que se regula la eliminación de residuos mediante su depósito en vertedero.
- Real Decreto 952/1997, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Decreto 99/2004, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía.
- Decreto 104/2000, por el que se regulan las autorizaciones administrativas en materia de valorización y eliminación de residuos.
- Decreto 397/20110, por el que se aprueba el Plan Director Territorial de Residuos no peligrosos de Andalucía 2010-2019.

2. Excepto para los Sectores para los que se establece la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación, el Ayuntamiento asume la limpieza viaria, la recogida de residuos y demás prestaciones obligatorias de conformidad con la normativa sectorial y de régimen local para los nuevos terrenos a urbanizar. En este sentido, las licencias municipales incluirán las condiciones oportunas para la correcta gestión de los residuos municipales e inertes (condiciones y punto de entrega, periodicidad, etc.), así como las relativas a los residuos peligrosos que se puedan generar (recogida por gestor autorizado, obligaciones del productor, etc.).

#### Artículo 5.4.5. Residuos Industriales.

1. Las empresas e instalaciones cuyas actividades que pudiesen generar residuos que tengan la consideración de residuos peligrosos conforme a la legislación vigente deberán presentar a la Consejería de Medio Ambiente un programa de recogida itinerante de los residuos peligrosos que generen, realizada por una empresa gestora de residuos, y que cubra las necesidades de las instalaciones industriales allí situadas.

#### Artículo 5.4.6. Residuos de Construcción y Demolición.

1. Se prohíbe el depósito en vertedero de residuos de construcción y demolición que no hayan sido sometidos a alguna operación de tratamiento previo. Esta disposición no se aplicará a los residuos inertes cuyo tratamiento sea técnicamente inviable ni a los residuos de construcción y demolición cuyo tratamiento no contribuya a los objetivos establecidos en el art. 1 del Real Decreto 105/2008, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, ni a reducir los peligros para la salud humana o el medio ambiente.

2. Toda persona física y/o jurídica que intervenga en el proceso de producción y/o gestión de residuos generados en una obras de construcción, urbanización o demolición estará obligado al cumplimiento de los establecido en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de

residuos y suelos contaminados, en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía y en el citado Real Decreto 105/2008.

3. El Ayuntamiento en el marco de sus competencias en materia de residuos podrá establecer mediante ordenanza las condiciones a las que deberán someterse la producción, la posesión, el transponerte, y en sus caso, el destino de los residuos de construcción y demolición, así como podrá fijar las formas y cuantías de las garantías financieras para que el proceso sea acorde con al normativa sectorial vigente.

#### Artículo 5.4.7. Gestión de residuos en el desarrollo del planeamiento.

Para garantizar el control de desechos y residuos que se generen en el desarrollo del planeamiento se adoptarán las siguientes medidas:

1. En lo relativo a los Residuos Sólidos Urbanos –RSU– los proyectos de urbanización deberán prever espacios en la vía pública para emplazar los contenedores de Residuos Sólidos Urbanos, los cuales reunirán las siguientes condiciones:

a) Fácil acceso para vehículos de carga lateral con sentido de circulación a la derecha.

b) Las zonas reservadas para contenedores de vía pública quedaran delimitadas en suficiente para instalar seis (6) contenedores: envase ligero de plástico, vidrio, papel/ cartón, ropa, orgánico y resto.

c) La superficie total de cada uno de estos espacios reservados en suelo residencial garantizará la inserción de un contenedor para un volumen medio de 800 litros, a razón de quince (15) litros de residuos por habitante/día por cada veintitrés (35) viviendas construidas

d) En áreas comerciales y junto a equipamientos se valorará dicha superficie en cada caso.

e) La distribución de zonas de contenedores garantizará el equilibrio entre la máxima dispersión y menor afección a viviendas y comercios.

2. En lo relativo a los Residuos de Construcción y Demolición –RCD–, se velará por:

a) Los escombros y demás residuos inertes generados durante la fase de obras y ejecución de las actuaciones, serán conducidos a instalaciones de gestión autorizadas (plantas de reciclaje, vertederos controlados, etc.).

b) Los proyectos de urbanización deberán contener expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excedentes de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino del vertido de esas tierras.

c) Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de las actuaciones deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.

d) La retirada y gestión de los residuos que actualmente existan en las áreas y zonas a urbanizar se realizará conforme a lo expresado en los apartados anteriores. En este sentido, la retirada de materiales de desecho y escombros será especialmente escrupulosa en los bordes de la actuación y serán adecuadamente trasladados a vertedero controlado.

#### Artículo 5.4.8. Puntos limpios.

1. Los instrumentos de planeamiento que desarrollen áreas o sectores con uso global industrial deberán reservar terreno para la localización de puntos limpios para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en los mismos, todo ello conforme al Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, o normas que los sustituyan y/o modifiquen.

#### Artículo 5.4.9. Actividades potencialmente contaminantes de suelo.

1. En aplicación del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, cuando se prevea el cambio de uso de un suelo que haya soportado actividades o vertidos potencialmente contaminantes, previamente a la aprobación del planeamiento correspondiente deberá analizarse la existencia real de contaminación y, en caso afirmativo, deberán preverse las medidas tendentes a la descontaminación, quedando la posibilidad de desarrollo del planeamiento vinculada al éxito de las medidas adoptadas.

### Sección 4. Medidas de Protección Ambiental-Protección de la ATmosfera

#### Artículo 5.4.10. Zonas de Afección Acústica.

1. Tal como se recoge en Sistema de Información de Contaminación Acústica SICA, en el municipio de la Puebla de Cazalla la afección de la Autovía A-92 genera zonas de servidumbres acústicas referidas a tres niveles de presión:

- Lden > 75 dB (A).
- 75 db (A) > Lden > 65 dB (A).
- 65 db (A) > Lden > 55 dB (A).

#### Artículo 5.4.11. Objetivos de calidad acústica.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística como figura de planeamiento general incluye de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación conforme a lo establecido en el RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

2. En el marco de la normativa sectorial en materia de ruido se establecen los siguientes valores de referencia que se habrán de alcanzar y no superar para las distintas áreas de sensibilidad acústica (medidas en decibelios acústicos con ponderación A-dBA-):

a) En áreas urbanizadas existentes (correspondientes con la categoría de Suelo Urbano Consolidado):

Tipo de área acústica	Índices de ruido (dBA)		
	L day (día)	L ev (tarde)	L n (noche)
a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
b Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
c Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
d Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro suelo terciario no contemplado en el tipo c	65	65	60
e Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra contaminación acústica	60	60	50
f Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar
g Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

En aplicación del Decreto 6/2012 (Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía), caso de superar los mencionados valores, el objetivo principal en la zona será alcanzar los correspondientes niveles de inmisión de ruido.

b) En nuevas áreas urbanizadas (correspondientes con las categorías de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable):

Tipo de área acústica		Índices de ruido (dBA)		
		L day (día)	L ev (tarde)	L n (noche)
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	60	60	50
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70	70	60
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	68	68	58
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro suelo terciario no contemplado en el tipo c	65	65	60
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra contaminación acústica	65	55	45
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar
g	Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

En aplicación del Decreto 6/2012 (Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía), el objetivo principal en cada zona es no superar los correspondientes niveles de inmisión de ruido.

Artículo 5.4.12. Medidas para disminuir la emisión de ruido.

1. El control de los niveles de emisión de ruidos y vibraciones se realizará conforme a lo dispuesto en la Ley 7/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

2. Para la tramitación de actividades sujetas a alguno de los procedimientos de prevención ambiental, deberá contemplarse lo recogido en el Decreto 6/2012, donde se establece la exigencia de presentación de Estudios Acústicos y su contenido mínimo.

3. Previo a la concesión de la licencia de obras de edificación se comprobará que el proyecto sea conforme con las exigencias acústicas derivadas de la aplicación de objetivos de calidad acústica al espacio interior de las construcciones

4. No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica del área acústica, excepto en las zonas de protección acústica especial y en las zonas de situación acústica especial, en las que únicamente se exigirá el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que les sean aplicables (artículo 20 Ley del Ruido).

5. El Ayuntamiento exigirá que la maquinaria utilizada en actividades al aire libre en general, y en las obras públicas y en la construcción en particular, se ajuste a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, y las normas complementarias.

6. Las nuevas actividades e infraestructuras que se desarrollen en el municipio se someterán a los valores límite de inmisión establecidos en el Anexo III, RD 1367/07, con las consideraciones establecidas en su art. 10, en caso de tratarse de una zona de servidumbre acústica de una infraestructura.

00167698

7. En los proyectos de obra de urbanización sobre suelo urbano y urbanizable se buscará el desarrollo de superficies de rodaje y circulación más silenciosas, mediante el empleo de asfaltos menos rugosos y con texturas suaves, debiéndose acreditar con documentación fehaciente en el proyecto.

Artículo 5.4.13. Medidas para la mejora de la calidad del aire.

1. La mejora de la calidad del aire y la reducción del ruido exige potenciar la aplicación de medidas de restricción del tráfico de vehículos privados, para conceder mayor importancia a las necesidades del peatón, pudiéndose regular por ordenanzas específicas que podrán establecer las medidas que se indican a continuación:

- Fomento del uso de la bicicleta como medio de transporte totalmente sostenible en el entorno urbano mediante la creación de una red interconectada de vías de uso ciclista.

- El desarrollo de los espacios libres favorecerá la movilidad peatonal en los diferentes sectores de suelo urbano. Para ello se considerará la disposición lineal de estos espacios, su posición centrada y su conectividad, entre si y con los viarios y espacios libres existentes, ya sean jardines, plazas, zonas de juego o aceras amplias, dotadas de suficiente arbolado para garantizar la creación de itinerarios peatonales completamente sombreados y dotados de pequeñas zonas verdes de recreo y descanso.

- Los nuevos servicios y equipamientos urbanos deberán situarse en áreas adyacentes a zonas residenciales, al objeto de minimizar el desplazamiento y favorecer los mecanismos de control del ruido.

- En el diseño de los diferentes planes parciales se favorecerá la movilidad peatonal, que supondrá un incremento de la capacidad de relación de los ciudadanos de las nuevas zonas urbanas, otorgando a las nuevas zonas un carácter más habitable y un entorno más agradable para el peatón.

- Minimización de las pinturas de los viales y sustitución progresiva de las pinturas existentes por otras menos contaminantes.

2. Están sometidas a procedimiento de autorización administrativa de las comunidades autónomas, la construcción, montaje, traslado o modificación sustancial de instalaciones donde se desarrollen actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera, incluidas en el catálogo del Anexo IV de la Ley 34/2007.

3. La instalación de plantas móviles de trituración y/o clasificación de áridos, de hormigón y de aglomerado asfáltico vinculadas a la ejecución de obras de infraestructuras, no podrán localizarse a menos de 250 metros de edificaciones residenciales.

Artículo 5.4.14. Medidas correctoras en la ejecución de las obras de urbanización.

1. Se establecen a continuación las condiciones a aplicar en la fase de obras de las diferentes actuaciones urbanísticas previstas por el PGOU:

a) Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.

b) El tráfico de la maquinaria pesada se planificará utilizando las rutas que resulten menos molestas para las zonas pobladas próximas y, si fuera preciso, contando con la presencia de agentes municipales que controlen el tráfico. En el caso de existir imposibilidad técnica para efectuarlo, se facilitará una circulación fluida al atravesar la zona residencial, limitando a su vez la velocidad máxima para minimizar la emisión de ruidos, vibraciones y gases.

c) Los horarios en que se lleven a cabo las obras deberán evitar las molestias a la población, ajustándose al horario convencional de jornada laboral.

d) Se contemplarán medidas de reutilización de excedentes de excavación. Dichas medidas tendrán relación con la programación del Plan a fin de que los excedentes se optimicen, estableciéndose para ello los oportunos depósitos temporales en terrenos prontos a la urbanización.

e) Los materiales de préstamo y obra procederán de explotaciones o actividades legalmente establecidas; se priorizará y fomentará la utilización de aquellos procedentes de reciclaje.

f) Las áreas de manipulación de los aceites, combustibles y lubricantes empleados por la maquinaria de obra, serán impermeabilizadas para evitar cualquier afección a las aguas subterráneas.

2. Los Planes Parciales y Especiales que desarrollen las actuaciones incorporarán medidas correctoras para paliar su impacto. A tal efecto, se aplicarán como mínimo las siguientes:

a) En los bordes de contacto con el medio rural se dispondrán, preferentemente, sistemas de espacios libres o acerados amplios que permitan la disposición de alineaciones de arbolado. En caso justificado por el tamaño de la actuación o razones topográficas, de acabado mediante parcelas privadas, se adoptarán las siguientes medidas:

- Se evitarán frentes homogéneos o repetitivos de diseño de más de cinco parcelas, propiciando texturas de diversidad similares a la ciudad tradicional.

- Los vallados frente al medio rural evitarán muros de más de un metro de altura, resolviéndose alturas superiores mediante vallas ligeras y tratamiento vegetal.

b) Las ordenanzas reguladoras del planeamiento de desarrollo incorporarán el tratamiento obligado de los espacios no ocupados por la edificación y en los bordes de contacto con las vistas más comprometidas (carreteras) se implantarán pantallas vegetales que faciliten la transición formal y la integración de la edificación prevista.

c) Las especies vegetales a utilizar en estas actuaciones, en el arbolado urbano y en las zonas verdes deberán estar en concordancia con las condiciones climáticas locales y características del suelo.

d) Se asumirá como criterio de ordenación el mantenimiento, en lo posible, de la topografía existente y la minimización del volumen de movimientos de tierras, evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente.

e) Para las actuaciones que impliquen necesariamente la alteración de los perfiles actuales y se ubiquen en situaciones de alta visibilidad, se incluirán medidas de tratamiento de los taludes generados y de localización de áreas libres en los bordes de la actuación.

f) Los viarios de las nuevas zonas a desarrollar se ajustarán, en lo posible, a los caminos y sendas actuales sin romper de forma arbitraria la estructura de caminos y garantizando la continuidad de las tramas urbana y rural.

3. Medidas de forestación de los espacios libres: Con el fin de optimizar el consumo hídrico y adecuarse al régimen pluviométrico local, la vegetación en los espacios libres, se realizará con especies arbustivas y arbóreas autóctonas.

## Sección 5. Medidas de Protección Ambiental en el Desarrollo Urbanístico

### Artículo 5.4.15. Medio Ambiente y desarrollo urbanístico.

1. Para los terrenos con expectativas de pronta urbanización, en los que se abandone la explotación agrícola, se procederá a interponer medidas que eviten el acceso a vehículos (cercas, zanjas, etc.), a fin de evitar vertidos incontrolados de residuos.

2. La ejecución de los principales viales estructurantes de los nuevos suelos urbanizables habrá de ser previa a la ocupación de terrenos colindantes por la urbanización, con el fin de evitar en lo posible molestias a la población residente.

3. El ajardinamiento de viales y sistemas locales de espacios libres se integrará y priorizará en los proyectos de urbanización de los sectores, a efectos de disponibilidad en aceptable estado de uso por los futuros residentes y usuarios.

**Artículo 5.4.16. Obligación de restitución medioambiental.**

1. Los responsables por acción u omisión de cualquier deterioro del medio ambiente estarán obligados a la restitución del estado original a su costa, mediante la adopción de las medidas de ejecución de las obras precisas para tal fin, las cuales deberán ser aprobadas u ordenadas previamente por el Ayuntamiento, con los plazos y condiciones pertinentes.

2. Los responsables o titulares de explotaciones o usos extractivos, en activo o no, están obligados a rehabilitar el entorno degradado a consecuencia de su propia actividad, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior. Los rellenos en la restauración estarán sometidos a los siguientes requisitos:

a) En el caso de las explotaciones que en su autorización hayan estado sometidas a los procedimientos de prevención ambiental de la Ley 7/1994, o de la vigente Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se ajustarán a las técnicas de restauración previstas en los Proyectos y en los procedimientos citados.

b) En el supuesto de explotaciones con autorización anterior, o que en los procedimientos de prevención ambiental no se concreten los materiales de relleno:

- Los materiales de relleno a utilizar en la restauración, cuando sean diferentes de terreno natural requerirán autorización municipal.

c) En todo caso, en el término de La Puebla de Cazalla se prohíben los rellenos con residuos contaminantes de cualquier tipo, siderometalúrgicos o similares.