



ANTONIO MARTIN MELERO (1 de 1)  
 ALCALDE - PRESIDENTE  
 Fecha Firma: 07/08/2023  
 HASH: 17468aac5d56580b3c468af80ec7b



**ANUNCIO**

**D. ANTONIO MARTIN MELERO, ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ESTA VILLA DE LA PUEBLA DE CAZALLA.-**

**HAGO SABER:** que el Ayuntamiento Pleno, en la sesión celebrada con carácter extraordinario y urgente el pasado día 25 de mayo de 2023, acordó aprobar definitivamente la Modificación Puntual núm. 2 del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de La Puebla de Cazalla, cuyo documento técnico y resumen ejecutivo ha sido redactado por D. Julio Pérez Andrade, arquitecto al servicio de este Ayuntamiento, consistente en la modificación de los artículos 10.6.3, 13.7.5, 9.2.23 y 13.4.5, referentes al incremento del número de plantas en edificaciones de uso educativo, igualándolas a lo indicado en la normativa urbanística previa al PGOU (Normas Subsidiarias de Planeamiento), que ha quedado depositado en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, en la Sección Instrumentos de Planeamiento, Subsección de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, a) Plan General de Ordenación Urbanística, con el número de registro M-2/2023, haciéndose constar que, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 40.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se ha procedido a su depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Unidad Registral de Sevilla, donde ha quedado inscrito con el número 9727, en la Sección Instrumentos de Planeamiento del Libro Registro de La Puebla de Cazalla, núm. Expediente 41-008000/23, a los efectos previstos en el artículo 21 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

Contra el acuerdo referenciado, 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 la publicación de este anuncio, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial según se prevé en los artículos 14 y 46 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 13 de julio, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia y con cumplimiento de los requisitos revistos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de poder ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.

Lo que se hace público para general conocimiento.

La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica

EL ALCALDE  
 Antonio Martin Melero  
 (Firma electrónica)



Cód. Validación: 5JY5Z9X3KENTJRG2KMQQH26Q  
 Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 19



**ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN NÚM. 2 DEL PGOU DE LA PUEBLA DE CAZALLA, ADOPTADO POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN LA SESIÓN EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DÍA 25 DE MAYO DE 2023:**

«3º.- EXP. 1884/2021. DICTAMEN. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA PUEBLA DE CAZALLA (SEVILLA), CONSISTENTE EN LA MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 10.6.3, 13.7.5, 9.2.23 Y 13.4.5: PROPUESTA DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

Por la Presidencia, se da cuenta del expediente que se tramita para la modificación puntual núm. 2 del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de La Puebla de Cazalla, consistente en la modificación de los artículos 10.6.3, 13.7.5, 9.2.23 y 13.4.5, así como de una propuesta de acuerdo, suscrita por la Alcaldía con fecha 18 de mayo de 2023 (CSV: 6GDZZJQLGXGXC3R9D2QTW9Y7) y dictaminada favorablemente por la Comisión Informativa Municipal de Desarrollo Económico y Urbanismo en sesión celebrada el 23 de mayo de 2023, que dice como sigue:

«Dada cuenta del expediente que se tramita para la aprobación de la modificación puntual nº 2 del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de La Puebla de Cazalla aprobado definitivamente el 8 de abril de 2019 y publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, números 12 y 13, de fechas 20 y 21 de enero de 2020, respectivamente; se determina lo siguiente:

**ANTECEDENTES DE HECHO Y FUNDAMENTOS DE DERECHO.**

1. El municipio de La Puebla de Cazalla cuenta con Plan General de Ordenación Urbanística aprobado definitivamente el 8 de abril de 2019 y publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, números 12 y 13, de fechas 20 y 21 de enero de 2020, respectivamente.

2. Con fecha 25/05/2021, se aprueba Borrador de la innovación puntual nº 2 del PGOU por la Concejala de Urbanismo, comprensiva del objeto de la modificación, fundamento, carácter, conveniencia y justificación de la misma. En ella se pretende una modificación puntual de los artículos 14.2.9. La justificación viene dada por el propio documento en su apartado 4.

3. Consta, a su vez, informe técnico emitido por el Arquitecto Municipal, de fecha 14/05/2021, en el que señala en su apartado 10 que no existe inconveniente desde el punto de vista urbanístico para la aprobación de la modificación pretendida.

4. Consta asimismo en el expediente Documento Ambiental Estratégico, de fecha 26 de noviembre de 2020, redactado por Dña. Cristina Molina Molina, licenciada en Ciencias Ambientales Colegiada nº 985 del Colegio Profesional de Licenciados y Graduados en Ciencias Ambientales de Andalucía (COAMBA), al objeto de que se tramite Evaluación Ambiental Estratégica por los trámites del art. 40.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (LGICA).

5. De acuerdo con Certificado de Secretaría 2021-0140 de 05/07/2021, 7NLQNX46C69RHRQELKJY9H3JJ, por el Pleno de este Ayuntamiento acuerda aprobar inicialmente la modificación puntual nº 1 del Plan General de Ordenación Urbanística de La Puebla de Cazalla en los términos que obran en el expediente.

6. Tras la referida aprobación inicial, se abre periodo de información pública y se solicitan informes y pronunciamiento a diversos órganos de distintas Administraciones públicas, según consta en el expediente. No así, resulta, de cara a la presente aprobación, especialmente relevante el requerimiento recibido por parte de la Delegación Territorial de Sevilla de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, en fecha 16/02/2023, 1915, en el que se indican las siguientes circunstancias a subsanar:



Cód. Validación: 5JY5Z9X3KENTJRG2KMQQH26Q  
 Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 19



- El documento técnico que se aporta es un informe técnico que por tanto, no se ajusta en su contenido a lo establecido en el artículo 19 de la LOUA, no concretando el objeto de la “Modificación n.º 1 del PGOU” que debe ajustarse a la alternativa del informe ambiental estratégico por lo que no puede emitirse informe con la documentación aportada.

- Acuerdo del pleno resolviendo tras la información pública conforme al artículo 32.1. regla 3ª de la LOUA.

7. En fecha 17/03/2023, se incorpora nuevo documento técnico, que recoge las modificaciones no sustanciales incluidas, con CSV pfmqOIPR3uReRITZZfXKSQ==, titulado DOCUMENTO TÉCNICO DE PLANEAMIENTO DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA de LA PUEBLA DE CAZALLA (SEVILLA), consistente en la MODIFICACIÓN del Artículo 14.2.9.

8. En fecha 20/03/2023, se incorpora informe técnico favorable, con CSV 4Z7MLJRECYG2M3XHMCP7Q7TE2, del que se extrae, entre otros, que el expediente de Modificación Puntual n.º 1 del Plan General de Ordenación Urbanística de La Puebla de Cazalla, que se informa y en relación al informado en fecha 25 de mayo de 2021, no es una modificación sustancial, por ello, y no sería preciso solicitar de nuevo los informes sectoriales ya recibidos de los diversos organismos.

9. en fecha 28/03/2023, el Pleno del Ayuntamiento, en la sesión ordinaria celebrada acordó, entre otros, aprobar provisionalmente la modificación puntual nº 2 del Plan General de Ordenación Urbanística de La Puebla de Cazalla en los términos que obran en el expediente, consistente en DOCUMENTO TÉCNICO DE PLANEAMIENTO DE LA INNOVACIÓN SEGUNDA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA INNOVACION SEGUNDA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA de LA PUEBLA DE CAZALLA (SEVILLA), consistente en la MODIFICACIÓN de los artículos 10.6.3, 13.7.5, 9.2.23 y 13.4.5., con CSV PHZEsrbTsHRAYS6BckAfkA==, para dar cumplimiento al requerimiento de la Delegación Territorial de Sevilla de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, en fecha 16/02/2023, 1914.

10. En fecha 17/04/2023, se publica, en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, anuncio de información pública sobre el acuerdo referido; no habiéndose presentado alegaciones de acuerdo con lo manifestado por la persona responsable del registro municipal.

11. En fecha 24/04/2023, se firma, con CSV Pk2jmLKY32JYVHGAYZNCZKWT886P4T, informe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, que concluye que la Modificación n.º 2 del planeamiento vigente en La Puebla de Cazalla de los artículos 10.6.3, 13.7.5, 9.2.23 y 13.4.5 de sus Normas Urbanísticas, se ajusta a las determinaciones establecidas por la legislación urbanística de aplicación.

12. De acuerdo con la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en su disposición transitoria segunda, los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento.



Cód. Validación: 5JY5Z9X3KENTJRG2KMQQH26Q  
 Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 19



Visto lo anterior, el informe técnico de 26 de noviembre de 2021, emitido por el Arquitecto Municipal y, el informe de Secretaría nº 29/2021, de fecha 19 de noviembre de 2021, que consta en el expediente y, considerando, lo dispuesto en el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, **PROPONGO** al Ayuntamiento Pleno, que previo dictamen de la Comisión Informativa correspondiente, adopte el siguiente acuerdo:

**PRIMERO.-** Aprobar definitivamente la modificación puntual nº 2 del Plan General de Ordenación Urbanística de La Puebla de Cazalla en los términos que obran en el expediente, consistente en DOCUMENTO TÉCNICO DE PLANEAMIENTO DE LA INNOVACIÓN SEGUNDA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA INNOVACION SEGUNDA DEL PLAN GENERAL DE ORDENANCION URBANÍSTICA de LA PUEBLA DE CAZALLA (SEVILLA), consistente en la MODIFICACIÓN de los artículos 10.6.3, 13.7.5, 9.2.23 y 13.4.5., con CSV PHZEsrBtSHRAys6BckAfkA==

**SEGUNDO.-** Proceder, previo depósito e inscripción en el Registro Autonómico y local, a publicar el Acuerdo de aprobación definitiva, así como el contenido del articulado de sus Normas, en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con los arts. 40 y 41 de la LOUA y el art. 70.2 de la LRRL.»

**VOTACIÓN:** visto lo anterior y el dictamen favorable de la Comisión Informativa Municipal de Desarrollo Económico y Urbanismo de 23 de mayo de 2023, el Ayuntamiento Pleno, con la asistencia de catorce (14) de sus diecisiete (17) miembros de derecho, **con catorce (14) votos favor** (9 del Grupo municipal IULPCA, 3 del Grupo municipal VLP, 1 del Grupo municipal PP y 1 del concejal no adscrito, D. Javier Muñoz Fernández) y, por tanto, **por unanimidad de los presentes**, lo que representa la mayoría absoluta del número legal de los miembros de la Corporación, **acuerda prestar su aprobación a la propuesta de acuerdo anteriormente transcrita en todos sus términos y, en su virtud, aprobar definitivamente la modificación puntual nº 2 del Plan General de Ordenación Urbanística de La Puebla de Cazalla en los términos que obran en el expediente.»**



Cód. Validación: 5JY5Z9X3KENTJRG2KMQHH26Q  
 Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 19



**«DOCUMENTO TÉCNICO DE PLANEAMIENTO DE LA  
INNOVACIÓN SEGUNDA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
INNOVACIÓN SEGUNDA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE  
LA PUEBLA DE CAZALLA (SEVILLA), CONSISTENTE EN LA MODIFICACIÓN DE LOS  
ARTÍCULOS 10.6.3, 13.7.5, 9.2.23 Y 13.4.5.**

**MEMORIA:**

**Objeto de la Innovación.**

Se redacta el presente documento con el objeto de modificar los artículos 10.6.3, 13.7.5, 9.2.23 y 13.4.5, respectivamente, “Capítulo 6 Uso Dotacional artículo 10.6.3 Condiciones particulares del uso educativo”, “Capítulo 7 Condiciones particulares de la zona de Sistemas de Equipamiento y Servicios artículo y 13.7.5 Condiciones de edificación; “Condiciones de volumen y forma de los edificios 9.2.23 Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura “Condiciones particulares de la zona de edificación unifamiliar adosada; y Condiciones de edificación artículo 13.4.5 Ocupación máxima de la parcela según subzonas, del Plan General de Ordenación Urbanística de La Puebla de Cazalla de Puebla de Cazalla, aprobado definitivamente el 8 de abril de 2019 y publicado en el BOJA números 12 y 13 de 2020, correspondientes a los días lunes 20 y martes 21, referente a suelos urbanos consolidados.

Concretamente, se pretende, modificar lo estipulado en los artículos 10.6.3, 13.7.5, incrementando el número de plantas en edificaciones de uso educativo igualándolas a lo indicado en normativa urbanística previa al PGOU (Normas Subsidiarias de Planeamiento), para facilitar la implantación de este tipo de uso concentrándolo y dejando superficie de parcela suficiente para otras actividades compatibles con dicho uso; para lo indicado en el artículo 9.2.23 se pretende modificar el apartado 1.3.b dado que los solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya profundidad sea inferior a 24 m. provocaría un incremento de la edificabilidad respecto a solares que no posean frente a dos vías paralelas u oblicuas al permitirse el fondo edificable de 12 m., y respecto al artículo 13.4.5, se pretende modificar su apartado 2, ampliando la ocupación en planta baja de los solares clasificados con ordenanza de unifamiliar adosada 2 (AD2), igualándola a la especificada en la normativa urbanística anterior al PGOU (Normas Subsidiarias de Planeamiento), dado el elevado número de parcelas que actualmente poseen una sola planta dedicado a uso comercial y que ocupa el 100% de estas y caso que el propietario deseara construir una vivienda en planta primera le obligaría a la demolición de un 20% del local comercial, al ser la ocupación permitida en ambas plantas del 80%.

**Fundamento Legal de la Innovación**

El artículo 36 de la vigente Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), recoge el régimen de la innovación de la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento, diferenciando entre revisión y modificación.

La presente Innovación cabe considerarla como modificación del referido instrumento de ordenación urbanística, al contener alteraciones de su ordenación que no suponen la revisión o revisión parcial del mismo, por cuanto no afectan integralmente al modelo urbanístico establecido, al conjunto de sus determinaciones, o de una parte del mismo, que quepa considerarlas como un conjunto homogéneo de su territorio o de sus determinaciones, conforme a lo dispuesto en el artículo 38.1, en relación con el 37.1 y 2 de la LOUA, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A de la citada Ley.



Cód. Validación: 5JY5Z9X3KENTJRG2KMQQH26Q  
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 19



En este sentido, la vigente LOUA dispone, que en lo referente al Régimen de Revisión de los instrumentos de planeamiento (art. 37), como contrapartida al Régimen de Modificación en el que nos encontramos, que “Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.”

A su vez, el artículo 38 establece que “Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación”. Por lo que debe aplicarse el artículo 36 de la LOUA, referente al régimen de la innovación, y así “Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos”.

Teniendo presente que el apartado 3 del citado art. 38 especifica que la modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente, se realiza la presente modificación, consistente en la alteración de un artículo del PGOU.

#### **Carácter de la Innovación en el Vigente PGOU.**

Teniendo presente que nos encontramos ante una modificación del planeamiento urbanístico general vigente, de suelos urbano consolidado, cabe precisar si la pretendida modificación tiene carácter de ordenación estructural o si tiene carácter de pormenorizada, ya que el régimen y consecuencias jurídicas son muy heterogéneas.

Así, de la lectura del artículo 10.1 de la LOUA, referente a las determinaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, la ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:

“En todos los municipios:

- a) La clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo;...

De este modo, respecto al suelo urbano consolidado pueden predicarse tres aspectos:

1. Se considera estructural la clasificación de la totalidad del término municipal en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, por lo que una modificación que pretenda la reclasificación de cualquier suelo debe considerarse modificación estructural.

En nuestro supuesto no existe alteración de la calificación jurídico urbanística de los terrenos.

2. En el caso del suelo urbano consolidado, como es nuestro caso, toda modificación del planeamiento general respecto a sus determinaciones en cuanto al número de plantas u ocupación, debe entenderse como modificación de carácter no estructural, como bien indica el artículo 13.1.1 y siguientes del vigente PGOU, con las pertinentes consecuencias jurídicas respecto al procedimiento de elaboración, documentación, así como órgano con competencia para su aprobación. Además, como se ha señalado anteriormente, queda al margen del plazo de los cuatro años e imposibilidad de tramitación previsto en las disposiciones transitorias de la LOUA.



Cód. Validación: 5JY5Z9X3KENT.JRG2KMQQH26Q  
 Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 19



Por todo lo anterior, la propuesta que se establece en el presente documento es la modificación de los artículos 10.6.3, 13.7.5, 9.2.23 y 13.4.5 de la normativa urbanística del PGOU. Se trata de una modificación de carácter puntual y aislado, que no altera el modelo territorial ni la Ordenación Estructural del Municipio, ni supone cambio de Clasificación alguno, por lo que se considera **MODIFICACIÓN NO ESTRUCTURAL**.

#### **Justificación y Conveniencia de la Formulación.**

La presente modificación se circunscribe a la modificación de los artículos 10.6.3, 13.7.5, 9.2.23 y 13.4.5, respectivamente, "Capítulo 6 Uso Dotacional artículo 10.6.3 Condiciones particulares del uso educativo", "Capítulo 7 Condiciones particulares de la zona de Sistemas de Equipamiento y Servicios artículo 13.7.5 Condiciones de edificación", "Condiciones de volumen y forma de los edificios 9.2.23 Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura" "Condiciones particulares de la zona de edificación unifamiliar adosada Condiciones de edificación artículo 13.4.5 Ocupación máxima de la parcela según subzonas", del Plan General de Ordenación Urbanística de La Puebla de Cazalla de Puebla de Cazalla, aprobado definitivamente el 8 de abril de 2019 y publicado en el el BOJA números 12 y 13 de 2020, correspondientes a los días lunes 20 y martes 21, referente a suelos urbanos consolidados.

La motivación cabe expresarla desde el doble axioma de permitir exclusivamente en suelo urbano consolidado, junto con la conveniencia de impulsar las mismas en la consideración de que pueden llevarse a cabo con el estricto cumplimiento de la legalidad urbanística vigente.

Conforme a ello, teniendo en consideración que este precepto se refiere única y exclusivamente a edificaciones en suelo urbano consolidado, se estima procedente modificarlos para su implantación, como es la ocupación u número de plantas, toda vez que el fin es mantener las condiciones actuales para este suelo.

De este modo, desde el entendimiento de que la actividad urbanística es una función pública, teniendo como uno de sus fines el mantener y mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, la presente modificación tiene con objetivo último posibilitar de realizar mayor número de edificaciones para albergar usos dotacionales y de servicio público en suelo urbano consolidado, que como tal pudieran verse incrementadas gracias a la modificación de los artículos referidos.

Así, quedan patentes las mejoras que supone la innovación para el bienestar de la población, fundamentándose en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad económica y de las reglas de ordenación regulados en la LOUA.

#### **Estudio Económico Financiero**

Dada el carácter de la innovación no se hace preciso el estudio económico financiero, así mismo no afecta a la sostenibilidad económica al existir, tras la innovación, suelo suficiente para los usos productivos agrícolas dado el impacto mínimo que sobre este suelo supone la modificación. Así mismo, no existiendo ningún tipo impacto en la Administración al no existir ni implantación, ni mantenimiento de ningún tipo de infraestructuras.

#### **Tramites Medidas Previstas para el Fomento de la Participación Ciudadana.**

Los trámites, medidas y actuaciones, temporales, previstas en el transcurso del desarrollo del expediente de la innovación referida a la modificación "Capítulo 6 Uso Dotacional artículo 10.6.3



Cód. Validación: 5JY5Z9X3KENTJRG2KMQQH26Q  
 Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 19



Condiciones particulares del uso educativo”, “Capítulo 7 Condiciones particulares de la zona de Sistemas de Equipamiento y Servicios artículo y 13.7.5 “Condiciones de edificación”; “Condiciones de volumen y forma de los edificios. 9.2.23 Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura Condiciones particulares de la zona de edificación unifamiliar adosada; y Condiciones de edificación artículo 13.4.5 Ocupación máxima de la parcela según subzonas”;

- \* Tras la Aprobación inicial de la modificación puntual nº 1 del Plan General de Ordenación Urbanística de La Puebla de Cazalla, por el Pleno del Ayuntamiento.
- \* Publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla número
- \* Publicación en el diario de mayor difusión de la provincia de Sevilla
- \* Exposición durante un mes en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento.

#### **AMBITO DE ACTUACIÓN. Situación y Características**

El ámbito de actuación para la modificación de los artículos 10.6.3 y 13.7.5 se trata de una parcela, de uso educativo, que se sitúa calle San Ignacio, donde tiene asignado el número 1 de gobierno, zona oeste del casco urbano. Posee una superficie de 7.502,00 m<sup>2</sup>., según datos catastrales, siendo su referencia catastral 4620008TG9242S0001OF.

La parcela que asemeja un rectángulo, con un único acceso, norte, a la vía pública calle San Ignacio, dicho acceso es parte del lindero norte, siendo el resto las traseras de las viviendas de dicha calle San Ignacio; el lindero sur son las traseras de las viviendas de la calle padre Damián; su lindero este las traseras de las viviendas de calle Virgen de los Reyes; y su lindero oeste la trasera de las viviendas de calle Doctor Marroyo.

La topografía de la parcela posee una leve pendiente hacia el norte.

El ámbito de actuación es por tanto suelo Urbano, con acceso pavimentado por calle San Ignacio y conexiones con los servicios urbanos de saneamiento, agua potable, electricidad.

Respecto al ámbito de la modificación del artículo 9.2.23, refiere a las parcelas urbanas de uso residencial, que de carácter puntual, dan fachada a dos viarios paralelos u oblicuos que no formen esquina ni chaflán, en que la diferencia de rasante entre ambas calles sea superior a 1,50 m., dichas parcelas e encuentran repartidas por todo el casco urbano de La Puebla de Cazalla.

Y por último, el ámbito de la modificación del artículo 13.4.5 a todas las parcelas urbanas de uso residencial clasificadas como Unifamiliar Adosada (clave AD2) en el planos o.5 del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de La Puebla de Cazalla, parcelas residenciales que se concentran en la zona oeste del casco urbano.

Los ámbito de actuación de la modificación de los artículos 9.2.23 y 13.4.5, se refieren a parcelas de uso residencial incluidas en suelo urbano, con acceso pavimentado y conexiones con los servicios urbanos de saneamiento, agua potable, electricidad.

#### **NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES DE LOS ARTÍCULOS 10.6.3 y 13.7.5.**

Mediante la presente innovación con carácter de modificación pormenorizada, no estructural, del PGOU, se pretende alterar, en primer lugar, el contenido de los artículos 10.6.3 y 13.7.5, cuyo tenor literal actual es:



Cód. Validación: 5JY5Z9X3KENT.JRG2KMQQH26Q  
 Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 19



Artículo 10.6.3. Condiciones particulares del uso educativo.

1. El uso educativo de las enseñanzas regladas se ajustará a las determinaciones de la Ley Orgánica de Calidad de la Educación (LOCE), y la tipología de centros en cuanto a parcelas y superficies construidas Mínimas a la Orden de 24 de enero de 2003, por la que se aprueban las Normas de diseño y constructivas para los edificios de uso docente.
2. Los equipamientos educativos en la categoría de escuelas infantiles y centros de educación primaria no superarán la altura de 2 plantas, salvo que, para poder disponer del espacio libre mínimo requerido por el programa reglado del centro, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso ésta no contará a efectos de la medición de altura.

Artículo 13.7.5. Condiciones de edificación.

1. Alineaciones y ordenación volumétrica:
  - a) Es objetivo general de esta Ordenanza que las dotaciones situadas en la Zona Casco Antiguo (CA) se integren de forma armónica con la ciudad preexistente, y que los parámetros de edificación de los inmuebles no protegidos, sean similares a los de dicho entorno, especificándose para las dotaciones incluidas en la Zona de Casco Antiguo unas condiciones de edificación a aplicar idénticas a las de subzona CA-2.
  - b) En el resto de Zonas, se permiten condiciones de edificación más abiertas, propias de la singularidad de los edificios dotacionales, remitiéndose a las condiciones generales especificadas para cada uso en el Capítulo 6 del Título 10 de estas NNUU.
2. Excepcionalmente, fuera del Casco Antiguo, para equipamientos que tradicionalmente han tenido una volumetría singular en el medio urbano (iglesias, teatros, pabellones deportivos, parques de bomberos y similares), el Ayuntamiento, previa tramitación de un Estudio de Detalle determinará la volumetría más idónea desde el equilibrio entre el interés público y la incidencia en el paisaje urbano de la singularidad del hito volumétrico de la dotación.

**Modificación de los artículos 10.6.3 y 13.7.5**

La innovación se refiere a la modificación de los mencionados artículos 10.6.3 y 13.7.5, quedando de la siguiente forma:

Artículo 10.6.3. Condiciones particulares del uso educativo.

1. El uso educativo de las enseñanzas regladas se ajustará a las determinaciones de la Ley Orgánica de Calidad de la Educación (LOCE), o legislación sustitutiva, y la tipología de centros en cuanto a parcelas y superficies construidas mínimas a la Orden de 24 de enero de 2003, por la que se aprueban las Normas de diseño y constructivas para los edificios de uso docente, o normativa que la sustituya.
2. Los equipamientos educativos en la categoría de escuelas infantiles y centros de educación primaria, así como los centros de Secundaria, no superarán la altura de 3 plantas, salvo que, para poder disponer del espacio libre mínimo requerido por el programa reglado del centro, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso ésta no contará a efectos de la medición de altura.



Cód. Validación: 5JY5Z9X3KENTJRG2KMQQH26Q  
 Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 19



Artículo 13.7.5. Condiciones de edificación

1. Alineaciones y ordenación volumétrica:

a) Es objetivo general de esta Ordenanza que las dotaciones situadas en la Zona Casco Antiguo (CA) se integren de forma armónica con la ciudad preexistente, y que los parámetros de edificación de los inmuebles no protegidos, sean similares a los de dicho entorno, especificándose para las dotaciones incluidas en la Zona de Casco Antiguo unas condiciones de edificación a aplicar idénticas a las de subzona CA-2.

b) En el resto de Zonas, se permiten condiciones de edificación más abiertas, propias de la singularidad de los edificios dotacionales, remitiéndose a las condiciones generales especificadas para cada uso en el Capítulo 6 del Título 10 de estas NNUU, y a las determinaciones de alturas máximas del Plano de Ordenación O-7.

2. Excepcionalmente, fuera del Casco Antiguo, para equipamientos que tradicionalmente han tenido una volumetría singular en el medio urbano (iglesias, teatros, centros escolares pabellones deportivos, parques de bomberos y similares), el Ayuntamiento, previa tramitación de un Estudio de Detalle, podrá determinar, en caso de no cumplimiento de las condiciones generales especificadas en el apartado anterior, la volumetría más idónea desde el equilibrio entre el interés público y la incidencia en el paisaje urbano de la singularidad del hito volumétrico de la dotación.

3. Bajo rasante se admite sótano con destino a los usos enumerados en el apartado 2 del artículo 9.2.16, en las condiciones reguladas en los artículos 9.3.24 a 9.3.28 y para resolver las dotaciones de aparcamiento requeridas que no se resuelvan en superficie.

Innovación que queda reflejada en el plano O-07 que se adjunta como documento anexo.

**NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES DEL ARTÍCULO 9.2.23**

Así mismo con la innovación con carácter de modificación pormenorizada, no estructural, del PGOU, se pretende alterar, el contenido del artículo 9.2.23, cuyo tenor literal actual es:

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

1. Edificios con alineación obligatoria o vial: En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.3. Edificación en solares con frente o dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán:

a) La altura reguladora en el frente a cada calle se prolongará en el fondo edificable que tenga permitido, sin perjuicio del cumplimiento del supuesto siguiente. En el supuesto de que las alturas reguladoras en ambas calles fueran diferentes, la altura regulada frente a cada calle se prolongará hasta el plano equidistante entre ambas fachadas.

b) En el supuesto de que la diferencia de rasantes entre calles fuera superior a 1,50 metros, la altura reguladora en la parcela en pendiente descendente no superará el plano que une las





alturas de cornisa de ambas calles, a partir del fondo edificable de 12 metros, debiendo escalonarse la altura reguladora descendente hasta enlazar con la reguladora en la calle opuesta.

**Modificación del artículo 9.2.3**

La innovación se refiere a la modificación del artículo 9.2.23 quedando de la siguiente forma:

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

1. Edificios con alineación obligatoria o vial: En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.3. Edificación en solares con frente o dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán:

a) La altura reguladora en el frente a cada calle se prolongará en el fondo edificable que tenga permitido, sin perjuicio del cumplimiento del supuesto siguiente. En el supuesto de que las alturas reguladoras en ambas calles fueran diferentes, la altura regulada frente a cada calle se prolongará hasta el plano equidistante entre ambas fachadas.

b) En el supuesto de que la diferencia de rasantes entre calles fuera superior a 1,50 metros, la altura reguladora en la parcela en pendiente descendente no superará el plano que une las alturas de cornisa de ambas calles a partir del fondo edificable del plano equidistante entre ambas fachadas, debiendo escalonarse la altura reguladora descendente hasta enlazar con la reguladora en la calle opuesta.

La innovación del artículo 9.2.3 incumbe a todo el suelo urbano, no precisando reflejo en plano.

**NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES DEL ARTÍCULO 13.4.5**

Igualmente con la innovación con carácter de modificación pormenorizada, no estructural, del PGOU, se pretende modificar el punto 2 del artículo 13.4.5 del ámbito de Edificación Unifamiliar Adosada 2 (AD-2), cuyo tenor literal actual es:

Artículo 13.4.5. Condiciones de edificación

1. Alineación de la edificación: La edificación se dispondrá coincidente con la alineación de vial establecida, ocupando todo el frente de la parcela, y adosándose a las medianerías colindantes. En caso de intervención con Proyecto unitario de edificación sobre manzanas completas o frentes completos de la misma, se podrán utilizar retranqueos continuos o discontinuos homogéneos a lo largo de los citados frentes completos. Por retranqueos discontinuos homogéneos se entenderán aquéllas soluciones de retranqueos alternados de diferente distancia a la alineación de vial, con ritmos homogéneos a lo largo del frente de manzana. En los casos de agrupaciones de viviendas unifamiliares, todo o parte del espacio libre privado podrá destinarse a espacios libres comunitarios.

2. Ocupación máxima de la parcela: Según subzonas:

...../.....

AD-2: 80%

.../.....

Cód. Validación: 5JY5Z9X3KENT.JRG2KMQQH26Q  
 Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 19





**Modificación del artículo 13.4.5.**

La innovación se refiere a la modificación del artículo 13.4.5 quedando de la siguiente forma:

Artículo 13.4.5. Condiciones de edificación.

1. Alineación de la edificación: La edificación se dispondrá coincidente con la alineación de vial establecida, ocupando todo el frente de la parcela, y adosándose a las medianerías colindantes. En caso de intervención con Proyecto unitario de edificación sobre manzanas completas o frentes completos de la misma, se podrán utilizar retranqueos continuos o discontinuos homogéneos a lo largo de los citados frentes completos. Por retranqueos discontinuos homogéneos se entenderán aquéllas soluciones de retranqueos alternados de diferente distancia a la alineación de vial, con ritmos homogéneos a lo largo del frente de manzana. En los casos de agrupaciones de viviendas unifamiliares, todo o parte del espacio libre privado podrá destinarse a espacios libres comunitarios.

2. Ocupación máxima de la parcela: Según subzonas:

.../.....

AD-2: En general en uso residencial el 80%, siempre que no se supere el 80 % de la profundidad edificable.

En los usos compatibles y alternativos al residencial, se podrá ocupar el 100 % en planta baja.

.../.....

La innovación del artículo 13.4.5 atañe a todo el suelo urbano, no precisando reflejo en plano.

**PLANO**

**(Modificación plano O-07 Alturas Edificación)**



Cód. Validación: 5JY5Z9X3KENT.JRG2KMQHH26Q  
 Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 19



**DILIGENCIA.** - Para hacer constar que el presente documento, incluido en el expediente de modificación puntual núm. 2 del PGOU de La Puebla de Cazalla, fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla en la sesión celebrada con carácter ordinario el 28 de marzo de 2023.

La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica  
 EL SECRETARIO  
 José Antonio Bonilla Ruiz

**ordenación**

Documentario firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 20

Cód. Validación: 7LK3XR9WQVJZLTKHSPF7GKXKS  
 Verificación: https://apuebladecazalla.sedelectronica.es

ACTUACIONES DE EDIFICACION 0.7

Código Seguro De Verificación:	PHZEsrTtSHRAYS6BckAfKA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Julio Perez Andrade	Firmado	17/03/2023 13:36:56	
Observaciones		Página	11/20	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/PHZEsrTtSHRAYS6BckAfKA==			



Cód. Validación: 5JY5Z9X3KENT.JRG2KMQQH26Q  
 Verificación: https://apuebladecazalla.sedelectronica.es/  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 19



## LAS PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.

Los contenidos del presente Documento Técnico de la Innovación Segunda del Plan General de Ordenación Urbanística de La Puebla de Cazalla, generan las siguientes afecciones:

### Afecciones Territoriales

Las Modificaciones descritas carecen de afecciones territoriales, al afectar exclusivamente a determinaciones parciales de la ordenación pormenorizada dentro del perímetro urbano de La Puebla de Cazalla, y carecer estas de incidencia alguna sobre las determinaciones de la planificación regional y subregional.

Se afirma esto teniendo en cuenta lo establecidos en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994 y en la Disposición Adicional Octava de la Ley 7/2002 (LOUA), y en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), que en su Norma 165 también requiere que el planeamiento general valore la incidencia de sus determinaciones en la ordenación del territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos, así como su repercusión en el sistema de asentamientos.

El alcance de esta Modificación es muy limitado en sus contenidos. En ningún caso se está afectando a la ordenación estructural ya establecida por el Planeamiento General Vigente, por lo que no es preciso entrar a justificar el cumplimiento de las demandas que el POTAUS establece para el Planeamiento General en materia de movilidad y transporte en el planeamiento urbanístico (art. 29), determinaciones para la ordenación de nuevos crecimientos (art. 49.3), determinaciones sobre el uso residencial (art. 50), determinaciones sobre los usos terciarios (art. 53.1 y 2), integración paisajística de los desarrollos urbanos (art. 82), infraestructuras de abastecimiento de agua (art. 91), infraestructuras de depuración de aguas residuales (art. 92.3, .4 y .5), energías renovables (art. 103.1) y energía y modelo de ciudad (art. 104).

### Afecciones Ambientales

Las afecciones Ambientales de esta Innovación Segunda del Plan General de Ordenación Urbanística de La Puebla de Cazalla están analizadas en el Documento Ambiental Estratégico.

En él se analizan los Efectos Ambientales Previsibles a consecuencia de la Innovación por factores ambientales afectados, así como se lleva a cabo una valoración de los posibles impactos ambientales de la actuación, describiendo la actuación con un impacto bajo-moderado, debido a la nula afección o compatibilidad de los aspectos ambientales al tratarse solo de una modificación de la ordenación pormenorizada de las edificaciones en suelo urbano consolidado.

### Afecciones Sectoriales

Analizando los contenidos de Innovación Segunda del Plan General de Ordenación Urbanística de La Puebla de Cazalla, relacionados en el Apartado 6, se consideran que se no generan Afecciones Sectoriales que pudieran afectar las competencias de las Administraciones Públicas y Compañías Suministradoras.

La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica  
El Arquitecto.  
Fdo.: Julio Pérez Andrade»



Cód. Validación: 5JY5Z9X3KENT.JRG2KMQQH26Q  
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 19



**«RESUMEN EJECUTIVO DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA INNOVACION SEGUNDA DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA de LA PUEBLA DE CAZALLA (SEVILLA),  
CONSISTENTE EN LA MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 10.6.3, 13.7.5, 9.2.23 Y 13.4.5**

**MEMORIA.**

El Documento Técnico de Planeamiento de la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de La Puebla de Cazalla (aprobado definitivamente el 8 de abril de 2019 y publicado en el el BOJA números 12 y 13 de 2020, correspondientes a los días lunes 20 y martes 21) tiene por objeto modificar los artículos 10.6.3, 13.7.5, 9.2.23 y 13.4.5, respectivamente, "Capítulo 6 Uso Dotacional artículo 10.6.3 Condiciones particulares del uso educativo", "Capítulo 7 Condiciones particulares de la zona de Sistemas de Equipamiento y Servicios artículo y 13.7.5 Condiciones de edificación"; "Condiciones de volumen y forma de los edificios 9.2.23 Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura", "Condiciones particulares de la zona de edificación unifamiliar adosada; y Condiciones de edificación artículo 13.4.5 Ocupación máxima de la parcela según subzonas, referente a suelos urbanos consolidados.

Concretamente, se pretende, modificar lo estipulado en los artículos 10.6.3, 13.7.5, incrementando el número de plantas en edificaciones de uso educativo igualándolas a lo indicado en normativa urbanística previa al PGOU (Normas Subsidiarias de Planeamiento), para facilitar la implantación de este tipo de uso concentrándolo y dejando superficie de parcela suficiente para otras actividades compatibles con dicho uso; para lo indicado en el artículo 9.2.23 se pretende modificar el apartado 1.3.b dado que los solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya profundidad sea inferior a 24 m. provocaría un incremento de la edificabilidad respecto a solares que no posean frente a dos vías paralelas u oblicuas al permitirse el fondo edificable de 12 m., y respecto al artículo 13.4.5, se pretende modificar su apartado 2, ampliando la ocupación en planta baja de los solares clasificados con ordenanza de unifamiliar adosada 2 (AD2), igualándola a la especificada en la normativa urbanística anterior al PGOU (Normas Subsidiarias de Planeamiento), dado el elevado número de parcelas que actualmente poseen una sola planta dedicado a uso comercial y que ocupa el 100% de estas y caso que el propietario deseara construir una vivienda en planta primera le obligaría a la demolición de un 20% del local comercial, al ser la ocupación permitida en ambas plantas del 80%.

**Estudio Económico Financiero**

Dada el carácter de la innovación no se hace preciso el estudio económico financiero, así mismo no afecta a la sostenibilidad económica al existir, tras la innovación, suelo suficiente para los usos productivos agrícolas dado el impacto mínimo que sobre este suelo supone la modificación. Así mismo, no existiendo ningún tipo impacto en la Administración al no existir ni implantación, ni mantenimiento de ningún tipo de infraestructuras

**Tramites Medidas Previstas para el Fomento de la Participación Ciudadana.**

Los trámites, medidas y actuaciones, temporales, previstas en el transcurso del desarrollo del expediente de la innovación referida a la modificación "Capítulo 6 Uso Dotacional artículo 10.6.3 Condiciones particulares del uso educativo", "Capítulo 7 Condiciones particulares de la zona de Sistemas de Equipamiento y Servicios artículo y 13.7.5 Condiciones de edificación"; "Condiciones de volumen y forma de los edificios 9.2.23 Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura", "Condiciones particulares de la zona de edificación unifamiliar adosada; y Condiciones de edificación artículo 13.4.5 Ocupación máxima de la parcela según subzonas";



Cód. Validación: 5JY5Z9X3KENTJRG2KMQQH26Q  
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 19



- \* Tras la Aprobación inicial de la modificación puntual nº 1 del Plan General de Ordenación Urbanística de La Puebla de Cazalla, por el Pleno del Ayuntamiento.
- \* Publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla número
- \* Publicación en el diario de mayor difusión de la provincia de Sevilla
- \* Exposición durante un mes en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento.

**NORMATIVA URBANÍSTICA.**

Mediante la innovación, con carácter de modificación pormenorizada, no estructural, en suelo urbano, del PGOU, se pretende alterar el contenido de los artículos 10.6.3, 13.7.5, 9.2.23 y 13.4.5, cuyo tenor literal en la vigente normativa es el siguiente:

**NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES DE LOS ARTÍCULOS 10.6.3 y 13.7.5.**

Mediante la presente innovación con carácter de modificación pormenorizada, no estructural, del PGOU, se pretende alterar, en primer lugar, el contenido de los artículos 10.6.3 y 13.7.5, cuyo tenor literal actual es:

Artículo 10.6.3. Condiciones particulares del uso educativo

1. El uso educativo de las enseñanzas regladas se ajustará a las determinaciones de la Ley Orgánica de Calidad de la Educación (LOCE), y la tipología de centros en cuanto a parcelas y superficies construidas mínimas a la Orden de 24 de enero de 2003, por la que se aprueban las Normas de diseño y constructivas para los edificios de uso docente.
2. Los equipamientos educativos en la categoría de escuelas infantiles y centros de educación primaria no superarán la altura de 2 plantas, salvo que, para poder disponer del espacio libre mínimo requerido por el programa reglado del centro, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso ésta no contará a efectos de la medición de altura.

Artículo 13.7.5. Condiciones de edificación

1. Alineaciones y ordenación volumétrica:
  - a) Es objetivo general de esta Ordenanza que las dotaciones situadas en la Zona Casco Antiguo (CA) se integren de forma armónica con la ciudad preexistente, y que los parámetros de edificación de los inmuebles no protegidos, sean similares a los de dicho entorno, especificándose para las dotaciones incluidas en la Zona de Casco Antiguo unas condiciones de edificación a aplicar idénticas a las de subzona CA-2.
  - b) En el resto de Zonas, se permiten condiciones de edificación más abiertas, propias de la singularidad de los edificios dotacionales, remitiéndose a las condiciones generales especificadas para cada uso en el Capítulo 6 del Título 10 de estas NNUU.
2. Excepcionalmente, fuera del Casco Antiguo, para equipamientos que tradicionalmente han tenido una volumetría singular en el medio urbano (iglesias, teatros, pabellones deportivos, parques de bomberos y similares), el Ayuntamiento, previa tramitación de un Estudio de Detalle determinará la volumetría más idónea desde el equilibrio entre el interés público y la incidencia en el paisaje urbano de la singularidad del hito volumétrico de la dotación.



Cód. Validación: 5JY5Z9X3KENT.JRG2KMQQH26Q  
 Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 19



### Modificación de los artículos 10.6.3 y 13.7.5

La innovación se refiere a la modificación de los mencionados artículos 10.6.3 y 13.7.5, quedando de la siguiente forma:

#### Artículo 10.6.3. Condiciones particulares del uso educativo

1. El uso educativo de las enseñanzas regladas se ajustará a las determinaciones de la Ley Orgánica de Calidad de la Educación (LOCE), o legislación sustitutiva, y la tipología de centros en cuanto a parcelas y superficies construidas mínimas a la Orden de 24 de enero de 2003, por la que se aprueban las Normas de diseño y constructivas para los edificios de uso docente, o normativa que la sustituya.
2. Los equipamientos educativos en la categoría de escuelas infantiles y centros de educación primaria, así como los centros de Secundaria, no superarán la altura de 3 plantas, salvo que, para poder disponer del espacio libre mínimo requerido por el programa reglado del centro, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso ésta no contará a efectos de la medición de altura.

#### Artículo 13.7.5. Condiciones de edificación.

##### 1. Alineaciones y ordenación volumétrica:

a) Es objetivo general de esta Ordenanza que las dotaciones situadas en la Zona Casco Antiguo (CA) se integren de forma armónica con la ciudad preexistente, y que los parámetros de edificación de los inmuebles no protegidos, sean similares a los de dicho entorno, especificándose para las dotaciones incluidas en la Zona de Casco Antiguo unas condiciones de edificación a aplicar idénticas a las de subzona CA-2.

b) En el resto de Zonas, se permiten condiciones de edificación más abiertas, propias de la singularidad de los edificios dotacionales, remitiéndose a las condiciones generales especificadas para cada uso en el Capítulo 6 del Título 10 de estas NNUU, y a las determinaciones de alturas máximas del Plano de Ordenación O-7.

2. Excepcionalmente, fuera del Casco Antiguo, para equipamientos que tradicionalmente han tenido una volumetría singular en el medio urbano (iglesias, teatros, centros escolares pabellones deportivos, parques de bomberos y similares), el Ayuntamiento, previa tramitación de un Estudio de Detalle, podrá determinar, en caso de no cumplimiento de las condiciones generales especificadas en el apartado anterior, la volumetría más idónea desde el equilibrio entre el interés público y la incidencia en el paisaje urbano de la singularidad del hito volumétrico de la dotación.

3. Bajo rasante se admite sótano con destino a los usos enumerados en el apartado 2 del artículo 9.2.16, en las condiciones reguladas en los artículos 9.3.24 a 9.3.28 y para resolver las dotaciones de aparcamiento requeridas que no se resuelvan en superficie.

### NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES DEL ARTÍCULO 9.2.23

Así mismo con la innovación con carácter de modificación pormenorizada, no estructural, del PGOU, se pretende alterar, el contenido del artículo 9.2.23, cuyo tenor literal actual es:



Cód. Validación: 5JY5Z9X3KENTJRG2KMQQH26Q  
 Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 19



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

1. Edificios con alineación obligatoria o vial: En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.3. Edificación en solares con frente o dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán:

a) La altura reguladora en el frente a cada calle se prolongará en el fondo edificable que tenga permitido, sin perjuicio del cumplimiento del supuesto siguiente. En el supuesto de que las alturas reguladoras en ambas calles fueran diferentes, la altura regulada frente a cada calle se prolongará hasta el plano equidistante entre ambas fachadas.

b) En el supuesto de que la diferencia de rasantes entre calles fuera superior a 1,50 metros, la altura reguladora en la parcela en pendiente descendente no superará el plano que une las alturas de cornisa de ambas calles, a partir del fondo edificable de 12 metros, debiendo escalonarse la altura reguladora descendente hasta enlazar con la reguladora en la calle opuesta.

**Modificación del artículo 9.2.3**

La innovación se refiere a la modificación del artículo 9.2.23 quedando de la siguiente forma:

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

1. Edificios con alineación obligatoria o vial: En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.3. Edificación en solares con frente o dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán:

a) La altura reguladora en el frente a cada calle se prolongará en el fondo edificable que tenga permitido, sin perjuicio del cumplimiento del supuesto siguiente. En el supuesto de que las alturas reguladoras en ambas calles fueran diferentes, la altura regulada frente a cada calle se prolongará hasta el plano equidistante entre ambas fachadas.

b) En el supuesto de que la diferencia de rasantes entre calles fuera superior a 1,50 metros, la altura reguladora en la parcela en pendiente descendente no superará el plano que une las alturas de cornisa de ambas calles a partir del fondo edificable del plano equidistante entre ambas fachadas, debiendo escalonarse la altura reguladora descendente hasta enlazar con la reguladora en la calle opuesta.

**NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES DEL ARTÍCULO 13.4.5**

Igualmente con la innovación con carácter de modificación pormenorizada, no estructural, del PGOU, se pretende modificar el punto 2 del artículo 13.4.5 del ámbito de Edificación Unifamiliar Adosada 2 (AD-2), cuyo tenor literal actual es:



Cód. Validación: 5JY5Z9X3KENT.JRG2KMQQH26Q  
 Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 19



Artículo 13.4.5. Condiciones de edificación.

1. Alineación de la edificación: La edificación se dispondrá coincidente con la alineación de vial establecida, ocupando todo el frente de la parcela, y adosándose a las medianerías colindantes. En caso de intervención con Proyecto unitario de edificación sobre manzanas completas o frentes completos de la misma, se podrán utilizar retranqueos continuos o discontinuos homogéneos a lo largo de los citados frentes completos. Por retranqueos discontinuos homogéneos se entenderán aquéllas soluciones de retranqueos alternados de diferente distancia a la alineación de vial, con ritmos homogéneos a lo largo del frente de manzana. En los casos de agrupaciones de viviendas unifamiliares, todo o parte del espacio libre privado podrá destinarse a espacios libres comunitarios.

2. Ocupación máxima de la parcela: Según subzonas:

.../...

AD-2: 80%

.../.....

**Modificación del artículo 13.4.5**

La innovación se refiere a la modificación del artículo 13.4.5 quedando de la siguiente forma:

Artículo 13.4.5. Condiciones de edificación.

1. Alineación de la edificación: La edificación se dispondrá coincidente con la alineación de vial establecida, ocupando todo el frente de la parcela, y adosándose a las medianerías colindantes. En caso de intervención con Proyecto unitario de edificación sobre manzanas completas o frentes completos de la misma, se podrán utilizar retranqueos continuos o discontinuos homogéneos a lo largo de los citados frentes completos. Por retranqueos discontinuos homogéneos se entenderán aquéllas soluciones de retranqueos alternados de diferente distancia a la alineación de vial, con ritmos homogéneos a lo largo del frente de manzana. En los casos de agrupaciones de viviendas unifamiliares, todo o parte del espacio libre privado podrá destinarse a espacios libres comunitarios.

2. Ocupación máxima de la parcela: Según subzonas:

.../.....

AD-2: En general en uso residencial el 80%, siempre que no se supere el 80 % de la profundidad edificable.

En los usos compatibles y alternativos al residencial, se podrá ocupar el 100 % en planta baja.

.../...

La innovación coincidiría, en parcelas de suelo urbano, con los parámetros establecido en la norma previa al vigente PGOU (Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente el 13 de Julio de 1996). Con lo que se considera una propuesta totalmente lógica al no modificarse los parámetros existentes hasta la aprobación del PGOU.

La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica

El Arquitecto.

Fdo.: Julio Pérez Andrade»



Cód. Validación: 5JY5Z9X3KENTJRG2KMQQH26Q  
 Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 19