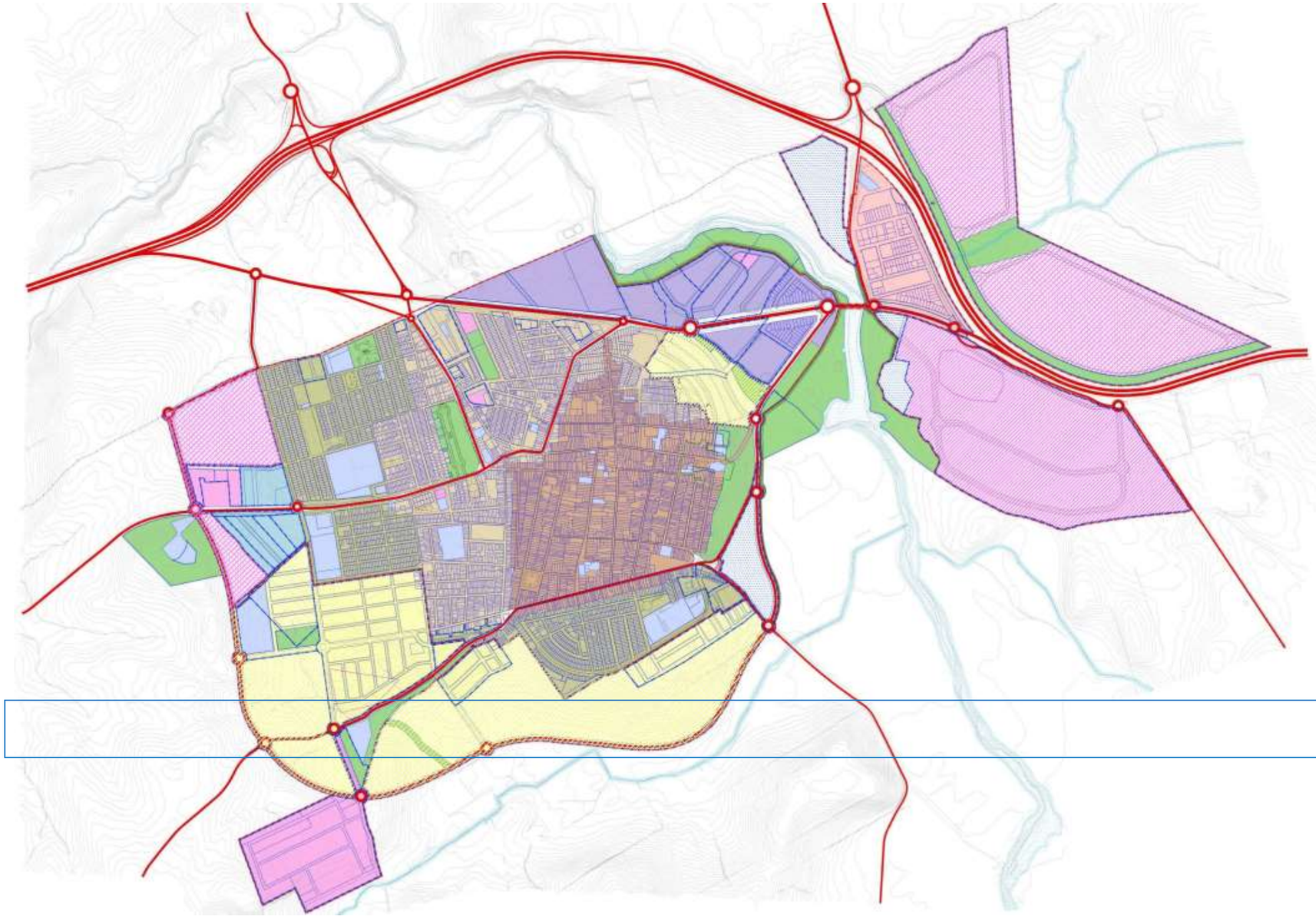
AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

JUNTA DE ANDALUCIA

P G O U

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA



DOCUMENTO IV

RESUMEN EJECUTIVO

TEXTO REFUNDIDO

SEPTIEMBRE- 2019

Redactor: Juan Carlos Muñoz Zapatero

DOCUMENTO IV – RESUMEN EJECUTIVO

1. INTRODUCCIÓN 1

2. OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA 2

3. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE ORDENACIÓN DE LA PUEBLA CAZALLA 4

4. CRITERIOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN 6
4.1. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL 6
4.2. ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO 8
4.2.1. NECESIDAD Y ALTERNATIVAS 8
4.2.2. ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO: ÁREAS HOMGÉNEAS DE USO GLOBAL 11
4.2.3. ACTUACIONES URBANÍSTICAS PROPUESTAS 12
4.2.4. NUEVA ESTRUCTURA VIARIA Y DE MOVILIDAD 18
4.2.5. SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES 19
4.2.6. SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS 19
4.2.7. SISTEMAS GENERALES DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS 19
4.3. OBLIGACIONES EN EL PLANEAMIENTO DE RESERVAS PARA VIVIENDA PROTEGIDA 20
4.4. RESUMEN DE DIMENSIONADO Y CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL PGOU 21

1. INTRODUCCIÓN

El documento de Resumen Ejecutivo del Plan General de Ordenación Urbanística –PGOU- de La Puebla de Cazalla procede a dar cumplimiento a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 2/2008 de 20 de junio) y en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía –LOUA- (Ley 7/2002, de 17 de diciembre y modificaciones posteriores) en lo referente a dar publicidad y eficacia en gestión pública administrativa.

Así, para el procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo que contenga los objetivos y finalidades de dicho instrumento y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos, sobre todo haciendo referencia explícita a:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

2. OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Además de todas las consideraciones expuestas en la "Memoria de Ordenación" el objetivo general que inspira la redacción del PGOU es el de dotar al municipio de un instrumento de planeamiento adecuado a la dinámica socio urbanística actual, definiendo un modelo de ordenación del territorio que posibilite la calidad de vida y el nivel de dotaciones de sus habitantes, partiendo de la puesta en valor de los recursos ambientales y de los beneficios derivados de las transformaciones sociales proyectadas en el municipio.

El cometido del Planeamiento Urbanístico General es la ordenación integral del término municipal; tanto a nivel del casco urbano como a nivel territorial, lo que implica la adopción de decisiones que afectan a la precisión y regulación de los usos y actividades, infraestructuras, servicios, equipamientos, vivienda, industria, comercio, etc.

Los fines más importantes son:

OBJETIVOS URBANÍSTICOS

- Un proyecto que complete la estructura urbanística actual, y termine de definir los límites del tejido urbano de la ciudad, completando su desarrollo para permitir las necesidades de crecimiento de la población, para conseguir el equilibrio urbanístico, social y económico respetando las características propias del municipio.
- Definición de un modelo de usos integral para la totalidad del territorio.
- Integración de La Puebla de Cazalla en un marco urbanístico superior al territorio municipal, y definición de la ordenación y asignación de usos de las distintas áreas del territorio municipal.
- Diversificación de usos y actividades: ampliación y mantenimiento del sistema de dotaciones equipamientos y espacios libres; refuerzo de los Sistemas Generales de Infraestructuras.
- Implantación de criterios de sostenibilidad en el diseño de las áreas urbanas y las edificaciones.
- Mejora de la regulación de la Normativa de las distintas zonas de ordenanza en suelo urbano para ajustar los parámetros de edificabilidad y densidad edificatoria a las capacidades de los tejidos consolidados en suelo urbano.
- Mejora de las condiciones de protección del patrimonio arqueológico, arquitectónico y cultural

OBJETIVOS MEDIOAMBIENTALES

- Proporcionar una adecuada calidad de vida a los ciudadanos.
- La adecuada integración en la ordenación dispuesta en los documentos formulados por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y el Plan de Medio Ambiente de Andalucía.
- Conservar y proteger el patrimonio natural del municipio y sus valores paisajísticos.
- Conservar en buen estado los recursos hídricos.
- Proteger los suelos y la cubierta vegetal.
- Favorecer la conexión y tránsito entre el espacio urbanizado y el espacio natural.
- Garantizar un medio ambiente urbano adecuado, que potencie las características naturales del

municipio. Racionalización del consumo de los recursos y disminución de la producción de residuos.

- Regular y mejorar la movilidad urbana.
- Promover la adecuada integración paisajística de los diferentes usos y actuaciones.
- Establecer una adecuada ordenación y regulación de los usos del suelo.

3. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE ORDENACIÓN DE LA PUEBLA DE CAZALLA

El documento de PGOU, cuando concluya su tramitación, vendrá a sustituir el régimen urbanístico vigente constituido por las Normas Subsidiarias de 1996 y sus innovaciones, más la Adaptación Parcial a la LOUA aprobada en diciembre de 2009.

Los rasgos más significativos de las previsiones del nuevo PGOU son los siguientes:

En la ordenación del término municipal, los condicionantes más relevantes y las propuestas en relación con los mismos son las siguientes:

- El espacio protegido LIC Corbones (Lugar de Interés Comunitario) es el principal elemento vertebrador natural del territorio municipal por sus recursos hídricos, configuración del paisaje y vegetación asociada, espacio al que la ordenación del PGOU le otorga especial protección, así como cautelas adicionales en el entorno inmediato. El disfrute de este recurso se pretende fomentar en la franja comprendida entre el núcleo de La Puebla y el Castillo de Luna, mediante la coordinación de una serie de actuaciones en un eje de actividades turístico recreativas, a ordenar a través de Plan Especial.
- En la mitad Sur del término otros espacios naturales albergan hábitats de interés comunitario, junto con el espacio protegido de "El Pinalejo", conforman una clara diferenciación de esta mitad Sur, predominantemente montañosa y forestal, frente a la mitad Norte configurada con campiñas de olivar alternadas con texturas de usos agrícolas.
- Se ha integrado una delimitación muy detallada de 26 yacimientos arqueológicos inventariados, que permitirá particularizar su régimen de protección en la Normativa y Catálogo. También se han identificado otros bienes protegidos del término con 14 cortijos y haciendas de interés arquitectónico y etnográfico.

Todas estas determinaciones, unidas a la concreción de las afecciones sectoriales (vías pecuarias, hidrología, infraestructuras, montes, etc) pretenden abarcar todos los posibles condicionantes superpuestos que afectan a cualquier intervención en el término municipal, que permita evaluar fácilmente su viabilidad, sin perjuicio de la autorización mediante la tramitación del oportuno proyecto a actuación o plan procedente.

Desde el PGOU se apuesta por reforzar la integración territorial en coordinación con planes previstos o en curso de otras Administraciones, así como reforzar la propia vertebración del término, con una serie de acciones concretas, como las siguientes, aparte de la coordinación de las actuaciones antes comentadas a través del Plan Especial Corbones:

- Mejora de la red local de carreteras para la articulación E-O del término y su relación con municipios colindantes.
- Coordinación con el Plan Energético de Andalucía, en la concreción del área de fomento de energía eólica en el municipio, y su coordinación con las Normas Urbanísticas en las diferentes zonas del municipio.
- Propuesta de prioridades municipales en el deslinde y recuperación de vías pecuarias y su coordinación con la red de caminos.
- Coordinación con Marchena en la ordenación del área de conurbación de ambos municipios en el espacio entre la A-92 y el núcleo de La Puebla. Propuesta de mejora de variante de SE-7204 y de remodelación del enlace de la SE- 7201 para facilitar el acceso a las áreas industriales ya previstas en el PGOU vigente.

En la ordenación del medio urbano, las propuestas del PGOU se centran en los siguientes aspectos:

En primer lugar se apuesta por una perfeccionar la ciudad existente, con intervenciones de mejora del espacio público, ya sea viario o espacios libres, o de las deficiencias de infraestructuras y servicios, entre los que la protección frente al riesgo de inundación de las áreas industriales en suelo urbano colindantes al Corbones ocupa una preocupación especial.

En la mejora de la ciudad existente merece una singular atención reforzar los parámetros de ordenación de la zona de "Casco Antiguo", y dentro de la misma, el entorno del BIC Iglesia Nª Sª de las Virtudes, que se ordena de forma detallada y precisa, que pueda completarse posteriormente mediante el desarrollo futuro de una Normativa específica de Protección de este entorno, a efectos de posibilitar la futura delegación de competencias al municipio en dicho ámbito, exceptuado el inmueble BIC de la Iglesia citada.

El PGOU revisa el Catálogo actualizando su régimen de protección, todo ello en coherencia con la legislación en materia de Patrimonio Histórico.

En cuanto a la ordenación general de los nuevos desarrollos del núcleo urbano, las previsiones básicas del nuevo PGOU son las siguientes:

- Mejorar la articulación interna, aprovechando los crecimientos previstos para reforzar la estructura viaria general, jerarquizando la misma y con sección suficiente para incorporar movilidad alternativa mediante red básica peatonal y de carril bici que relacione los espacios de residencia y productivos y los sistemas generales de equipamiento y espacios libres.
- En cuanto a los usos globales mantener en lo esencial la tendencia del planeamiento vigente de crecimiento residencial en la corona SO del núcleo, y a la consolidación de los desarrollos residenciales en curso sobre sectores de suelo urbanizable en tramitación, que se integran en esa estrategia de crecimiento en continuidad del núcleo urbano actual, y pueden absorber la mayor parte de las demandas residenciales previstas en el periodo de vigencia del Plan. Además se definen otras áreas de desarrollo a largo plazo sin programación, que puedan dar soporte a nuevos demandas de crecimiento futuro, de forma coherente con la formalización de la estructura urbana del municipio diseñada por el Plan.
- En cuanto a actividades económicas mantener y completar los Sectores productivos actuales a ambos lados del río Corbones, pero adecuando su proceso de desarrollo, que sus reservas de sistemas generales de espacios libres contribuyan a la transición con las márgenes del Corbones y a garantizar la no inundabilidad de los suelos edificables y el uso complementario de los espacios libres públicos, como áreas de esparcimiento ciudadano y sistemas de protección de los riesgos de inundación. Los suelos situados al norte de la A-92, que contaban con clasificación de las NNSS-96 y la AdP, se consideran como reserva futura y a largo plazo para el desarrollo de actividades productivas, pero con un nivel de prioridad secundario respecto a los anteriores en el proceso de consolidación de la estructura urbana municipal.
- En cuanto a la cuantía del crecimiento, el nuevo PGOU supone pasar de un planeamiento vigente con 5.336 viviendas existentes (11.352 habitantes) y una capacidad potencial de 6.765 viviendas, a una capacidad del nuevo PGOU con 7.189 viviendas (15.799 habitantes), es decir un incremento del 25,7 % respecto a las viviendas existentes y del 6,2 % respecto al planeamiento vigente.

  Por lo tanto el crecimiento cuantitativo adicional sobre el planeamiento vigente está claro que no es el objetivo del nuevo PGOU, que se centra en la recualificación, vertebración y mejora de la ciudad existente y los nuevos crecimientos residenciales se dirigen a paliar el principal déficit de la capacidad residencial vigente, que es la insuficiencia de reserva para vivienda protegida ya que los principales Sectores disponen en curso de desarrollo disponen de Plan Parcial aprobado o en trámite antes de la entrada en vigor de la Ley de Vivienda Protegida y Suelo, destinando al menos el 38,25% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida.
- Respecto a las dotaciones de equipamientos, servicios y espacios libres, uno de los mejores indicadores de calidad de vida de un municipio, se proponen mejoras tanto desde el punto de vista cuantitativo, como cualitativo, dando solución a todos los déficits diagnosticados, pasando de un estándar actual del conjunto de dotaciones de sistemas generales de 27,73 m2/hab, a un estándar del nuevo PGOU de 38,94 m2/hab, es decir una mejora del 60,3% respecto al estado de la ciudad existente. La mejora de dotaciones también se produce sobre los sistemas locales, mejorándose también las medias dotacionales de las distintas Áreas Homogéneas en Suelo urbano , con las aportaciones de las unidades de ejecución en Suelo urbano No consolidado, y con las aportaciones de acuerdo con los estándares legales de los nuevos sectores de suelo urbanizable
- Respecto a las dotaciones de equipamientos, servicios y espacios libres, uno de los mejores indicadores de calidad de vida de un municipio, se proponen mejoras tanto desde el punto de vista cuantitativo, como cualitativo, dando solución a todos los déficits diagnosticados.

En resumen el Plan propone una mejora apreciable de la calidad de vida de la ciudad existente, y que los nuevos desarrollos contribuyan a generar una ciudad compacta, más vertebrada, equilibrada y accesible para los ciudadanos de La Puebla de Cazalla, y a ser la base para contribuir a facilitar derechos básicos como acceso a la vivienda, soporte de actividades económicas diversificadas que generen empleo, y espacios para el ocio, la cultura, la reflexión y las relaciones sociales, que puedan configurar una aportación razonable desde esta iniciativa pública municipal a un mayor bienestar y calidad de vida para todos.

4. CRITERIOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

4.1. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL

A) INTEGRACIÓN DE OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN SUPRAMUNICIPAL

Desde la articulación normativa que supone el PGOU se pretende la integración y concreción para su ámbito municipal de todas las planificaciones supra municipales que le afectan y en particular las siguientes:

- Planificación territorial: Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).
- Planificación especial del medio físico: Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla (PEPMF).
- Planificación general de infraestructuras de Andalucía :
- Otros condicionantes sectoriales:
    - Vías Pecuarias.
    - Plan Hidrológico de Cuenca del Guadalquivir.
    - Plan de prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.
    - Planes de gestión de residuos urbanos y peligrosos.

B) ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL

Modelo de asentamientos y núcleos poblacionales

Se opta por un modelo de crecimiento en torno al núcleo principal actual, excluyendo la dispersión en nuevos núcleos de población.

Esto supone para el suelo no urbanizable, en aplicación del régimen legislativo urbanístico, limitar coherentemente las actuaciones que puedan suponer nuevas edificaciones no vinculadas usos de protección o de actividades agropecuarias o forestales, y en particular la vivienda, y contribuir a la evitación de nuevos núcleos de población.

Para los asentamientos urbanísticos detectados en suelo rural, el PGOU propone:

- Parcelación del Arroyo San Antón, de escasa entidad, única parcelación del municipio que supone riesgo de formación de nuevo núcleo de población, se propone reconducir este espacio a su finalidad originaria de huertos de ocio.
- Polígono ganadero de La Fuenloguilla, con un alto grado de consolidación por edificación muy precaria y con cierto grado de infraestructuras, y que se ha fijado el criterio de integración en el medio urbano mediante su transformación en un polígono "agroindustrial".

Redes viarias e infraestructuras

El Plan propone, aprovechando la posición privilegiada del núcleo en relación al eje vertebrador de comunicaciones de Andalucía como la autovía A-92, desarrollar un plan intermunicipal en coordinación con el área urbana limítrofe de Marchena para aprovechar las grandes potencialidades de desarrollo de actividades empresariales relacionadas con la logística y el transporte.

Vías pecuarias y caminos públicos

Respecto a la red de vías pecuarias que discurren por el término municipal se propone dar prioridad a la recuperación del dominio y uso público de aquellos tramos con una función de especial vertebración del medio rural.

Para la red que discurre por el núcleo urbano consolidado se propone el criterio será plantear su desafección según. Respecto a pequeños tramos que afectan a nuevos desarrollos en su llegada al actual núcleo urbano se propone integrar los trazados en la ordenación mediante la localización de espacios libres

Respecto a la mejora de la red de caminos públicos sería de especial interés para el fomento del turismo rural y el senderismo en la zona de mayor potencialidad como el Pinalejo y Madroñal, así como sobre el cauce alto del Río Corbones.

C) CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN FÍSICA EN EL TERRITORIO MUNICIPAL

El espacio protegido como complejo serrano "El Pinalejo"

- Ajuste a sus bordes reales
- Fomento del uso turístico recreativo.

Áreas colindantes a "El Pinalejo"

- Incorporación de normas específicas de protección del medio rural

Zona de El Madroñal

- Incorporación de normas específicas de protección del medio rural

La mitad Norte del término municipal:

- Mantener régimen de suelo no urbanizable de carácter rural

Elementos protegidos naturales y culturales: cauce del Corbones y del promontorio del Castillo de Luna.

D) OBJETIVOS DE PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO EN EL MEDIO RURAL. USOS ALTERNATIVOS DE DICHO PATRIMONIO.

En cuanto al amplio patrimonio arquitectónico y etnográfico en el medio rural se plantean los siguientes objetivos:

- Catalogación no limitada a la edificación, sino extensiva al paisaje que lo envuelve.
- Propiciar usos alternativos de carácter dotacional o relacionados con el turismo rural.

E) CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

Atendiendo a los criterios expuestos el nuevo PGOU propone las siguientes categorías del suelo no urbanizable:

Suelo no urbanizable de carácter rural

CA-1	Campiña 1
CA-2	Campiña 2
CO-1	Entorno del Corbones 1
MA	Madroñal
PC	Puerto de la Calera

Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial y urbanística:

Espacios catalogados por el PEPMF:

CS-26	Complejo serrano de interés ambiental "El Pinalejo".

Espacios protegidos por el PGOU:

FD	Áreas forestales y de dehesa de interés paisajístico.
CO-2	Entorno del Corbones 2
FO	Zona endorreica de El Fontanar.
SB	Salinas del Birrete
Paisaje	Protección superpuesta de fondos escénicos.

Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

Legislación específica de patrimonio natural y biodiversidad

Lugar de importancia comunitaria LIC Corbones.

Hábitats de interés comunitario.

Legislación de Montes.

Legislación de Vías Pecuarias.

Legislación de Aguas Cauces públicos

Embalses.

Legislación de patrimonio histórico.

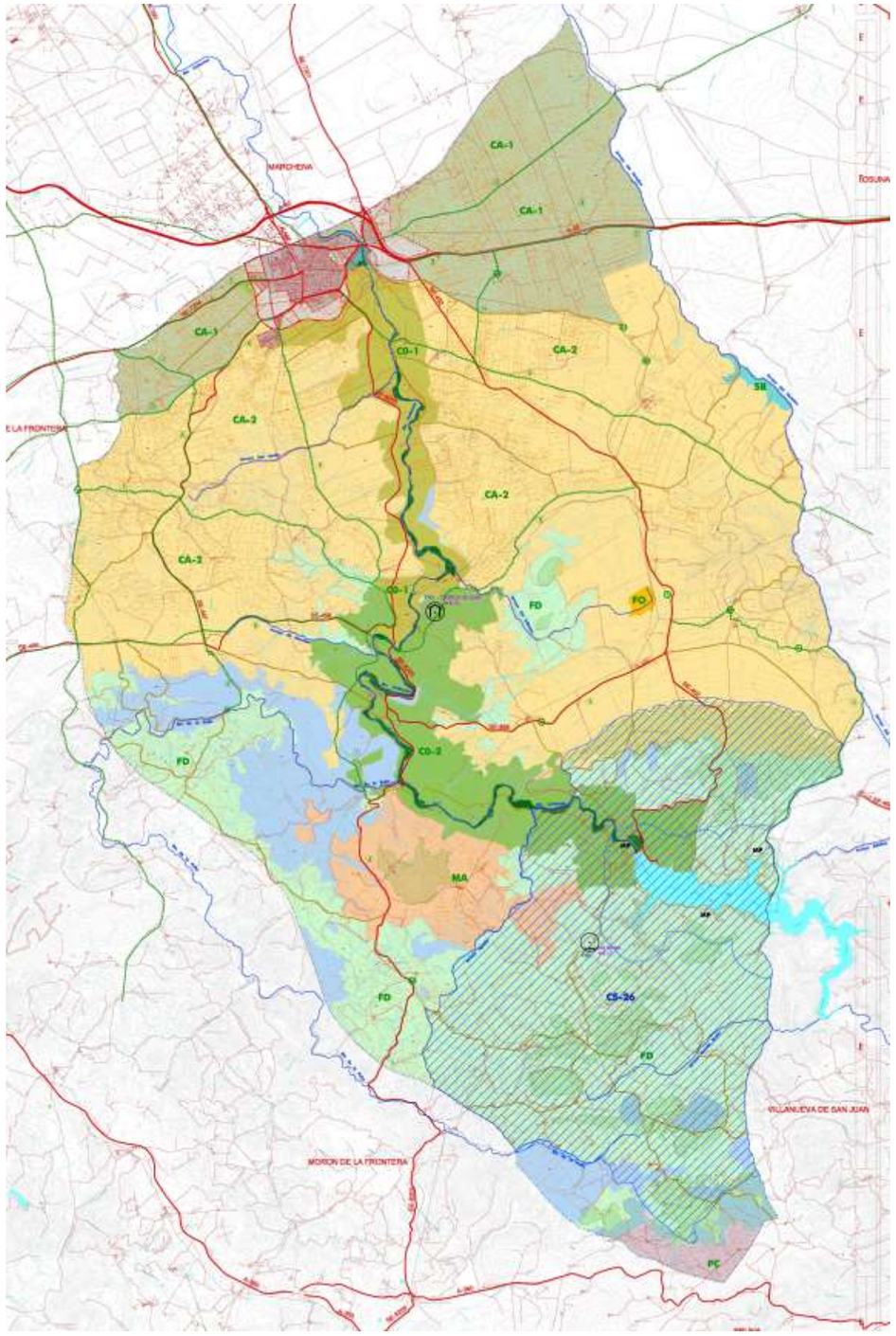
CLASIFICACIÓN DEL SUELO *superficies m2*		PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE NNSS-1996	 AdP (*)	PGOU	VARIACIÓN
SUELO URBANO (SUr)	[SU] Suelo Urbano consolidado (SUrc)	1.378.100	1.541.740	1.394.315	-9,57%
	[SU-ue] Suelo Urbano No consolidado (SUrnc)	245.124	189.363	344.614	81,98%
	TOTAL SUr	1.623.224	1.731.103	1.738.929	0,45%
SUELO URBANIZABLE (SUz)	[SAU] Suelo Urbanizable ordenado (Suzo)		131.211	256.440	96,29%
	[SAU] Suelo Urbanizable sectorizado (SUzs)	469.900	612.225	490.750	-19,84%
	[SAU] Suelo Urbanizable no sectorizado (SUzns)			904.150	100,00%
	TOTAL SUz	469.900	743.436	1.651.340	222,27%
	TOTAL URBANO + URBANIZABLE	2.093.124	2.474.539	3.390.269	37,05%
SUELO NO URBANIZABLE	[SNUn] carácter rural o natural (SNUcr)	132.777.897	132.396.482	109.117.784	-17,58%
	[SNUp] especial protección (SNUep)	53.268.246	53.268.246	75.459.466	41,66%
	Sistemas Generales en SNU			41.960	
	TOTAL SNU	186.046.143	185.664.728	184.619.210	-0,50%
SISTEMAS GENERALES NO ADSCRITOS A CLASIFICACIÓN DE SUELO				129.788	100,00%
	TOTALES	188.139.267	188.139.267	188.139.267	

(*) OBSERVACIONES: Entre corchetes [ ] se indican las clases de suelo asimilables de las NNSS-96: [SU]: Suelo urbano; [SU-ue]: Unidades de ejecución en suelo urbano
[SAU]: Suelo apto para urbanizar [SNUn]: Sueno no urbanizable normal [SNUp]: Suelo no urbanizable protegido.
AdP, actualizada con Modificación Sector Industrial V Centenario (AD 14-05-2010)

Figura: 1

ORDENACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL

CLASIFICACIÓN DE SUELO



1. SUELO URBANO Y URBANIZABLE

SUr: SUELO URBANO

SUr: SUELO URBANIZABLE

2. SNU: SUELO NO URBANIZABLE

SNUcr: SUELO NO URBANIZABLE DE CARACTER RURAL

CA-1 CAMPIÑA 1

CA-2 CAMPIÑA 2

CO-1 ENTORNO DEL CORBONES 1

MA MADROÑAL

PC PUERTO LA CALERA

SNUep-p: SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

ESPACIOS PROTEGIDOS POR EL PEPMF:

CS-26 COMPLEJO SERRANO DE INTERÉS AMBIENTAL "CS-26 EL PINALEJO"

ESPACIOS PROTEGIDOS POR EL PGOU:

FD AREAS FORESTALES Y DE DEHESA DE INTERÉS PAISAJÍSTICO

CO-2 ENTORNO DEL CORBONES 2

FO ZONA ENDORREICA EL FONTANAR

SB SALINAS DEL BIRRETE

PAISAJE: PROTECCIÓN SUPERPUESTA DE FONDOS ESCÉNICOS (Artículo 5.2.5. NNUU)

SNUep-l: SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA DE PATRIMONIO NATURAL Y BIODIVERSIDAD.

LUGAR DE IMPORTANCIA COMUNITARIA (LIC) "CORBONES"

HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO

3. SS.GG. ESPACIOS LIBRES

ESPACIOS LIBRES ESPECIAL PROTECCIÓN RIESGO INUNDACIÓN

4.2. ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO

4.2.1. NECESIDAD Y ALTERNATIVAS

A) NECESIDADES DE CRECIMIENTO

CRECIMIENTO RESIDENCIAL

El estudio que el nuevo PGOU realiza sobre el planeamiento vigente, conjunto de Normas Subsidiarias 1996 y Adaptación Parcial a la LOUA (NNSS-96 + AdP) sostiene que existe una capacidad potencial actual de 6.765 viviendas:

- Suelo Urbano consolidado
  - Viviendas existentes: 5.336
  - Capacidad en solares vacantes SUrc: 336
  - Total capacidad suelo urbano 5.672
- Suelo Urbano No Consolidado:
  - Unidades de Ejecución desarrolladas: 186
  - Unidades de Ejecución sin desarrollo: 217
  - Total capacidad SUrnc 403
- Suelo Urbanizable
  - Sectores suelo urbanizable SUz: 690

Tras la entrada en vigor de la AdP, el planeamiento vigente tiene una capacidad máxima vinculada para vivienda protegida de 269 viviendas, de las cuales solamente 57 corresponden a suelo ya ordenado y urbanizado, lo que unido a la lentitud del desarrollo del resto de suelos vinculados, esboza un panorama de gran dificultad por el planeamiento general vigente para dar respuesta a la necesidad prioritaria en este momento en el municipio, lo que justifica adicionalmente la conveniencia de un nuevo PGOU.

Por lo tanto no estamos ante un supuesto de necesidad imperiosa de un nuevo PGOU por razones de agotamiento de la capacidad del vigente, sino más bien por inadecuación cualitativa del mismo, y en particular por la falta de suficiente oferta de suelo urbanizado para vivienda del sector protegido.

Necesidades de vivienda: para los 8 años de horizonte del plan, la demanda total de viviendas que se estiman necesarias, asciende a 1.423 nuevas viviendas, desglosándose de la siguiente forma:

Evolución vegetativa de la población del municipio mayor de 35 años (2019):	187 viv
Demanda de 2ª Residencia:	155 viv
Sustitución de viviendas inadecuadas:	171 viv
Vivienda para jóvenes (18 a 35 años):	
Vivienda libre jóvenes:	459 viv
Vivienda protegida jóvenes:	378 viv
Vivienda protegida otros colectivos:	76 viv
Total demanda de nuevas:	1.423 viv

DISPONIBILIDAD DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS

El planeamiento cuenta con la capacidad suficiente para soporte de actividades productivas (industriales y terciarias) por lo que se propone mantener el modelo global actual.

En cambio, se detecta la necesidad de una diversificación de la oferta comercial en La Puebla, ya que en grandes superficies minoristas es dependiente de municipios cercanos como Morón y Osuna.

B) VALORACIÓN DE TERRENOS MÁS IDÓNEOS PARA LOS NUEVOS DESARROLLOS

CAPACIDAD DE ACOGIDA DEL ENTORNO DEL NÚCLEO URBANO

En la propuesta de desarrollo se ha valorado:

- Razones topográficas y paisajísticas de preservación del promontorio enclave actual del núcleo, en especial el perfil del BIC Iglesia Nª Sª de las Virtudes y su entorno.
- Razones de riesgo de inundación, de acuerdo con el diagnóstico que se deduce del "Estudio de Inundabilidad" redactado.
- Limitaciones de uso en el entorno del Cementerio.
- Otras afecciones sectoriales específicas (carreteras, vías pecuarias, yacimientos arqueológicos...), implican limitaciones de uso para espacios muy concretos y limitados.

La síntesis de los condicionantes de capacidad de acogida nos da como resultado los siguientes componentes significativos:

- Las áreas con mejor capacidad de acogida para nuevos desarrollos residenciales se localizan en el arco SO el núcleo urbano actual, con la excepción de los suelos cercanos al cementerio.
- El PGOU vigente dispone de amplios suelos urbanizables sectorizados para actividades económicas apoyados en los enlaces con la autovía A- 92 y que procede mantener en su clasificación, si bien reajustando sus condiciones de ordenación.
- Coordinar entre los municipios de La Puebla de Cazalla y Marchena la ordenación del área de incidencia de posible conurbación entre ambos en el área entre la autovía A-92 y el núcleo de La Puebla, buscando soluciones de ordenación coordinadas.

TERRENOS CON RIESGO DE INUNDACIÓN

En relación con las áreas de riesgo de inundación deducidas en el Estudio de Inundabilidad, se establecen los siguientes criterios según la clase del suelo de las NNSS y PGOU/Adaptación vigente:

a) Suelo urbano (consolidado o no consolidado) del PGOU/Adaptación vigente:

Se propone adoptar medidas correctoras del riesgo de inundación del suelo urbano preexistente (muros de contención) ponderando una solución armonizada del conjunto de normativas urbanísticas y sectoriales que confluyen al caso,

Los criterios indicados son plenamente coherentes con lo dispuesto en el Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones de cauces urbanos andaluces (PPAI), que para los núcleos urbanos existentes tiene por objeto "la prevención y minimización de riesgos de inundación, mejorar las condiciones de seguridad de poblaciones y bienes....realizar las obras de defensa y encauzamiento de ríos, necesarias para proteger poblaciones y bienes". Mientras que para los "nuevos crecimientos" el artículo 18 del PPAI establece recomendaciones muy claras de "situarse en terrenos no inundables"

La solución global desarrollada por el Plan General consiste en establecer medidas correctoras de los riesgos de inundación, mediante la protección con muros de defensa de los suelos ya consolidados, dejando fuera de los límites de estas protecciones el resto de suelos anteriormente clasificados como Suelo Urbano, que deben de servir como área de expansión de la zona inundable en el caso de crecidas extraordinarias, que se "califican" como Sistemas Generales de Espacios Libres, por considerarse usos admisibles en las áreas de riesgo de inundación por no existir riesgos permanentes , para bienes o personas, de acuerdo con la legislación sectorial.

b) Suelo urbanizable sectorizado del PGOU/Adaptación vigente, legitimado para el desarrollo.

De acuerdo con los criterios expuestos en el apartado anterior, se procede a la redelimitación de los sectores de suelo urbanizable situados en la margen este del Corbones, ajustando su delimitación a los suelos liberados de riesgos de inundación por las nuevas medidas correctoras que establece el PGOU, y califican como Sistemas Generales de Espacios Libres, sin clasificación de suelo, el resto de terrenos próximos a la ribera del Corbones, que quedan externos a los muros de contención, o en zonas bajas, afectadas por riesgo de crecida extraordinaria.

c) Nuevos suelos urbanizables ("nuevos crecimientos"):

Al tratarse de "nuevos crecimientos" propuestos por el presente PGOU, se integrará el objetivo literal del artículo 18 del PPAI de "situarse en terrenos no inundables"; y cuando excepcionalmente incluyan alguna pequeña franja en situaciones de borde urbano en que sea imprescindible para la coherencia estructural de la ordenación del PGOU, se adoptarán las medidas correctoras necesarias, mediante obras complementarias a las propias obras de urbanización interior de los sectores correspondientes.

C) NECESIDADES DE LOS SISTEMAS GENERALES

A la vista del funcionamiento actual de la red viaria del núcleo y la continuidad mediante travesías interiores de todas las carreteras, se estima fundamental el objetivo de establecer una ronda urbana de sección y jerarquía adecuada que enlace todas las carreteras del arco SO del núcleo a medio-largo plazo. Sería conveniente que la ronda se completara hasta la vía de acceso desde el nudo NO de la A-92, si bien esta opción requeriría la coordinación con la ordenación pormenorizada del término de Marchena, por lo que en el presente PGOU se plantea con mero carácter orientativo a coordinar con el PGOU de Marchena.

El desvío del trafico exterior por esta ronda urbana permitiría acometer la remodelación de las actuales travesías, dotándoles de una sección más cualificada en cuanto a itinerarios peatonales, carril bici, aparcamiento y acoger jardines tipo bulevar donde la sección lo permita. Las operaciones de remodelación más significativas serían la antigua carretera de Málaga, la Avda. Antonio Fuentes y la Avda. Doctor Espinosa.

Respecto a la situación de los nuevos sistemas generales de espacios libres y equipamientos demandados por los nuevos crecimientos, se estima que los objetivos y criterios más adecuados serían los siguientes:

- Reforzar la integración del cauce urbano del Corbones, completando la gestión de suelo y ejecución del parque urbano del margen E ya previsto en el planeamiento general vigente (NNSS-96 + AdP) ampliándolo con las áreas inundables colindantes.

  Reordenar mediante reforma interior el suelo urbano de las actuales industrias ladrilleras, alguna de ellas obsoletas, que llegan justo a la zona de servidumbre del cauce, disponiendo una franja de para SGEL para coadyuvar al objetivo del PPAI de integración ambiental del cauce fluvial en el medio urbano.
- Completar con SGEL ámbitos de especial interés en la configuración del perfil paisajístico del núcleo urbano:
  - Entorno próximo a la Iglesia Nª Sª de las Virtudes.
  - Fuenlonguilla.
- Integrar en la red estructural de SGEL aquellos espacios actualmente calificados como sistemas locales, pero que por su tamaño ejercen una clara función estructurante, sirva de ejemplo el Parque Manuel Azaña.

- Cualificar los sistemas generales de equipamientos de manera que den servicio adecuado a la población actual y al conjunto de la población futura.

D) NECESIDADES EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL NÚCLEO URBANO

La ordenación pormenorizada del medio urbano por el nuevo PGOU continúa las directrices del planeamiento vigente anterior (Normas Subsidiarias de 1996 y anteriores NNSS-83) al trazarse de ordenanzas con una práctica de aplicación de 25 años. No obstante de los análisis realizados, junto con los problemas de la experiencia de en la propia administración local, se deduce la conveniencia de introducir las siguientes modificaciones:

- Las NNSS-96 para el suelo urbano en algunas zonas de Casco Antiguo y de Ensanche han propiciado una transformación tipológica en parcelas de tamaño significativo mediante la disposición de las denominadas "viviendas interiores" lo que ha provocado una significativa densificación. El nuevo PGOU propone limitar estos supuestos, cuantificarlos y, cuando se permitan, que resuelvan las demandas de servicios y dotaciones derivados del incremento poblacional. Respecto a las transformaciones tipológicas ya materializadas en estos años, es conveniente el reconocimiento de las diferentes variantes (agrupación de viviendas unifamiliares, viviendas plurifamiliares) como subtipos de ordenanza dentro de la ordenanza de "Casco Antiguo" o "Ensanche".
- Adecuar algunos desajustes existentes entre la situación real y de calificación de las NNSS vigentes.
- Simplificar la dispersión actual de tipos de ordenanzas en suelo urbano consolidado, derivadas tanto de las condiciones particulares de las NNUU vigentes como de las ordenanzas reguladoras de los Planes Parciales, y que es conveniente la unificación integrada en el nuevo PGOU, y que no sea necesaria la consulta futura de dichos Planes Parciales.
- Regular la posibilidad de cubrir los patios con monteras de estructura ligera, que viene siendo una demanda muy generalizada y establecer las condiciones de cómputo de superficie edificable.

E) NECESIDADES DEL PATRIMONIO URBANO

La tramitación del PGOU implica la revisión del Catálogo para adecuarlo tanto al diferente alcance y contenido de la legislación de patrimonio histórico, en cuanto a puesta en valor, protección y mejora de la ciudad y patrimonio preexistente.

La declaración de Bien de Interés Cultural (BIC) de la Iglesia Nª. Sª de las Virtudes y el entorno delimitado, introducen la necesidad que el nuevo PGOU pormenorice ordenanzas claras para el ámbito referido de forma que se salvaguarden los criterios patrimoniales que han sustentado la delimitación de dicho entrono.

F) NECESIDADES EN INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

Los propios objetivos limitados de crecimiento propuestos en cumplimiento del POTA contribuyen a facilitar la capacidad de servicio de infraestructuras; no obstante desde el PGOU se garantizará la contribución a la financiación de las ampliaciones necesarias en coordinación con las compañías que gestionan el suministro.

- Abastecimiento de agua: Serán necesario la ampliación de los depósitos existentes, sobre todo para dar respuesta al incremento potencial de población y nuevos desarrollos.
- Saneamiento: Adecuación de la capacidad de la EDAR existente.
- Energía eléctrica: Los crecimientos propuestos y las respuestas a las demandas actuales implican la necesidad de localizar una subestación eléctrica, de la que no dispone el municipio, por lo que deberá reservarse el suelo y posibilidades de ampliación para la capacidad total final propuesta.

4.2.2.ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO: ÁREAS HOMGÉNEAS DE USO GLOBAL

Atendiendo al modelo de ciudad propuesto en el PGOU se diferencian en el núcleo urbano de La Puebla de Cazalla tres usos globales: residencial, terciario e industrial. El turístico no se contempla directamente, sino que es posible su implantación futura en cualquiera de las áreas de suelo urbanizable no sectorizado en que no sea incompatible.

Dentro de los mismos, se diferencian áreas homogéneas de uso global, agrupando zonas de tejido urbano con morfología urbana y tipología edificatoria similares, estableciendo parámetros urbanísticos de referencia para cuantificar su capacidad residencial (densidad de vivienda) y capacidad constructiva (edificabilidad global).

En la ciudad existente, se adoptan unos criterios de reconocimiento de grandes áreas homogéneas en la ciudad, incluyendo en la valoración y cuantificación de forma individualizada las actuaciones de colmatación de vacíos o reforma interior en Suelo Urbano No Consolidado, siendo conveniente clarificar que las áreas homogéneas de uso global integran los sistemas locales, pero excluyen los sistemas generales.

USO GLOBAL RESIDENCIAL

En la ciudad existente (suelo urbano) se delimitan tres grandes áreas de uso global residencial:

- R-CA: Casco Antiguo *(Zona Global ZG-1)*

  Se corresponde con el conjunto de las áreas de actual calificación pormenorizada "Casco Antiguo", más los sistemas locales, y abarca la ciudad desarrollada hasta finales del XIX.
- R-EN: Ensanche: *(Zona Global ZG-2)*

  Se corresponde con el conjunto de áreas de actual calificación del mismo nombre con sus sistemas locales, y en cuanto a evolución histórica incluye las extensiones del casco antiguo hasta los años sesenta del siglo XX.
- R-EX: Extensiones Recientes *(Zona Global ZG-3)*

  Corresponde a extensiones residenciales con sus sistemas locales, en su mayor parte planificadas, como actuaciones de desarrollo de las NNSS-1993, y posteriores NNSS-1996.

En cuanto a nuevos desarrollos residenciales proyectados en suelo urbanizable por el presente PGOU, cabe diferenciar las actuaciones en curso de desarrollo del planeamiento general vigente, sectores clasificados como urbanizable con categoría de ordenado (Uzo-1, Uzo-2 y Uzo-3) donde se respetan las condiciones de aprovechamiento con las que iniciaron el proceso urbanizador, y nuevas actuaciones propuestas, sectores clasificados como urbanizables sectorizados (Uz-1 y Uz-2), con características en cuanto a edificabilidad y densidad de viviendas similares a las de la ciudad existente.

- Urbanizable Ordenado Uzo-1 Uzo-2 Uzo-3
- Urbanizable Sectorizado Uz-1 Uz-2

Las características principales de la ordenación estructural que propone el PGOU son, por una parte, los usos globales susceptibles de aprovechamiento lucrativo y, por otra, los sistemas generales que vertebran dichos usos globales: Espacios libres, equipamientos, servicios y red viaria.

USO GLOBAL TERCIARIO

En la ciudad actual no se dispone prácticamente de espacio terciario exclusivo, así el nuevo PGOU estima muy conveniente establecer unas previsiones de oferta diversificada de suelo para actividades del sector terciario, que eviten la actual dependencia de otros municipios cercanos.

Así, se ha estimado adecuado diversificar las implantaciones terciarias, situando actuaciones urbanísticas junto a las áreas industriales existentes vinculadas a la A- 92 (actuaciones Uz-3, Uz-4 y Uz-6) como disponiendo otras áreas de nuevo crecimiento apoyadas en la nueva estructura básica de viario urbano proyectada (actuaciones en suelo urbano no consolidado de uso pormenorizado terciario Ur-6A, Ur-6B, y Ur-6C, en el borde oeste del núcleo urbano actual). Los parámetros de aprovechamiento se han establecido atendiendo a criterios de proporcionalidad entre tamaño, tipología urbana propuesta (edificación intensiva o extensiva), superficie de viario interior, etc.

- Urbano No Consolidado Ur-6A Ur-6B Ur-6C
- Urbanizable Sectorizado Uz-3 Uz-4 Uz-6

USO GLOBAL INDUSTRIAL

Referenciar en suelo urbano consolidado en el margen este del río Corbones junto a la autovía A-92

- Polígono Industrial Corbones *(Zona Global ZG-4)*

La estrategia de localización de los nuevos suelos industriales continúa las directrices provenientes de las NNSS-96 y la AdP, pudiéndose indicar:

- Reajuste de la programación y prioridad de desarrollo de los dos Sectores Industriales previstos a ambos lados de la A-92, de acuerdo con las NNSS-96 y la AdP, (incluye la Innovación sobre el sector V Centenario, denominado en el nuevo PGOU Uz-5).
- También sobre estos suelos se realizan los ajustes necesarios a los efectos de que las reservas de sistemas generales de espacios libres. Se reajustan los espacios libres sobre las zonas inundables de la ribera este del Corbones, como Sistemas Generales externos.

Dicha estrategia se completa con las siguientes actuaciones adicionales:

- Regularización del polígono ganadero, mediante su reforma interior y reconversión a "agroindustrial", e incorporación de este asentamiento a la estructura urbana, en continuidad con el núcleo urbano, y con carácter externo a la ronda sur-oeste.
- Nuevas actuaciones de regularización, completando vacíos urbanos situados al Sur del Cementerio, reordenando e integrando en la estructura urbana algunas implantaciones industriales preexistentes en actual suelo no urbanizable, y sirviendo de uso de transición con las zonas residenciales próximas en la franja de 250 m de afección del cementerio.

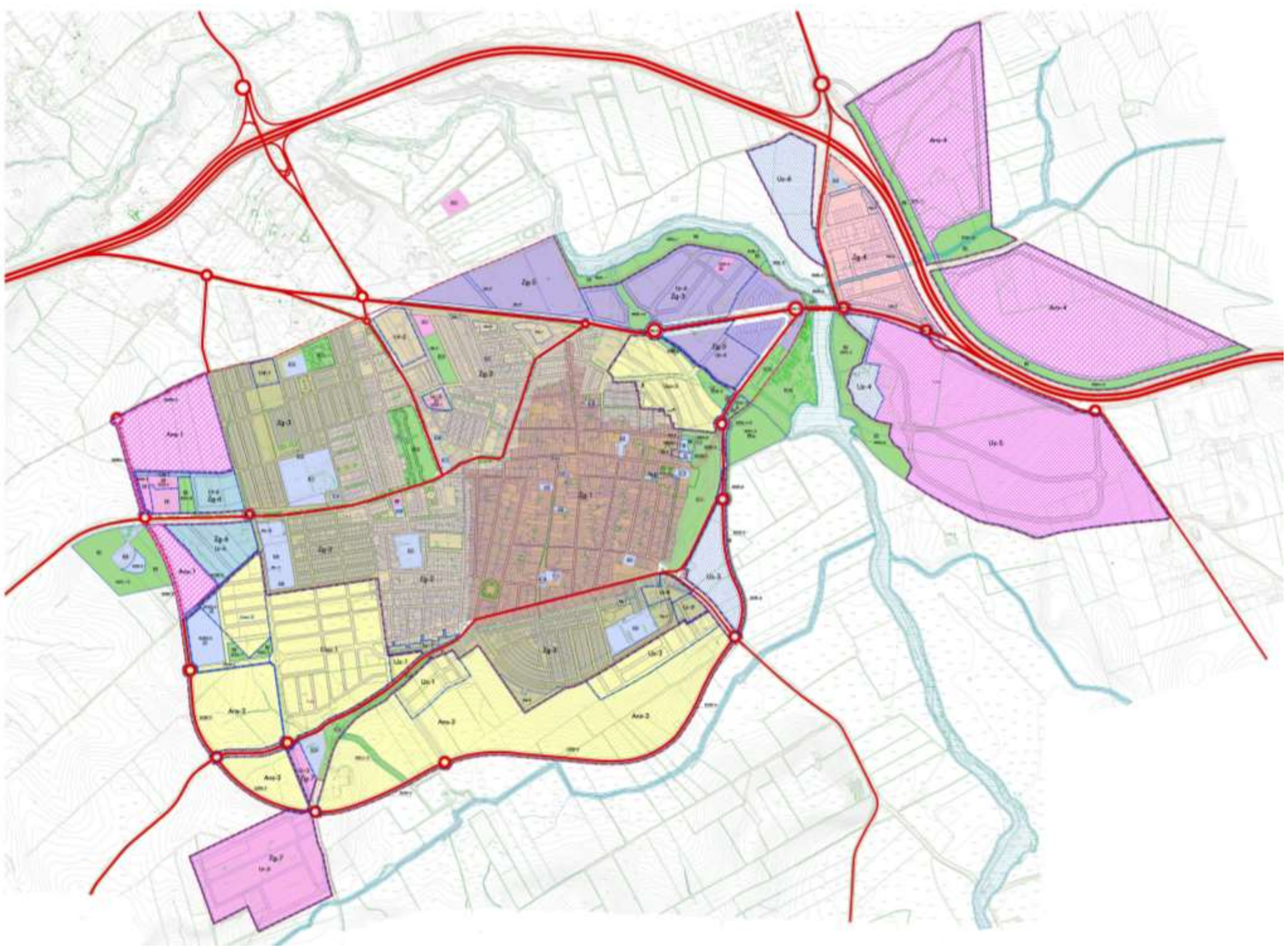
En la figura 2 se aprecian las zonas globales en suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable diferenciados por usos globales.

En el cuadro de la página siguiente se recogen los parámetros característicos de las distintas zonas urbanas.

Figura: 2

NÚCLEO URBANO

ESTRUCTURA – USOS GLOBALES



1. SISTEMAS GENERALES

ESPACIOS LIBRES
- PU PARQUE URBANO
- F RECINTO FERIAL

EQUIPAMIENTOS
- D DEPORTIVO
- E EDUCATIVO
- S SIPS: SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL
- G EQUIPAMIENTOS GENÉRICOS

SERVICIOS
- GF GUARDIA CIVIL, POLICÍA
- M MERCADO
- CE CEMENTERIO
- TA TANATORIO
- SI INSTALACIONES SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS

- PH PROTECCIÓN HIDROLÓGICA

CARRETERAS
- VIARIO URBANO ESTRUCTURANTE

2. USOS GLOBALES

SUELO URBANO

ZONAS URBANAS DE USO GLOBAL

USO GLOBAL

CIUDAD PREEXISTENTE

RESIDENCIAL
- Zg-1 CASCO ANTIGUO (46 viv/ha; 0,85 m²t/m²s)
- Zg-2 ENSANCHE (78 viv/ha; 0,86 m²t/m²s)
- Zg-3 EXTENSIONES RECIENTES (41 viv/ha; 0,60 m²t/m²s)

INDUSTRIAL
- Zg-4 INDUSTRIAL "Carbones" (0,65 m²t/m²s)

TERCIARIO

NUEVOS DESARROLLOS PGOU

INDUSTRIAL
- Zg-5 INDUSTRIAL "Carretera Granada" (0,61 m²t/m²s)
- Zg-7 INDUSTRIAL "Antigua zona ganadera" (0,65 m²t/m²s)
- Zg-6 INDUSTRIAL "Carretera Montar" (0,59 m²t/m²s)

SUELO URBANIZABLE

RESIDENCIAL
- Uzo-1 RESIDENCIAL (42,3 viv/ha; 0,65 m²t/m²s)
- Uzo-2 RESIDENCIAL (47,50 viv/ha; 0,66 m²t/m²s)
- Uzo-3 RESIDENCIAL (34,33 viv/ha; 0,57 m²t/m²s)
- Uz-1 Uz-2 RESIDENCIAL (50 viv/ha; 0,63 m²t/m²s)

INDUSTRIAL
- Uz-5 INDUSTRIAL (0,55 m²t/m²s)

TERCIARIO
- Uz-3 Uz-6 TERCIARIO (0,55 m²t/m²s)
- Uz-4 TERCIARIO (0,55 m²t/m²s)

USOS GLOBALES INCOMPATIBLES EN SUzns.
- RESIDENCIAL INCOMPATIBLE
- INDUSTRIAL INCOMPATIBLE

EVALUACION DE LA CAPACIDAD POR USOS Y ZONAS GLOBALES PROPUESTA EN EL NUEVO PGOU

			SUPERFICIES			EDIFICABILIDAD				VIVIENDAS					
			Neta m2s	SG incluidos	Total	Actual	Actuaciones	TOTAL	COEFICIENTE	Actual	Actuaciones	TOTAL	DENSIDAD		Reserva VP
ZONAS EN SUELO URBANO															
ZG-1	Casco Antiguo	Residencial	370.982	38.602	409.584	319.026	0	319.026	0,85	1.686	0	1.686	46,0	Media	
ZG-2	Ensanche	Residencial	391.705	44.903	436.608	316.896	23.250	340.146	0,86	2.802	212	3.014	78,0	Muy Alta	152
ZG-3	Extensiones recientes	Residencial	321.269	83.322	404.591	161.293	19.686	180.979	0,60	1.184	148	1.332	41,0	Media	92
ZG-4	P.Ind Corbones	Industrial	86.170	2.000	88.170	56.010	0	56.010	0,65						
ZG-5	Industrial Crtra. Granada	Industrial	201.433	17.784	219.217	59.486	68.464	127.950	0,63						
ZG-6	Industrial Crtra. Moron.	Industrial	49.805	18.944	68.749		30.256	30.256	0,60						
ZG-7	Antigua Z. Ganadera	Industrial	112.010	0	112.010		72.970	72.970	0,65						
Subtotal			1.533.374	205.555	1.738.929	912.711	214.626	1.127.337		5.672	360	6.032			244
ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO															
	Uz Ordenado	Residencial	221.271	35.169	256.440		128.579	128.579			853	853			96
ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO															
	Uz Sectorizado	Residencial	60.700	0	60.700		39.454	39.454			304	304			
		Industrial	316.250	0	316.250		173.938	173.938							
		Terciario	103.085	10.715	113.800		56.696	56.696							
Subtotal			480.035	10.715	490.750		270.088	270.088			304	304			100
TOTALES										5.672	1.517	7.167			440

4.2.3. ACTUACIONES URBANÍSTICAS PROPUESTAS

El nuevo PGOU define distintas actuaciones para la mejora y recualificación y desarrollo del núcleo urbano. Así, en suelo urbano consolidado se abordan los siguientes supuestos:

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN CURSO DE DESARROLLO (Urt)

Unidades de Ejecución con aprovechamiento urbanístico que se encuentran en curso de desarrollo por tener por al menos su planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente. En tal situación solamente se encuentran dos actuaciones: Urt-1 y Urt-2.

NUEVOS ÁMBITOS DE GESTIÓN INTEGRADA (Ur)

Se trata de Ámbitos de Planeamiento en los que por el tamaño, fragmentación de la propiedad, nivel de complejidad y opciones de ordenación previsibles, se ha estimado conveniente desde el PGOU acometer su ordenación urbanística, de forma global para el conjunto de cada ámbito de planeamiento (Área de reforma interior o Vacío Urbano), estableciendo desde el PGOU unas determinaciones de ordenación pormenorizada estableciendo los aprovechamientos, edificabilidades, y densidades, especificas , y se establecen y ordenan de forma conjunta las dotaciones locales de equipamiento y espacios libres, que deben dar servicio al conjunto de cada Ámbito conforme al Art.17 de la LOUA, así como la ordenación del viario común del Ámbito, para procurar la mayor coherencia con la ordenación general propuesta por el PGOU, y las necesidades de dotaciones específicas de cada zona global del suelo urbano donde se insertan estas actuaciones. También se definen en cada caso las reservas de vivienda protegida en los ámbitos de uso global residencial.

Se desarrolla y pormenoriza la ordenación del planeamiento a través del PGOU, garantizando la coherencia de la ordenación en el conjunto de cada Ámbito y también respecto a la estructura general, aunque se posibilita con posterioridad el desarrollo más fragmentario de los procesos de gestión y urbanización, a fin de hacer mas viable técnica y financieramente la ejecución del planeamiento, mediante la segregación dentro de cada Ámbito de planeamiento de distintas Unidades de Ejecución

1) Ámbitos de reforma interior o vacíos urbanos delimitados por el planeamiento anterior que no cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado:
2) Nuevos ámbitos de reforma interior, delimitados por el PGOU, con ordenación pormenorizada directa desde el PGOU.
3) Asentamientos urbanísticos incorporados a la estructura urbana por el PGOU, con ordenación pormenorizada directa desde el PGOU.

En tal situación se encuentran siete actuaciones: Ur-3 a Ur-9.

ÁREAS DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (Aia).

Vacíos o parcelas edificadas con usos industriales, en suelo urbano consolidado del planeamiento general anterior, que en aplicación de la LOUA, por el PGOU se clasifican como suelo urbano no consolidado, al asignarles unas condiciones de aprovechamiento superiores a las del precedente, por posibilitarse cambios de uso y aprovechamientos significativos, que generaran en su caso , incrementos de dotaciones e infraestructuras. Se definen dos actuaciones de incremento de aprovechamiento. Aia-1 y Aia-2.

OTRAS ACTUACIONES EN SUELO URBANO

Actuaciones de mejora integral del tejido urbano tendentes a:

- Obtención de nuevos sistemas locales de viario (SLRV)
- Mejora de los espacios libres (Me) y viario (Mv) existentes
- Actuaciones de rectificación de alineaciones (Ag)

En las distintas categorías de suelo urbanizable se propone:

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Con ordenación pormenorizada incluida en el PGOU, ya sea por traslado de las determinaciones de planeamiento de desarrollo (Planes Parciales u otros instrumentos) o por asignación directa potestativa del propio Plan. Se incluyen en este tipo tres actuaciones, todas con uso global residencial: Uzo-1, Uzo-2 y Uzo-3.

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Actuaciones previstas para el desarrollo urbanístico de la ciudad a medio plazo en cumplimiento de los objetivos de ordenación de coherencia con la LOUA y el POTA de generación de ciudad compacta, estableciendo mayoritariamente el uso *residencial de media densidad* en los Sectores residenciales, y también edificabilidades medias en los sectores de uso global productivo, con parámetros variables de densidad y edificabilidad Se incluyen en este tipo seis actuaciones: Uz-1 a Uz-6.

En la figura 3 se aprecian las distintas actuaciones urbanísticas propuestas por el PGOU.

En los cuadros de las páginas siguientes se recogen los parámetros característicos de las distintas zonas urbanas.

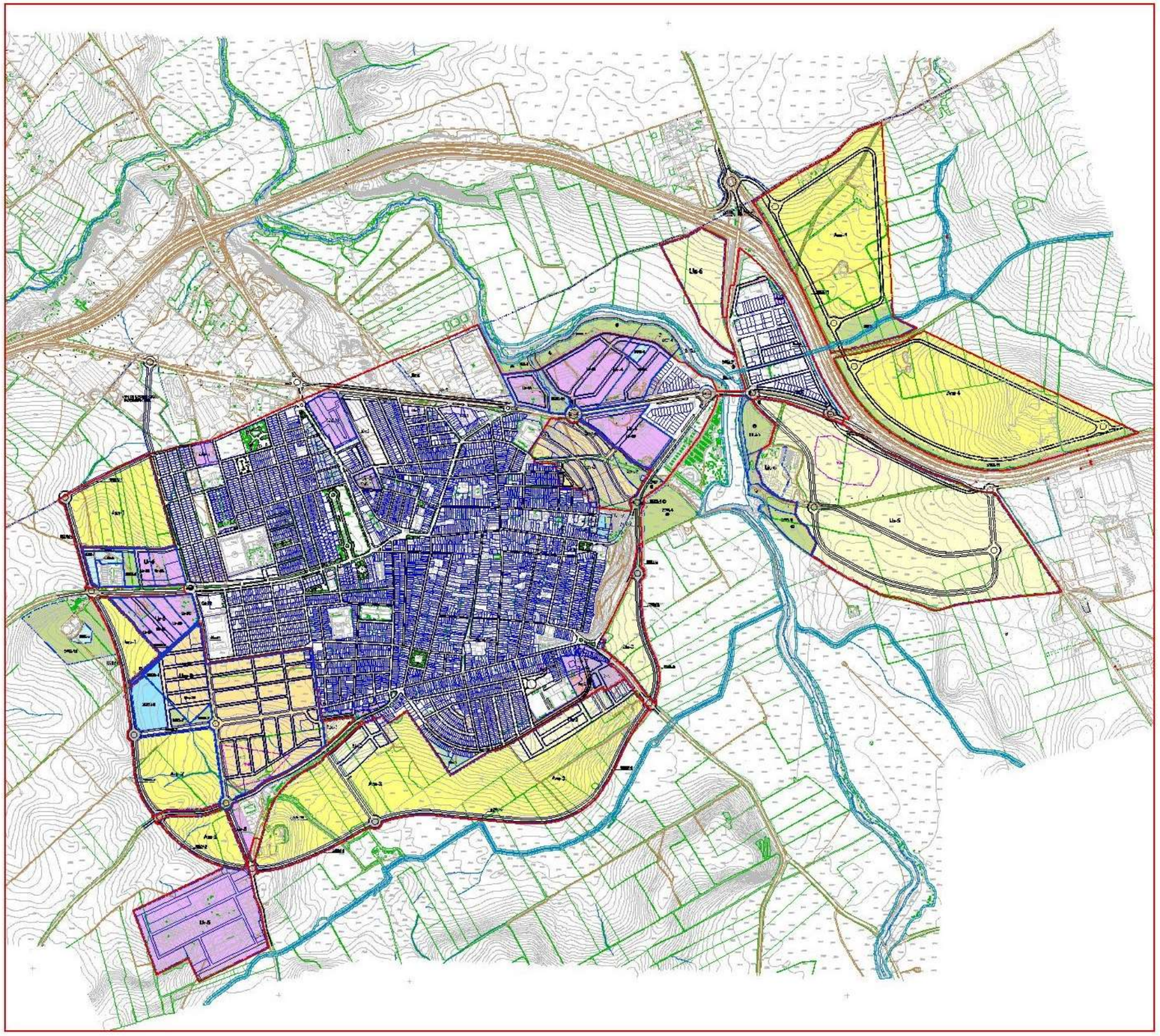


Figura 3

NUCLEO URBANO

ACTUACIONES DE DESARROLLO

1. ACTUACIONES INTEGRADAS O SISTEMÁTICA DE DESARROLLO

- Ur-nº — UNIDADES DE EJECUCIÓN EN S. URBANO NO CONSOLIDADO
- Uzo-nº — SECTORES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO
- Uz-nº — SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- Ans-nº — ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

2. ACTUACIONES SIMPLES DE GESTIÓN Y/O EJECUCIÓN

- ÁMBITOS DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO
  Ordenación volumétrica remitida a E.D.
- ACTUACIONES DE MEJORA URBANA
  Reurbanización o mejora sin gestión de suelo
- Me-nº — MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES
- Mv-nº — MEJORA Y REURBANIZACIÓN DE VIARIO
- Ag-nº — ACTUACIONES DE GESTIÓN DE SUELO

3. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE NUEVOS SISTEMAS

3.0 NOMENCLATURA DE IDENTIFICACIÓN DE NUEVOS SISTEMAS

SGEL-nº — ACTUACIONES DE GESTIÓN + EJECUCIÓN
(Obtención de suelo + urbanización y/o edificación)

- nº de actuación
- EL: Espacios Libres
- EQ: Equipamiento
- SI: Servicios, infraestructuras
- RV: Red viaria
- SG: Sistema general
- SL: Sistema local

3.1 GESTIÓN DE NUEVOS SISTEMAS GENERALES

- SGEL-nº — SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- SGEQ-nº — SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO
- SGSI-nº — SISTEMA GENERAL DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS
- SGRV-nº — SISTEMA GENERAL DE RED VIARIA

3.2 GESTIÓN DE NUEVOS SISTEMAS LOCALES NO INCLUIDOS EN UEs.

- SLEL-nº — SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
- SLRV-nº — SISTEMA LOCAL DE VIARIO

CARÁCTERÍSTICAS – ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CARACTERÍSTICAS DE LOS AMBITOS DE ORDENACION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN CURSO DE DESARROLLO S Urnc - Urt																			
ÁMBITO	USO	SUPERFICIE m2s			CALIFICACIÓN PORMENORIZADA						EDIFICABILIDAD		VIVIENDAS				RESERVAS CESIONES LOCALES m2s		
	GLOBAL	Neta	SG incluidos	Total	Ordenanza	Edificabilidad neta	Superficie neta m2s	VP	%	Edific. m2t	Total m2t	Coeficiente m2t/m2s	Libres	Protegidas	Total	Densidad	EELL	Dotaciones	Viario
Urt-1	Residencial	5.775		5.775	Res AD-2	1,60	3.874			6.197	6.197	1,07	40	0	40	69,3	0	0	1.901
Urt-2	Residencial	16.275		16.275	Res PI-4		7.378	VP	100%	14.141	14.647	0,90		146	146	90,0	2.244	660	5.423
					Ter PI-4		570			506									
Totales Urt		22.050		22.050							20.844		40	146	186		2.244	660	7.324

CARACTERÍSTICAS DE LOS AMBITOS DE ORDENACION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PROPUESTAS SUrnc - Ur

ÁMBITO		USO	SUPERFICIE m2s			CALIFICACIÓN PORMENORIZADA						EDIFICABILIDAD		VIVIENDAS				RESERVAS CESIONES LOCALES m2s		
ORDENACION	GESTION	GLOBAL	Neta	SG incluidos	Total	Ordenanza	Edificabilidad neta	Superficie neta m2s	VP	%	Edific. m2t	Total m2t	Coeficiente m2t/m2s	Libres	Protegidas	Total	Densidad	EELL	Dotaciones	Viario
Ur-3	Ur-3	Residencial	2.404		4.278	Res EN-1	1,60	1.052			1.683	2.404	1,00	10		16	66,6	0	0	860
						Res EN-1 VP	1,60	492	VP	30%	721				6					
		SGSI-1		1.874		SG Infraestruc.														
Ur-4	Ur-4A	Industrial	13.013			Ind I-2	1,00	8.458			8.458	8.458						0	0	4.555
	Ur-4B		41.472			Ind I-2	1,00	26.949			26.949	26.949						1.000	890	12.633
	Ur-4C		22.100			Ind I-2	1,00	13.230			13.230	13.230						0	1.200	7.666
	Ur-4D		30.503			Ind I-2	1,00	19.827			19.827	19.827						0	2.695	7.981
		SGEL-14		6.380		SG E. Libre														
		SGSI-4		2.070		SG Infraest.														
	Subtotal	Ur-4	107.088		115.538							68.464	0,592					1.000	4.785	32.835
Ur-5	Ur-5	Industrial	112.010		112.010	Ind I-1	1,00	72.970			72.970	72.970	0,651					11.200	4.500	23.340
Ur-6	Ur-6A	Industrial	11.700			Terc T-1	1,20	5.580			6.696							2.390	2.440	1.290
	Ur-6B		5.950			Terc T-2	0,60	3.170			1.900							810	0	1.970
	Ur-6C		6.564			Terc T-2	0,60	6.564			3.938							0	0	
	Ur-6D		5.748			Ind I-3	0,75	5.748			4.311							0	0	
	Ur-6E		11.978			Ind I-1	1,00	8.984			8.984							0	0	2.995
	Ur-6F		5.902			Ind I-3	0,75	5.902			4.427							0	0	
		SGRV-8		1.457		SG Viario														
		SGEL-8		4.860		SG E. Libres														
	Subtotal	Ur-4	47.842		54.159							30.256	0558					3.200	2.440	6.255
Ur-7	Ur-7	Residencial	5.770		5.770	Res EN-1	1,60	1.654			2.646	3.779	0,655	16		26	45,60	854	0	2.554
						Res EN-1 VP	1,60	708	VP	30%	1.133				10					
Ur-8	Ur-8	Residencial	8.328		8.328	Res EN-3 VP	1,60	3.220	VP	100%	5.152	5.152	0,62		44	44	53,00	3.542	0	1.396
Ur-9	Ur-9	Residencial	6.541		6.541	Res AD-4 VP	1,00	4.558	VP	100%	4.558	4.558	0,70		38	38	58,405	0	0	1.982
TOTAL Ur			289.983	16.641	306.624							188.713		26	98	124		19.976	11.725	69.222

CARÁCTERÍSTICAS – SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

CARACTERÍSTICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANZIABLE ORDENADO SUzO

ÁMBITO	USO	SUPERFICIE m2s			CALIFICACIÓN PORMENORIZADA						EDIFICABILIDAD		VIVIENDAS				RESERVAS CESIONES LOCALES m2s		
	GLOBAL	Neta	SG incluidos	Total	Ordenanza	Edificabilidad neta	Superficie neta m2s	VP	%	Edific. m2t	Total m2t	Coeficiente m2t/m2s	Libres	Protegidas	Total	Densidad	EELL	Dotaciones	Viario
Uzo-1	Residencial																	EDUC. 8.100 DEP. 3.330 SIPS. 823 SIPS. 411	
	Total Uzo-1	131.211		131.211	PI 3	1,20	70.935			85.287	85.287	0,65	555	0	555	42,3	13.121	12.664	34.491
Uzo-2	Residencial	34.345			PI 6	1,37	11.510			15.798			112				EL 1.600	ED. 1737	9.958
					PI 6 VP	1,37	4.935	VP	30%	6.770				51			EL 3.005	SIPS 400	1.200
	SGEQ-4		DEP - 2.900																
	Total Uzo-2			37.245							22.568	0,606			163	43,77	4.605	2.137	11.158
Uzo-3	Residencial	55.715			PI 5-AD	1,30	1.772			2.303			16	45				EDUC. 2.800	11.850
					PI 5-AD. VP	1,30	4.783	VP	30%	6.218				45			EL 5.940	SIPS. 300	3.665
					PI 5 - AP	0,50	24.405			12.203			74					INFRAES. 200	
	SGEL-9		E.L. - 7.370																
	Total Uzo3			63.085							20.724	0,328			135	21,42	5.940	3.300	15.515
Uzo-Sistemas Generales	SGEQ-3		DEP 14.815																
	SGEL- 7		E.L. 4.278																
	SGRV-7		VIARIO5.806																
	Total UzoSG			24.899															
TOTALES	Uzo	221.271	35.169	256.440							128.579		757	96	853		23.666	18.101	

CARACTERÍSTICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANZIABLE SECTORIZADO SUzS

ÁMBITO	USO	SUPERFICIE m2s			CALIFICACIÓN PORMENORIZADA						EDIFICABILIDAD		VIVIENDAS				RESERVAS CESIONES LOCALES m2s		
	GLOBAL	Neta	SG incluidos	Total	Ordenanza	Edificabilidad neta	Superficie neta m2s	VP	%	Edific. m2t	Total m2t	Coeficiente m2t/m2s	Libres	Protegidas	Total	Densidad	EELL	Dotaciones	Viario
Uz-1	Residencial	27.990		27.990	Res R-MD					12.735	18.193	0,65	94		140	50,0	5.030	2.183	
					Res R-MD VP			VP	30%	5.458				46					
Uz-2	Residencial	32.710		32.710	Res R-MD					14.883	21.261	0,65	110		164	50,0	3.827	2.551	
					Res R-MD VP			VP	30%	6.378				54					
Uz-3	Terciario	40.680		40.680	Terc T					22.374	22.374	0,55					4.068	1.627	
Uz-4	Terciario	17.425		17.425	Terc T					9.583	9.583	0,55					1.743	697	
Uz-5	Industrial	316.250		316.250	Ind I					173.938	173.938	0,55					31.625	12.650	
Uz-6	Terciario	44.980		44.980	Terc T					24.739	24.739	0,55					4.498	1.799	
Totales Uz		480.035		480.035							270.088		204	100	304		50.791	21.507	

4.2.4.NUEVA ESTRUCTURA VIARIA Y DE MOVILIDAD

En coherencia con los objetivos establecidos, la ordenación del PGOU establece las siguientes previsiones en relación con la red viaria:

A) NUEVA ESTRUCTURA VIARIA

Los componentes básicos de la nueva estructura viaria son los siguientes (en comparación con la actual):

- Nueva ronda urbana en el arco SO: enlazaría las carreteras SE-8025 (Pruna), vía local SE-457, y SE-7204 (Morón). Con esta solución estructural estimamos que se mejorarán considerablemente las relaciones viarias tanto urbanas como interurbanas, al limitar o evitar las actuales travesías por el casco antiguo.
- Remodelación viaria del borde Este desde la SE-8025, hasta el nudo con la antigua carretera de Málaga. (Pol. Industrial Corbones)
- Remodelación de la conexión de la calle del límite de Término con Marchena, para mejorar la accesibilidad con la antigua carretera de Málaga y la A-92. Condicionada a la coordinación con el Ayuntamiento de Marchena, mediante Plan de Ordenación intermunicipal
- Remodelación de actuales travesías: Antigua carretera de Málaga, Avda. Antonio Fuentes y Avda. Doctor Espinosa, dotándoles de una sección más cualificada en los itinerarios peatonales, introducción de carril-bici, aparcamiento y jardines laterales o vías de servicio donde la sección lo permita.
- Remodelación viaria de los enlaces de acceso desde la A-92, a la carretera de La Lantejuela SE-7201,, y a las zonas Industriales del Corbones. Construccion de rotonda en el enlace norte, como infraestructura viaria necesaria para la conexión viaria y el desarrollo urbanístico del suelo urbanizable no sectorizado situado al norte de la A-92..

B) RED DE CARRIL BICI:

La actual estructura del núcleo y el fomento tanto desde las NNSS vigentes, como desde el nuevo PGOU, de las áreas de actividades económicas próximas a la A-92, aconseja complementar la red viaria e itinerarios peatonales con una red de carril-bici, a efectos de disponer de un sistema de movilidad alternativo al coche entre las áreas de residencia concentradas en el promontorio del núcleo urbano.

A tal efecto se propone un circuito básico constituido por:

- Trazado interior del núcleo por las Avenidas Dr. Espinosa, Antonio Fuentes y Fuenlonguilla.
- Trazado anular coincidente con la antigua carretera de Granada y la nueva ronda urbana, que enlazaría con los trazados radiales indicados en el párrafo anterior, así como la conexión con las áreas de actividades económicas junto al Corbones y la A-92.

C) ESTACIÓN DE AUTOBUSES:

La movilidad interurbana se completará con la previsión de una estación de autobuses (SGSI-1), que se pretende ubicar en la reserva realizada en la Unidad de Ejecución Ur-1.

D) VÍAS PECUARIAS

Se plantea la desafección de los actuales trazados por suelo urbano para facilitar el desarrollo coherente con su función urbana. Estos suelos pueden mantener el dominio público, adaptando su uso como viario público o sistemas de espacios libres, integrándose en la reordenación urbanística.

Fuera de los límites del suelo urbano se mantienen sus trazados completos, completando la red de comunicaciones del territorio de carreteras o caminos rurales, quedando clasificada como “suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de vías pecuarias”.

4.2.5. SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

Desde el planeamiento general vigente se parte del estándar de sistemas generales de espacios libres de la categoría de "parques urbanos" que en el planeamiento vigente (NNSS-96 + AdP) se evalúa en 12,82 m2/hab, si bien es verdad que el 56 % de dicha cifra son suelos actualmente de titularidad privada sobre los que no asigna figura de gestión urbanística.

La estrategia del nuevo PGOU en cuanto a sistemas generales de espacios libres, aparte de los SSGG existentes consolidados y definidos como tales en las NNSS, es la ampliación y gestión y urbanización de nuevos espacios libres con categoría y función de Sistemas Generales.

- SSGG existentes reconocidos como parques urbanos en las NNSS-96: Parque de la Cilla Sur, Parque de la Cilla Norte, Parque del Corbones, Paseo Francisco Bohórquez, Parque del Chorrito, Parque Hacienda Nª Sra del Carmen y Parque de la Ribera Este del Corbones (con ajuste en su delimitación por riesgos de inundación).
- Calificación de SSGG para algunos "sistemas locales" del planeamiento vigente, que por su entidad en cuanto a tamaño, nivel de urbanización o posición estratégica, se estima que tienen la relevancia suficiente para su integración en la red de sistemas generales: Parque Manuel Azaña.
- En contraposición se procede a calificar como "sistemas locales" algunos espacios libres que las NNSS-96 y posteriormente la AdP calificaban con la categoría de SSGG, por considerar que su tamaño y funcionalidad no permiten su utilización como Parques Urbanos al servicio del conjunto de la población, sirva de ejemplo los espacios libres en la trasera del Colegio CEIP San José.
- Nuevos SSGG de espacios libres vinculados a la protección paisajística así como del entorno inmediato al Corbones en las áreas de riesgo de inundación (Ampliación del Parque La Cilla Norte, Nuevo Parque Ribera Norte del Corbones, la Ampliación del Parque Corbones Sur y la prolongación del Muro de Defensa sobre el Sector Uz-3).
- Tres son los SSGG de espacios libres que se incorporan como nuevos en la conformación e integración con la estructura urbana de los nuevos sectores de suelo urbanizable; por un lado el ajuste de las áreas libres del sector Uzo-2 (Parque Nuevo Polideportivo); por otro lado, la nueva delimitación del SSGG de espacios libres en el sector Uzo-3, y por último, en la integración urbana del Asentamiento Urbanístico de la Zona Ganadera, que se formaliza mediante la ampliación del Parque de la Fuenlonguilla sobre las traseras de la Hacienda del Carmen.

La superficie total del Sistema General de espacios libres propuesto por el PGOU es de 229.616 m2, con 117.161 m2s de Parques Urbanos existentes y 119.825 m2s de nuevos suelos. Esta superficie permite garantizar el mantenimiento del estándar "preestablecido" por la AdP, que en cualquier caso es muy superior al mínimo legal fijado en la LOUA de 5m2/habitante. Con respecto a la capacidad máxima de población prevista en el PGOU, de 15.799 habitantes, se obtiene un estándar de 15,13 m2/hab que resultaría un valor de referencia de 7,42 m2s/hab de SSGG de espacios libres existentes de Parques Urbanos y 7,72 m2s/hab de SSGG de espacios libres adicionales propuestos en el modelo de desarrollo del PGOU.

4.2.6. SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS

Sobre los equipamientos existentes, el nuevo PGOU plantea la obtención de nuevos equipamientos que vengan a completar la oferta actual de SSGG de equipamientos, plantando la obtención de las siguientes reservas:

- SGEQ-1: Reserva para uso genérico de SIPS junto a la Plaza del Arquillo, a efectos de eliminar las naves existentes en el escarpe, de fuerte impacto paisajístico en la silueta del núcleo urbano en el entorno de la Iglesia Nª Sª de las Virtudes.
- SGEQ-2: Reserva ya prevista en el planeamiento general vigente pero no gestionada, vinculada a la rehabilitación para equipamiento público del molino de la antigua Casa de la Cilla.
- SGEQ-3: Reserva para nuevo polideportivo municipal en Suelo Urbanizable Ordenado, en la zona de expansión oeste, para completar oferta de instalaciones deportivas de atletismo.

En su conjunto, las dotaciones de sistema general de dotación de SIPS, las reservas genéricas de SIPS indicadas, con una superficie de 1.712 m2, dan una respuesta a los déficits diagnosticados, completando el conjunto de dotaciones existentes de 19.699 m2, para una superficie total de sistema general de SIPS de 21.411 m2.

En la dotación de sistema general educativo, compuesto por los centros de enseñanza secundaria y reservas de terreno para este fin que prestan servicio al conjunto de la población no se producen modificaciones ni nuevas reservas para equipamientos educativos, manteniéndose las dotaciones de los dos Institutos existentes. Siendo el resto de nuevas dotaciones educativas, reservas de carácter local generadas en los distintos planes parciales o actuaciones en suelo urbano no consolidado. La superficie total destinada a este uso es de 23.559 m2.

En referencia al sistema general de equipamiento deportivo, sobre la delimitación ajustada de las dotaciones existentes, (ligeros reajustes de calificación al Sur de los dos polideportivos (sobre suelos dotacionales públicos con anterior calificación) de 40.350 m2, se añade la reserva del nuevo polideportivo expuesto anteriormente de 17.715 m2, obteniendo una mejora la capacidad funcional de los mismos , y supone alcanzar una superficie total de los tres polideportivos de 58.245 m2, resolviendo las necesidades de la capacidad poblacional del PGOU.

4.2.7. SISTEMAS GENERALES DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS

En coherencia con el diagnóstico en materia de servicios e infraestructuras, por el nuevo PGOU se plantean las siguientes nuevas reservas para la solución de los déficits existentes y las demandas de la población prevista:

- SGSI-1: Estación de autobuses, en la misma ubicación (no gestionada) del PGOU vigente.
- SGSI-2 / SGSI-3: Ampliación del cementerio. Incluye suelos para ampliación del propio Cementerio, u otros servicios funerarios futuros. Se plantea la posibilidad de ubicación de un tanatorio de iniciativa privada en la vecina actuación terciaria Ur-6, como uso complementario compatible.
- SGSI-4: Nueva subestación eléctrica vinculada a las necesidades de los nuevos Sectores de actividades económicas junto a la A-92. Se localiza en las zonas de transformación industrial de las ladrilleras, en la Carretera de Malaga, en zona de fácil conexión a las líneas de alta que deben conectarla desde el noreste, y en posición próxima al transformador principal de enlace de las líneas de Media Tensión existentes, y sobre parcela de titularidad municipal, a fin de facilitar su instalación inmediata sin estar vinculada a actuaciones de gestión de suelo de, titulares privados.
- SGSI-5: Reserva de suelo para nuevo depósito de agua con capacidad para duplicar la actual. Se ubica en suelo no urbanizable, siendo su gestión de suelo directa por el Ayuntamiento.

La superficie total de las nuevas reservas de suelo para Infraestructuras es de 12.785 m2, que se añaden a los 20.018 m2 de suelo de las Infraestructuras existentes que suponen un total de 32.803 m2

4.3. OBLIGACIONES EN EL PLANEAMIENTO DE RESERVAS PARA VIVIENDA PROTEGIDA

Para cubrir las necesidades de vivienda protegida el planeamiento, en cumplimiento de determinaciones normativas debe exigir al menos reservar suelo con destino al 30% de la superficie edificable residencial a vivienda protegida en las nuevas actuaciones propuestas por el PGOU que tengan carácter residencial.

En el cuadro adjunto se exponen las actuaciones urbanísticas con uso global residencial en las que les he de aplicación las determinaciones sobre reserva de suelo con destino a vivienda protegida, así como aquellas que están exentas de aplicación al ser unidades de ejecución ya delimitadas sobre las que el planeamiento general vigente asignase ordenación pormenorizada, como los planeamientos de desarrollo que tengan su aprobación inicial realizada con anterioridad al 20 de Enero de 2007

Cuantitativamente, la reserva de suelo para vivienda protegida en las distintas actuaciones con uso global residencial en los que les he de aplicación lo regulado en la Ley 13/2005, sería:

ÁMBITO	Calificación Pormenorizada			EDIFICABILIDAD	VP	VIVIENDAS		
	VP	%	Edific. m2t	(a) Total m2t	exigible	Libres	VP	Total
Urt-1	V Libre		6.197	6.197	No	40	0	40
Urt-2	VP	100%	14.141	14.647	Si		146	146
	Terciario		506		30%			
Ur-3	V Libre		1.683	2.404	Si	10		16
	VP	30%	721		30%		6	
Ur-7	V Libre		2.646	3.779	Si	16		26
	VP	30%	1.133		30%		10	
Ur-8	VP	100%	5.152	5.152	Si 30%		44	44
Ur-9	VP	100%	4.558	4.558	Si 30%		38	38
Uzo-1	V Libre		85.287	85.287	No	555	0	555
Uzo-2	V Libre		15.798	22.568	Si	112		163
	VP	30%	6.770		30%		51	
Uzo-3	V Libre		14.506	20.724	Si 30%	90	45	135
	VP	30%	6.218					
Uz-1	V Libre		12.735	18.193	Si 30%	94		140
	VP	30%	5.458				46	
Uz-2	V Libre		14.883	21.261	Si 30%	110		164
	VP	30%	6.378				54	
TOTALES				204.770		1.027	440	1.467

Consolidados los datos de la tabla anterior:

- Edificabilidad total de las actuaciones propuestas con uso global residencial 204.770 m2t
- Edificabilidad residencial total de actuaciones donde es exigible reserva de suelo para vivienda protegida - suma edificabilidades residenciales totales (a) 112.780 m2t
- Edificabilidad mínima para vivienda protegida (30% - 112.780 m2t) 33.834 m2t
- Edificabilidad mínima propuesta por el PGOU para vivienda protegida 50.529 m2t

Como conclusión, el PGOU propone una edificabilidad residencial mínima de 50.529 m2t para vivienda protegida, superior al mínimo exigido, que supone un 44,80% sobre la edificabilidad residencial a la que es de aplicación las condiciones de vivienda protegida.

Viendo el número mínimo de viviendas propuestas de 440 unidades, procedente de asignar valores medios entre 100 y 120 m2t por vivienda dependiendo de la tipología edificatoria asignada a cada actuación conforme a criterios urbanísticos, se aprecia un valor próximo a la demanda teórica máxima del estudio de viviendas de 454 viviendas, y muy superior al recogido en el Registro municipal de demandantes de vivienda protegida de 56 viviendas.

4.4. RESUMEN DE DIMENSIONADO Y CAPACIDAD RESIDENCIAL DEL PGOU

A efectos de tener la referencia comparativa con el planeamiento general anterior al que se sustituye (NNSS-96 + AdP), los datos de capacidad actual y potencial del mismo, según se evaluó en la Memoria de Información, se reflejan en el cuadro adjunto, con 5.336 viviendas existentes en suelo urbano para alcanzar una capacidad máxima de 6.765 viviendas.

La capacidad residencial del nuevo PGOU es de 7.189 viviendas, que se refleja en la quinta columna de la tabla adjunta en esta página, lo que supone un incremento porcentual del 5,94 % respecto a la capacidad del planeamiento general vigente.

CAPACIDAD RESIDENCIAL – NÚMERO DE VIVIENDAS					
CLASES DE SUELO			PG VIGENTE (NNSS + AdP)	PGOU	VARIACIÓN %
SUELO URBANO (SUr):	Suelo urbano consolidado – SUrc	Viviendas existentes	5.336	5.336	
		Solares	336	336	
		Subtotal SUrc	5.672	5.672	
	Suelo urbano no consolidado - SUrnc	UE en curso de desarrollo	186	Urt 186	
		UE propuestas	217	Ur+ Aias 174	
		Subtotal SUrnc	403	360	
		TOTAL SUr	6.075	6.032	- 0,98
SUELO URBANIZABLE (SUz)	Suelo urbanizable ordenado - SUzO		555	853	
	Suelo urbanizable ordenado - SUzS		135	304	
	Suelo urbanizable no sectorizado - SUzns		-	-	
		TOTAL - SUz	690	1.157	67,68
TOTALES:			6.765	7.189	6,52

La Puebla de Cazalla, SEPTIEMBRE de 2019

MUÑOZ ZAPATERO JUAN CARLOS - 05235270X

Firmado digitalmente por MUÑOZ ZAPATERO JUAN CARLOS - 05235270X
Nombre de reconocimiento (DN): cn=MUÑOZ ZAPATERO JUAN CARLOS - 05235270X, sn=MUÑOZ ZAPATERO, givenName=JUAN CARLOS, c=ES, serialNumber=IDCES-05235270X
Fecha: 2019.11.27 08:36:50 +01'00'

Fdo.: JUAN CARLOS MUÑOZ ZAPATERO

ARQUITECTO