



ANTONIO MARTIN MELERO (1 de 1)
 ALCALDE - PRESIDENTE
 Fecha Firma: 05/06/2024
 HASH: 74e8aa5c3c4d856f03cb468a80ec7b



ANUNCIO

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

HAGO SABER: que el Ayuntamiento Pleno, en la sesión celebrada con carácter ordinario el pasado día 26 de marzo de 2024, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la actuación urbanística UR-3 del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de La Puebla de Cazalla, redactado y suscrito por el arquitecto D. Juan Carlos Muñoz Zapatero con fecha 24 de febrero de 2023, cuyo Resumen Ejecutivo ha quedado depositado en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, en la Sección Instrumentos de Planeamiento, Subsección de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, f) Estudios de Detalle, con el número de registro 1/2024, 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 10039, en la Sección Instrumentos de Planeamiento del Libro Registro de La Puebla de Cazalla, núm. expediente 41-008940/24, 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: 3SFL2JW6M66WS546SE7YPLK3H
 Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 28





ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA UR-3 DEL PGOU DE LA PUEBLA DE CAZALLA, ADOPTADO POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DIA 26 DE MARZO DE 2024:

«4º.- EXP. 1098/2023. DICTAMEN. ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA UR-3 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU): APROBACIÓN DEFINITIVA.

Por la Presidencia, se da cuenta del expediente tramitado para la aprobación del Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación Urbanística UR-3 del PGOU, así como de una propuesta de acuerdo, suscrita por la Alcaldía con fecha 18 de marzo de 2024, dictaminada favorablemente por la Comisión Informativa Permanente General en sesión ordinaria celebrada el pasado día 21 de marzo de 2024, que dice como sigue:

«Dada cuenta del expediente núm. 1098/2023 que se tramita para la aprobación del Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación UR-3 del PGOU de La Puebla de Cazalla, y vistos los informes emitidos por el Jefe de los Servicios Técnicos y la Secretaría General, propongo al Ayuntamiento Pleno que, previos los trámites correspondientes, adopte los siguientes acuerdos:

PRIMERO. - Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación UR-3 del PGOU de La Puebla de Cazalla, cuya documentación figura en el expediente.

SEGUNDO. - Remitir la documentación completa del Estudio de Detalle al Registro autonómico de instrumentos de ordenación urbanística y al Registro Municipal para su depósito e inscripción.

TERCERO. - Previo depósito e inscripción en el Registro autonómico y municipal, publicar en el Boletín Oficial de la Provincia el acuerdo de aprobación definitiva, así como el contenido del articulado, estando también a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento.»

VOTACIÓN Y ACUERDO: visto lo anterior, el Ayuntamiento Pleno, con la asistencia de sus diecisiete (17) miembros de derecho, con diecisiete (17) votos a favor (8 del Grupo municipal Izquierda Unida La Puebla de Cazalla, 2 del Grupo municipal Iniciativa Morisca, 2 del Grupo municipal Vecinos por La Puebla, 2 del Grupo municipal Partido Popular, 1 del Grupo municipal Adelante Andalucía y 1 del concejal no adscrito, D. Javier Muñoz Fernández), y por tanto, por unanimidad, acuerda aprobar en todos sus términos la propuesta de la Alcaldía anteriormente transcrita.»

Cód. Validación: 3SFL2JW6M66W546SE7YPLK3H
 Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 28



DILIGENCIA. - Para hacer constar que la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en la sesión celebrada con carácter extraordinario el pasado día 30 de marzo de 2023, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística UR-3 del PGOU de La Puebla de Cazalla.

La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
El Secretario
Manuel Jaramillo Fernández

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en la sesión celebrada con carácter ordinario el pasado día 26 de marzo de 2024, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística UR-3 del PGOU de La Puebla de Cazalla.

La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
El Secretario
Manuel Jaramillo Fernández



**ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UR-3
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
LA PUEBLA DE CAZALLA.**

Arquitecto: Juan Carlos Muñoz Zapatero

Cód. Validación: 3SFL2JW6M66W5546SE7YPLK3H
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 28

Código Seguro De Verificación	Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	24/04/2024 23:53:20
Observaciones		Página	1/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==		



**ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UR-3
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
LA PUEBLA DE CAZALLA.**

Memoria Justificativa

INDICE

1. Antecedentes.
 - 1.1. Objeto y alcance del trabajo y autor del encargo.
 - 1.2. Situación actual de los terrenos y delimitación del Estudio de Detalle.
 - 1.3. Objetivos generales de la actuación.
2. Planeamiento de desarrollo.
 - 2.1. Ficha del Actuaciones Urbanísticas de las Normas Urbanísticas del PGOU.
 - 2.2. Ordenanza de Ensanche Tradicional. Condiciones generales de edificación.
 - 2.3. Gestión. Aprovechamiento tipo. Área de reparto.
3. Estado actual. Usos y topografía. Titularidad del suelo.
4. Ordenación Propuesta.
5. Cuadro Resumen Ordenación.
6. Gestión y desarrollo del Estudio de Detalle.
 - 6.1. Delimitación de la Unidad de Ejecución.
 - 6.1. Proyecto de Parcelación y Proyecto de Urbanización.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en la sesión celebrada con carácter extraordinario el pasado día 30 de marzo de 2023, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística UR-3 del PGOU de La Puebla de Cazalla.
La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
El Secretario
Manuel Jaramillo Fernández

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en la sesión celebrada con carácter ordinario el pasado día 26 de marzo de 2024, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística UR-3 del PGOU de La Puebla de Cazalla.
La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
El Secretario
Manuel Jaramillo Fernández

Estudio de Detalle Ur-3 del PGOU de Puebla de Cazalla	2
--	----------

Cód. Validación: 3SFL2JW6M66W5546SE7YPLK3H
 Verificación: https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 28

Código Seguro De Verificación	Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	24/04/2024 23:53:20
Observaciones		Página	2/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==		



**ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UR-3
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
LA PUEBLA DE CAZALLA.**

MEMORIA JUSTIFICATIVA

DILIGENCIA. - Para hacer constar que la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en la sesión celebrada con carácter extraordinario el pasado día 30 de marzo de 2023, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística UR-3 del PGOU de La Puebla de Cazalla.
La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
El Secretario
Manuel Jaramillo Fernández

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en la sesión celebrada con carácter ordinario el pasado día 26 de marzo de 2024, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística UR-3 del PGOU de La Puebla de Cazalla.
La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
El Secretario
Manuel Jaramillo Fernández

1. Antecedentes.
1.1. Objeto y alcance del trabajo y autor del encargo.

El presente documento tiene por objeto la definición pormenorizada de las nuevas alineaciones y rasantes de la manzana vacante, comprendida entre las calles Alegría, Silos, Virgen del Pilar, y Santa Teresa, en la zona del ensanche norte de la población, próxima a la antigua carretera Sevilla-Málaga, y la Avenida Antonio Fuentes.

Estos suelos están incluidos en la delimitación de la actuación de transformación urbanística Ur-3, del Plan General de La Puebla de Cazalla, con la clasificación de Suelo Urbano No consolidado, y que deben desarrollarse mediante la formulación de Estudio de Detalle, instrumento complementario de la ordenación urbanística, de acuerdo con el contenido legal previsto en el Artículo 71 de la Ley 7/2021 Ley de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía,

El Estudio de Detalle se redacta por iniciativa y encargo del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, como administración competente en el desarrollo del planeamiento municipal y propietario mayoritario de los terrenos, incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle, siendo el arquitecto redactor D. Juan Carlos Muñoz Zapatero, arquitecto colegiado Nº 2.849 del Colegio de Arquitectos de Sevilla.

1.2. Situación actual de los terrenos y Delimitación del Estudio de Detalle.

El ámbito de la Unidad de Actuación y del Estudio de Detalle, incorpora los suelos incluidos en la delimitación definida en la ficha de Actuaciones Urbanísticas de las Normas Urbanísticas del PGOU, con el mero ajuste de dicha delimitación sobre una cartografía actualizada basada en levantamiento topográfico del ámbito.

Los suelos incluidos en el Estudio de Detalle, limitan al norte, con la calle Silos, por el sur el límite se fija con la calle Santa Teresa, por el este la delimitación del Estudio de Detalle se fija en la alineación oeste de la calle Virgen del Pilar; y por el oeste el límite de la actuación se fija en alineación de la calle Alegría.

Todas las calles circundantes de la parcela objeto del Estudio de Detalle, se encuentran urbanizadas, si bien sus alineaciones actuales, tienen unas

Estudio de Detalle Ur-3 del PGOU de Puebla de Cazalla	3
--	----------

Cód. Validación: 3SFL2JW6M66W5546SE7YPLK3H
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 28

Código Seguro De Verificación	Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	24/04/2024 23:53:20
Observaciones		Página	3/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==		



anchuras muy escasas en algunas de ellas. Fundamentalmente la calle Santa teresa y el tramo mas al sur de la calle Virgen del Pilar, (tiene una sección variable reduciéndose hacia el sur).

El espacio incluido dentro de los limites expuestos se encentra vacante, libre de edificación, tras la demolición de las instalaciones industriales preexistentes.

La topografía del terreno presenta importantes desniveles, siendo el punto mas elevado la esquina de las calles Alegría y Silos (cota 169,85), y el punto mas bajo la esquina de la calle Silos , con la calle Virgen del Pilar, (cota 163,30), con un desnivel máximo de 6,50 m., el resto de calles van desarrollando pendientes , para la bajada de cota expuesta , dando la vuelta a la manzana. El interior de la parcela esta a su vez deprimido mediante excavación y rebaje de la topografía original, con cotas de rasante internas mas bajas que las rasantes de las calles , desarrollándose en superficie inclinada desde la cota 164 en la esquina más baja y la cota 166 en la curva de las calles Alegría y Santa teresa, (donde se produce el mayor desnivel interior-exterior de 3 ,00 m. Los desniveles existentes entre las calles y el interior de a parcela , se resuelven en parte de las fachadas con muros de contención. Esta situación de fuertes diferencias de rasante condiciona la ordenación del Estudio de Detalle .

La manzana objeto del Estudio de Detalle está incluida en una zona residencial, que se conforma con vivienda unifamiliar de ensanche tradicional entre medianeras de media densidad, con altura de dos plantas y parcelas de superficie media variable entre 90 m2 y 150 m2. El resto de la zona esta bastante consolidada pues existen escasos solares vacantes.

El resto de la red viaria de las áreas limítrofes los conforman viarios con rango de viarios locales, siendo la Avenida de Antonio Fuentes la que funciona como distribuidor urbano del pueblo por el oeste, que comunica con el viario estructural de la población, la carretera Sevilla Málaga por el Norte, y la Avda. José María Moreno Galván por el sur que posibilita la conexión al Centro histórico.

Existen redes de infraestructuras urbanas en toda la zona urbana próxima , que posibilitan la conexión y ampliación de las redes de abastecimiento , saneamiento y energía eléctrica y alumbrado , necesarias para completar la urbanización de la actuación

1.3. Objetivos Generales del la Actuación.

El Plan General de Ordenación Urbana de La puebla de Cazalla clasifica como Suelo Urbano No Consolidado la parcela objeto del Estudio de Detalle, incluyéndola en la Actuación Ur-3, que se incluye en la correspondiente ficha de Actuaciones Urbanísticas de las Normas Urbanísticas del PGOU para su desarrollo pormenorizado en cuanto a su ordenación y ejecución.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en la sesión celebrada con carácter ordinario el pasado día 26 de marzo de 2024, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística UR-3 del PGOU de La Puebla de Cazalla.

La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
El Secretario
Manuel Jaramillo Fernández

DILIGENCIA. - Para hacer constar que la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en la sesión celebrada con carácter extraordinario el pasado día 30 de marzo de 2023, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística UR-3 del PGOU de La Puebla de Cazalla.

La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
El Secretario
Manuel Jaramillo Fernández

Estudio de Detalle Ur-3 del PGOU de Puebla de Cazalla	4
--	----------

Cód. Validación: 3SFL2JW6M66W5546SE7YPLK3H
 Verificación: https://apuebladecazalla.sedelectronica.es/
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 28

Código Seguro De Verificación	Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	24/04/2024 23:53:20
Observaciones		Página	4/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==		



El ámbito de la Unidad de Actuación y del Estudio de Detalle, incorpora los suelos correspondientes a la manzana , anteriormente delimitada, con objeto de su reordenación y reforma interior , sustituyendo su anterior uso industrial , por el uso de dotación como sistema General de Infraestructuras Urbanas , para ubicar la Estación de Autobuses, de la localidad , incorporando la superficie de suelo suficiente para albergar las zonas de parada, descarga y carga de viajeros, y de maniobra de los autobuses interurbanos, que provienen en su circulación y acceso al centro del pueblo , desde la carretera Sevilla-Málaga , mediante su acceso y salida por la Calle de la Estación, que conecta la antigua carretera , directamente con el ámbito de la actuación, en la calle Virgen del Pilar.

La actuación también contempla la ordenación del conjunto de la manzana con la incorporación de dos hileras de viviendas en hilera, para completar la ordenación del espacio disponible, que se separan para facilitar el acceso al interior del espacio interior del Sistema General , por el punto de acceso , con menores dificultades y diferencias de cotas , desde la calle Virgen del Pilar , en su tramo mas inmediato a la calle de La estación.

El nuevo Plan General incorpora esta actuación , como Suelo Urbano No Consolidado, para que se produzca la actuación de transformación urbana y adaptación de los nuevos usos propuestos y complete su proceso de urbanización, pendiente de formulación de un Estudio de Detalle , que defina y pormenore las alineaciones y rasantes del espacio interior de la estación de Autobuses , en relación con las rasantes de las calles externas, así como las posibles rectificaciones de alineaciones de viario, y de las nuevas manzanas residenciales, y que se desarrollen los correspondientes instrumentos de ejecución, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

2. Planeamiento de desarrollo.

2.1. Ficha del Actuaciones Urbanísticas de las Normas Urbanísticas del PGOU.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en la sesión celebrada con carácter extraordinario el pasado día 30 de marzo de 2023, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística UR-3 del PGOU de La Puebla de Cazalla.
La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
El Secretario
Manuel Jaramillo Fernández

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en la sesión celebrada con carácter ordinario el pasado día 26 de marzo de 2024, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística UR-3 del PGOU de La Puebla de Cazalla.
La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
El Secretario
Manuel Jaramillo Fernández

Estudio de Detalle Ur-3 del PGOU de Puebla de Cazalla	5
--	----------

Cód. Validación: 3SFL2JW6M66W5546SE7YPLK3H
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 28

Código Seguro De Verificación	Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	24/04/2024 23:53:20
Observaciones		Página	5/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==		



DILIGENCIA: - Para hacer constar que la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en la sesión celebrada con carácter extraordinario el pasado día 30 de marzo de 2023, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística UR-3 del PGOU de La Puebla de Cazalla.
La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
El Secretario
Manuel Jaramillo Fernández

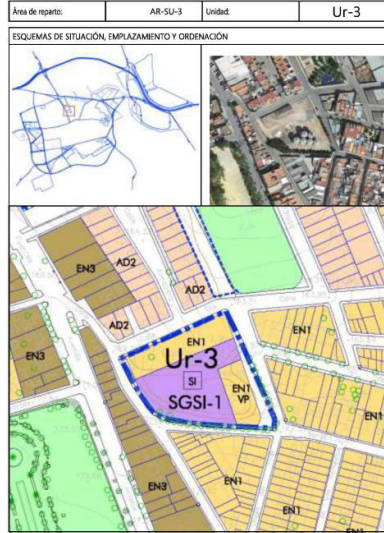
DILIGENCIA: - Para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en la sesión celebrada con carácter ordinario el pasado día 26 de marzo de 2024, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística UR-3 del PGOU de La Puebla de Cazalla.
La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
El Secretario
Manuel Jaramillo Fernández

EXTRACTO RELEVANTE
AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

PROYECTO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
Uso Global	Residencial	Coeff. Edificabilidad	1,00 m ² /m ² s	Densidad Viviendas	66,6 viv/ha
Superficie Total	Ap Medio Ar	Ap Objetivo	10% Ap Apto	Excesos (+) UA	Deficiencias UA
4.278,00	0,528275	2.239,96	2.833,96	236,00	0,00
ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
Zonas	Superficies (m ²)	Edific (m ² /m ² s)	Sup. Edif (m ²)	Viviendas (m ²)	Ap Obj (UA)
Residencial EN-1	1.052,00	1,60	1.683,00	10 VI	1.683,00
Residencial EN-1-VP	492,00	1,60	721,00	6 VP	576,96
Totales zonas	1.544,00		2.404,00	16	2.239,96
SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES			
SG INCLUIDOS	SGSI-1 (E. Autobus)	1.874,00	Sistema de espacios libres		
			SIPS		
			Viarío		860,00
	Total SG incluidos	1.874,00	Total Sistemas locales		860,00
SG EXTERIORES:		Aparcamiento Público Viario: 0,5 plazas/100 m ² edif.: 12			
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS					
- Actuación de reforma interior con el objetivo de la gestión del suelo para la Estación de Autobuses, y reordenación con usos residenciales.		- Se contribuirá a la financiación de los nuevos SG de dotaciones e infraestructuras previstos por el PGOU, en proporción a los aprovechamientos.			
- Se estima la aplicación de reservas dotacionales locales, por contar con cesiones de suelo para SSGS superiores a las mínimas, (m ² 17.100A).					
- Aplicación 30% de reserva de Viv. Protegida. Localización por planeamiento desarrollo (ED). Plazo ejecución VP, dos años a partir terminación urbanización.					
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN					
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle		INIC. REDACCIÓN: Pública Ayuntamiento			
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparación		SISTEMA: Cooperación			
ORDEN DE PRIORIDAD: 1		PROGRAMACIÓN: Primer Periodo Temporal 8 años			
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 0,52997 %		ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 35.760,00 €			



NORMAS URBANÍSTICAS - ACTUACIONES DE DESARROLLO / 7

Calificación del Suelo y superficies.

La ficha de Actuaciones Urbanísticas del Plan General de La Puebla de Cazalla, establece las siguientes condiciones de ordenación del Estudio de Detalle:

Superficie Bruta: 4.278 m²

Cesiones de Suelo: Sistema General Infraestructuras: 0 m²
Viarío local: 860 m²

No se aplican reservas dotacionales locales por contar con cesiones dotacionales de SSGG, superiores a las exigibles.

Suelo edificable : Residencial EN-1: 1.052 m²s
Residencial EN-1 (VP): 492 m²s
Total suelo : 1.844 m² s

Coefficiente edificabilidad neta : 1,60 m²c/m²s

Edificabilidad : Residencial EN-1: 1.683 m²c
Residencial EN-1 (VP): 721 m²c
Total edificabilidad : 2.040 m²c

Aprovechamiento medio : 0,528275 m²c/m²s

Estudio de Detalle Ur-3 del PGOU de Puebla de Cazalla 6

Código Seguro De Verificación	Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	24/04/2024 23:53:20
Observaciones		Página	6/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==		



Cód. Validación: 3SFL2JW6M6W5546SE7YPLK3H
Verificación: <https://mapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 28

Reservas de plaza de aparcamiento: Aparcamiento Publico Viario: 0,5 plaza/100 m2 edif . Total reserva : 12 plazas

Se aplicaran las ordenanzas de Zona Edificación Ensanche Unifamiliar EN-1.

La ordenanza define entre las condiciones de edificación la posición de la edificación con alineación obligatoria a vial , con tipología tradicional de viviendas unifamiliares adosadas a las medianeras laterales , con patio trasero y dos plantas de altura.

La ocupación máxima de la parcela para la Subzona EN-1 es del 80%, con una altura máxima de 2 plantas, y altura métrica de 7,00 m. El coeficiente de edificabilidad neta de parcela se establece en 1,60 m2c/m2s. se autoriza una planta de sótano (aparcamiento y otros).

En cuanto a las condiciones de parcelación, la unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela, que debe reunir los requisitos mínimos de frente de fachada 6,00m y superficie mínima de 90,00 m2 , para la Subzona EN-1. Se permiten agregaciones de parcelas para agrupaciones de viviendas unifamiliares de promociones unitarias, conforme al artículo 10.2.1 de las Normas Urbanísticas.

En la ficha de Actuaciones Urbanísticas del Plan General también se establece el número máximo de 16 viviendas para la para la actuación Ur-3. Con aplicación del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida (6 vp)

En la documentación grafica del PGOU, también se define la rectificación de alineaciones de la manzana, para generar el ensanchamiento y regularización de anchura de la calle Virgen del Pilar, facilitando la accesibilidad a la nueva estación de Autobuses, y la continuidad con la calle de la estación. Generando por tanto una ampliación de la superficie de viario local.

Gestión. Aprovechamiento tipo. Área de reparto.

Sistema de actuación: Sistema de Cooperación. Iniciativa Pública.

Área de Reparto : AR-SU N° 3
 Aprovechamiento Medio : 0,528.275 U.A./m2s
 El área de Reparto en Suelo Urbano SU N° 3, solo incluye el ámbito del ED.
 Aprovechamiento Objetivo 2.259,96 Uas.

Aprovechamiento: Residencial EN-1:	1.683 m2c x 1,00 =	1.683,00 UAs
Residencial EN-1 (VP):	721 m2c x 0,80 =	576,96 UAs
Total :	2.040 m2c	2.259,96 UAs

Cesion del 10% del Aprovechamiento Medio.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el Plano del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en la sesión celebrada con carácter ordinario el pasado día 26 de marzo de 2024, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística UR-3 del PGOU de La Puebla de Cazalla.

La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
 El Secretario
 Manuel Jaramillo Fernández

DILIGENCIA. - Para hacer constar que la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en la sesión celebrada con carácter extraordinario el pasado día 30 de marzo de 2023, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística UR-3 del PGOU de La Puebla de Cazalla.

La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
 El Secretario
 Manuel Jaramillo Fernández

Estudio de Detalle Ur-3 del PGOU de Puebla de Cazalla	7
--	----------

Cód. Validación: 3SFL2JW6M66W5546SE7YPLK3H
 Verificación: https://apuebladecazalla.sedelectronica.es/
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 28

Código Seguro De Verificación	Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	24/04/2024 23:53:20
Observaciones		Página	7/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==		



Instrumentos de desarrollo: Proyecto de Reparcelación, y Proyecto de Urbanización.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en la sesión celebrada con carácter extraordinario el pasado día 30 de marzo de 2023, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística UR-3 del PGOU de La Puebla de Cazalla.
La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
El Secretario
Manuel Jaramillo Fernández

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en la sesión celebrada con carácter ordinario el pasado día 28 de marzo de 2024, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística UR-3 del PGOU de La Puebla de Cazalla.

La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
El Secretario
Manuel Jaramillo Fernández

3. Estado actual. Usos y topografía. Titularidad del suelo

3.1 Estado actual. Usos y topografía.

Los suelos incluidos en el Estudio de Detalle, limitan al norte , con la calle Silos, por el sur el límite se fija con la calle Santa Teresa, por el este la delimitación del Estudio de Detalle se fija en la alineación oeste de la calle Vigen del Pilar; y por el oeste el límite de la actuación se fija en alineación de la calle Alegría.

Todas las calles circundantes de la parcela objeto del Estudio de Detalle , se encuentran urbanizadas, si bien sus alineaciones actuales , tienen unas anchuras muy escasas en algunas de ellas. Fundamentalmente la calle Santa teresa y el tramo mas al sur de la calle Virgen del Pilar, (tiene una sección variable reduciéndose hacia el sur).



El espacio incluido dentro de los limites expuestos se encentra vacante, libre de edificación, tras la demolición de las instalaciones industriales preexistentes.

La topografía del terreno presenta importantes desniveles, siendo el punto mas elevado la esquina de las calles Alegría y Silos (cota 169,85), y el punto mas bajo la esquina de la calle Silos , con la calle Virgen del Pilar, (cota 163,30), con un desnivel máximo de 6,50 m., el resto de calles van desarrollando pendientes , para la bajada de cota expuesta , dando la vuelta a la manzana. El interior de la

Estudio de Detalle Ur-3 del PGOU de Puebla de Cazalla	8
--	----------

Cód. Validación: 3SFL2JW6M66W5546SE7YPLK3H
 Verificación: https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 28

Código Seguro De Verificación	Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	24/04/2024 23:53:20
Observaciones		Página	8/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==		



parcela esta a su vez deprimido mediante excavación y rebaje de la topografía original, con cotas de rasante internas mas bajas que las rasantes de las calles , desarrollándose en superficie inclinada desde la cota 164 en la esquina mas baja y la cota 166 en la curva de las calles Alegria y Santa teresa, (donde se produce el mayor desnivel interior-exterior de 3 ,00 m. Los desniveles existentes entre las calles y el interior de la parcela , se resuelven en parte de las fachadas con muros de contención. Esta situación de fuertes diferencias de rasante condiciona la ordenación del Estudio de Detalle .



La manzana objeto del Estudio de Detalle esta incluida en una zona residencial, que se conforma con vivienda unifamiliar de ensanche tradicional entre medianeras de media densidad, con altura de dos plantas y parcelas de superficie media variable entre 90 m2 y 150 m2. El resto de la zona esta bastante consolidada pues existen escasos solares vacantes.

El resto de la red viaria de las áreas limítrofes los conforman viarios con rango de viarios locales, siendo la la Avenida de Antonio Fuentes la que funciona como distribuidor urbano del pueblo por el oeste, que comunica con el viario estructural de la población, la carretera Sevilla Málaga por el Norte, y la Avda. José María Moreno Galván por el sur que posibilita la conexión al Centro histórico.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en la sesión celebrada con carácter ordinario el pasado día 26 de marzo de 2024, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística UR-3 del PGOU de La Puebla de Cazalla.

La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
El Secretario
Manuel Jaramillo Fernández

DILIGENCIA. - Para hacer constar que la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en la sesión celebrada con carácter extraordinario el pasado día 30 de marzo de 2023, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística UR-3 del PGOU de La Puebla de Cazalla.

La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
El Secretario
Manuel Jaramillo Fernández

Estudio de Detalle Ur-3 del PGOU de Puebla de Cazalla	9
--	----------

Cód. Validación: 3SFL2JW6M66W546SE7YPLK3H
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 28

Código Seguro De Verificación	Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	24/04/2024 23:53:20
Observaciones		Página	9/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==		





Existen redes de servicios e infraestructuras urbanas, en el entorno de las distintas calles, que garantizan el enlace de las nuevas redes de infraestructuras necesarias para absorber las demandas de las nuevas edificaciones residenciales , previstas en el PGOU. En el perímetro de la Actuación existen redes de abastecimiento de agua y de saneamiento , gestionadas por la empresa ARECIAR, que posibilitan la conexión dentro del ámbito de las nuevas redes a instalar en las calles de nueva formación. Tampoco deben existir condicionantes para ampliar las redes de alumbrado publico , a partir de los circuitos existentes en las calles laterales urbanizadas .

Sera necesario realizar las conexiones externas a las redes de servicio de Suministro de Energía eléctrica en Media y Baja Tensión que se demanden, en función de las condiciones que establezca la compañía de suministro , ENEL. Previsiblemente por el incremento de potencia será necesaria la instalación de un Centro de Transformación conectado a la red de MT existente , (punto de conexión posible a definir por lea empresa), y a partir del mismo generar nuevas líneas de B.T. que den suministro a las nuevas 16 viviendas y a las posibles edificaciones de la Estacion de Autobuses.

3.2.Titularidad del suelo

En la documentación obrante en el catastro figura, como una única finca urbana , con condición de solar, con acceso postal desde la misma calle Virgen del Pilar, con Referencia Catastral , 4626201TG9242S0001UF, y superficie de 3.827 m2, que es de titularidad Municipal.

El Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, tiene el objetivo de desarrollar en este suelo la implantación de la estación de autobuses y una promoción de 16 viviendas de protección Oficial .

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en la sesión celebrada con carácter ordinario el pasado día 26 de marzo de 2024, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística UR-3 del PGOU de La Puebla de Cazalla.
La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
El Secretario
Manuel Jaramillo Fernández

DILIGENCIA. - Para hacer constar que la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en la sesión celebrada con carácter extraordinario el pasado día 30 de marzo de 2023, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística UR-3 del PGOU de La Puebla de Cazalla.
La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
El Secretario
Manuel Jaramillo Fernández

Estudio de Detalle Ur-3 del PGOU de Puebla de Cazalla	10
--	-----------

Cód. Validación: 3SFL2JW6M66W5546SE7YPLK3H
Verificación: https://mapuebladecazalla.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 28

Código Seguro De Verificación	Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	24/04/2024 23:53:20
Observaciones		Página	10/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==		



los volúmenes cerrados a las calles Silos , y Virgen del Pilar , mientras que el espacio interno presenta fachada directa a las otras dos calles más estrechas, Santa Teresa y Alegría, sobre las que no se producen alteraciones de los linderos y alineaciones, para evitar obras importantes, y no alterar la formalización y diseño de los muros de contención de tierras actuales, que aguantan los importantes desniveles , entre las calles externas y el espacio interno.

El espacio interno deberá ser en cualquier caso objeto de obras de urbanización interna, con acondicionamiento y modificaciones de las rasantes internas, suavizando las pendientes para facilitar la maniobrabilidad de los autobuses, y la mayor facilidad de uso y circulación por los viajeros. Se propone la creación de dos acceso peatonales mediante imprescindibles escaleras en los dos extremos de la parcela , y la mejora en la formalización y posible ajardinamiento del desnivel existente en la curva de las calles Alegría y Santa Teresa, manteniendo los muros de contención, y posibilitando la creación de un talud ajardinado inclinado , que genere una vista mas agradecida desde el interior de la parcela de la estación.

Las medianeras internas de las dos nuevas hileras de viviendas, hacia el interior deberán conformarse como fachadas, (con situación similar a la de fachadas a espacios libres públicos aunque no sea a viario), para ayudar a formalizar el espacio interior de la estación de Autobuses. Estas edificaciones deberán resolver las diferentes rasantes que resultan de las alineaciones externas sobre las calles y las nuevas rasantes generadas en el interior de la Estación de Autobuses. (se deben generar los necesarios escalonados , tanto longitudinales , como transversales).

Dentro del espacio interno de la estación, se posibilitara la construcción de una edificación de reducidas dimensiones, (en posición aislada de las viviendas y de libre composición en el proyecto de edificación) ,que albergue los servicios necesarios de la estación, tales , como taquilla, servicios aseos de publico y otras necesidades a definir.

Se reforma la alineación de la calle Virgen del Pilar , aumentando su sección, para evitar el cierre excesivo de la misma con la construcción de la hilera mas corta de viviendas, conforme a las directrices de la ordenación grafica del PGOU.

La ordenación genera dos nuevas manzanas residenciales, con composición de hilera de viviendas adosadas , una M-1 con capacidad para 10 nuevas parcelas, de superficie **960 m2**, alineada con la calle **Silos**, y una segunda manzana M-2 , con capacidad para 6 nuevas parcelas de superficie **542 m2** , alineada con la calle **Virgen del Pilar** . Las nuevas manzanas se dimensionan para dar cumplimiento a las dimensiones mínimas de segregación de parcelas de la Ordenanza EN1, con 6,00 m de frente mínimo de parcela y superficie mínima de 90,00 m2.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en la sesión celebrada con carácter ordinario el pasado día 26 de marzo de 2024, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística UR-3 del PGOU de La Puebla de Cazalla.

La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
El Secretario
Manuel Jaramillo Fernández

DILIGENCIA. - Para hacer constar que la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en la sesión celebrada con carácter extraordinario el pasado día 30 de marzo de 2023, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística UR-3 del PGOU de La Puebla de Cazalla.

La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
El Secretario
Manuel Jaramillo Fernández

Estudio de Detalle Ur-3 del PGOU de Puebla de Cazalla	12
--	-----------

Cód. Validación: 3SFL2JW6M6W546SE7YPLK3H
Verificación: <https://mapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 28

Código Seguro De Verificación	Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	24/04/2024 23:53:20
Observaciones		Página	12/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==		



Además se define la nueva parcela destinada a Estación de Autobuses, como sistema General , de superficie **2.200 m2** , de superficie superior a la definida como mínima en la Ficha del PGOU..

El resto de suelo se destina a viario, con superficie de **220,00 m2**, por ampliación de la sección de la calle Virgen del Pilar, y por la creación de los accesos peatonales a la estación de autobuses desde las calles Alegría y Santa Teresa, resueltas con escaleras. (el acceso adaptado para personas con movilidad reducida , necesariamente debe producirse por el acceso principal desde la calle Virgen del Pilar, que es en el único que se pueden acordar rampas peatonales accesibles en los acerados.

Se aplica sobre las parcelas residenciales , que tienen asignada la Ordenanza EN-1, los parámetros de edificabilidad máxima de la Ordenanza , 1,60 m2c/m2s , de forma que la edificabilidad máxima resultante sería de

$$960 \text{ m}^2 + 542 \text{ m}^2 = 1.502 \text{ m}^2 \times 1,60 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s} = 2.403,20 \text{ m}^2\text{c}.$$

Ordenación de volúmenes.

Sobre las parcelas de uso lucrativo de uso residencial no se establecen parámetros de ordenación de volúmenes distintos a los que resultan de aplicación por la Ordenanza de aplicación Ensanche Unifamiliar EN-1. Dejando libertad a la composición de niveles y escalonados en ambas direcciones longitudinal y transversal.

5. Cuadro Resumen Ordenación.

Superficies Zonificación		Estudio Detalle	Plan General
Sistema General Estacion Autobuses		2.200,00 m2	1.874,00 m2
Viario local		220,00 m2	860,00 m2
Residencial EN-1	Manzana M1	960,00 m2	1.052,00 m2
Residencial EN-1	Manzana M2	542,00 m2	492,00 m2
Residencial EN-1	Total	1.502,00 m2	- 1.544,00 m2
Total estudio Detalle		3.922,00 m2	4.278,00 m2

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en la sesión celebrada con carácter ordinario el pasado día 26 de marzo de 2024, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística UR-3 del PGOU de La Puebla de Cazalla.

La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
El Secretario
Manuel Jaramillo Fernández

DILIGENCIA. - Para hacer constar que la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en la sesión celebrada con carácter extraordinario el pasado día 30 de marzo de 2023, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística UR-3 del PGOU de La Puebla de Cazalla.

La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
El Secretario
Manuel Jaramillo Fernández

Estudio de Detalle Ur-3 del PGOU de Puebla de Cazalla	13
--	-----------

Cód. Validación: 3SFL2JW6M66W546SE7YPLK3H
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 28

Código Seguro De Verificación	Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	24/04/2024 23:53:20
Observaciones		Página	13/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==		



Edificabilidad y numero de viviendas

Manzanas	Superficie	Edificabilidad Edif..	neta	Viviendas
Manzana M1	960,00 m2	1.536,00 m2c	1,60	10
Manzana M2	542,00 m2	867,20 m2c	1,60	6
TOTAL E.D.	1.504,00 m2	2.403,20 m2C		16
Total PGOU		2.404,00 m2C		16

6. Gestión y desarrollo del Estudio de Detalle.

6.1. Delimitación de la Unidad de Ejecución. Aprovechamientos.

Con la tramitación y aprobación del Estudio de Detalle se tramita simultáneamente la delimitación de la Unidad de Ejecución, que ajusta a la realidad física actual el ámbito de planeamiento del Estudio de Detalle y la Unidad de Ejecución definidas en la ficha del programa de actuación del PGOU. Este ajuste a la realidad física actual también se traslada al delimitación del Área de Reparto N° 3 del Suelo Urbano, que incluye exclusivamente el ámbito delimitado en el presente Estudio de Detalle de superficie 3.922 m2.

El conjunto de suelo incluido en la delimitación del área de reparto tras la medición real de las superficies de las fincas es de **3.922 m2**, ligeramente inferior al de la superficie reflejada en el Plan General, aunque la delimitación se ajusta a los límites físicos reconocidos del ámbito.

En base a las determinaciones de la ficha de Programa se establece como aprovechamiento máximo del E.D. Aprovechamiento Medio : 0,528275 U.A./m2s

Este aprovechamiento aplicado a la superficie total del E.D., genera una edificabilidad máxima de:

$$3.922 \text{ m}^2 \times 0,528275 \text{ U.A./m}^2\text{s} = 2.071,90 \text{ UAs}$$

Este aprovechamiento resulta inferior al aprovechamiento objetivo que define la Ficha del PGOU de 2.259,96 UAs, como consecuencia del ajuste y reducción del ámbito del ED, por exclusión del viario exterior a los límites de la parcela.

La edificabilidad que se asigna sobre las parcelas residenciales, es la que tienen asignada en la Ordenanza EN-1. Pero de los parámetros de edificabilidad máxima de la Ordenanza, 1,60 m2c/m2s, la edificabilidad máxima resultante sería de:

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en la sesión celebrada con carácter ordinario el pasado día 26 de marzo de 2024, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística UR-3 del PGOU de La Puebla de Cazalla.

La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
El Secretario
Manuel Jaramillo Fernández

DILIGENCIA. - Para hacer constar que la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en la sesión celebrada con carácter extraordinario el pasado día 30 de marzo de 2023, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística UR-3 del PGOU de La Puebla de Cazalla.

La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
El Secretario
Manuel Jaramillo Fernández

Estudio de Detalle Ur-3 del PGOU de Puebla de Cazalla	14
--	-----------

Cód. Validación: 3SFL2JW6M66W5546SE7YPLK3H
 Verificación: https://mapuebladecazalla.sedelectronica.es/
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 28

Código Seguro De Verificación	Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	24/04/2024 23:53:20
Observaciones		Página	14/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==		



$$960 \text{ m}^2 + 542 \text{ m}^2 = 1.502 \text{ m}^2 \times 1,60 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s} = 2.403,20 \text{ m}^2\text{c}.$$

Y por tanto el aprovechamiento asignado es el siguiente , aplicando los coeficientes de homogeneización del PGOU: coeficiente 1,00 UA/m²c, para vivienda libre y 0,80 UA/m²c de vivienda protegida.

Aprovechamiento objetivo de la Actuación

Manzanas	Superficie .	Edificab..	Coef.Homog,	Aprovechamiento
Manzana M1 VL	960,00 m ²	1.536,00 m ² c	1,00	1.536,00 UAs
Manzana M2 VP	542,00 m ²	867,20 m ² c	0,80	693,76 UAs
TOTAL E.D.	1.504,00 m²	2.403,20 m²C		2.229,76 UAs
Total PGOU		2.404,00 m ² C		2.259,96 UAs

Tanto la edificabilidad final asignada en el estudio de Detalle, como el aprovechamiento objetivo resultante, se encuentran por debajo de los límites máximos definidos por la Ficha del Plan General .

La diferencia entre el aprovechamiento objetivo resultante y la aplicación del aprovechamiento medio, se debe a la reducción superficial del ajuste de la delimitación del ED a los límites de la parcela existente excluyendo viario, reduciendo la superficie prevista de viario en la ficha del PGOU. Se debe aplicar la edificabilidad de la ordenanza sobre las parcelas resultantes de la ordenación, que en cualquier caso genera una edificabilidad total (2.403,20 m²c), menor a la definida en la ficha del PGOU, como máxima (2.404,00 m²c).

En cualquier caso al afectar la actuación de Transformación a un único propietario, no existe necesidad de realizar repartos o distribución de cargas y aprovechamientos, pues es el propio Ayuntamiento el que asume todas las cargas y titulariza todos los aprovechamientos.

6.2. Iniciativa. Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

La iniciativa de la actuación la desarrolla el propio Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, como propietario del suelo , por iniciativa pública por cooperación de acuerdo con las determinaciones del PGOU.

El desarrollo de la ejecución del Estudio de Detalle, requerirá la tramitación y aprobación municipal de los correspondientes instrumentos de ejecución del planeamiento: Proyecto de Reparcelación, para redefinir las nuevas parcelas lucrativas y las cesiones de sistema general de Infraestructuras y Servicios, y del viario público , y Proyecto de Urbanización.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en la sesión celebrada con carácter ordinario el pasado día 26 de marzo de 2024, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística UR-3 del PGOU de La Puebla de Cazalla.

La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
El Secretario
Manuel Jaramillo Fernández

DILIGENCIA. - Para hacer constar que la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en la sesión celebrada con carácter extraordinario el pasado día 30 de marzo de 2024, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística UR-3 del PGOU de La Puebla de Cazalla.

La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
El Secretario
Manuel Jaramillo Fernández

Estudio de Detalle Ur-3 del PGOU de Puebla de Cazalla	15
--	-----------

Cód. Validación: 3SFL2JW6M66W5546SE7YPLK3H
 Verificación: https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 28

Código Seguro De Verificación	Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	24/04/2024 23:53:20
Observaciones		Página	15/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==		



Por tanto la actuación tiene la consideración de Proyecto de Reparcelación de propietario único, y se podría desarrollar como Actuación Asistemática . La ejecución de la urbanización , al ser el único titular el Ayuntamiento, se podrá realizar por ejecución asistemática mediante obras ordinarias de urbanización.

Puebla de Cazalla 20 de Marzo de 2023

05235270X JUAN
CARLOS MUÑOZ
(R: B41706300)

Firmado digitalmente por 05235270X JUAN CARLOS MUÑOZ (R: B41706300)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13 (url=mailto:JUANCARLOS@LAPEUEBLADECAZALLA.ES) [R: B41706300]
1/3470513322021055154
serialNumber=RDN:05235270X givenName=JUAN CARLOS, serialNumber=05235270X, cn=05235270X JUAN CARLOS MUÑOZ (R: B41706300)
2.5.4.67 (url=https://www.inec.es/inec/ARQUITECTURA Y GESTION URBANISTICA S.L.P., c=ES
Fecha: 2023.03.21 12:05:28 +01'00'

Fdo: Juan Carlos Muñoz Zapatero.
Arquitecto

DILIGENCIA. - Para hacer constar que la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en la sesión celebrada con carácter extraordinario el pasado día 30 de marzo de 2023, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística UR-3 del PGOU de La Puebla de Cazalla.

La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
El Secretario
Manuel Jaramillo Fernández

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en la sesión celebrada con carácter ordinario el pasado día 26 de marzo de 2024, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística UR-3 del PGOU de La Puebla de Cazalla.

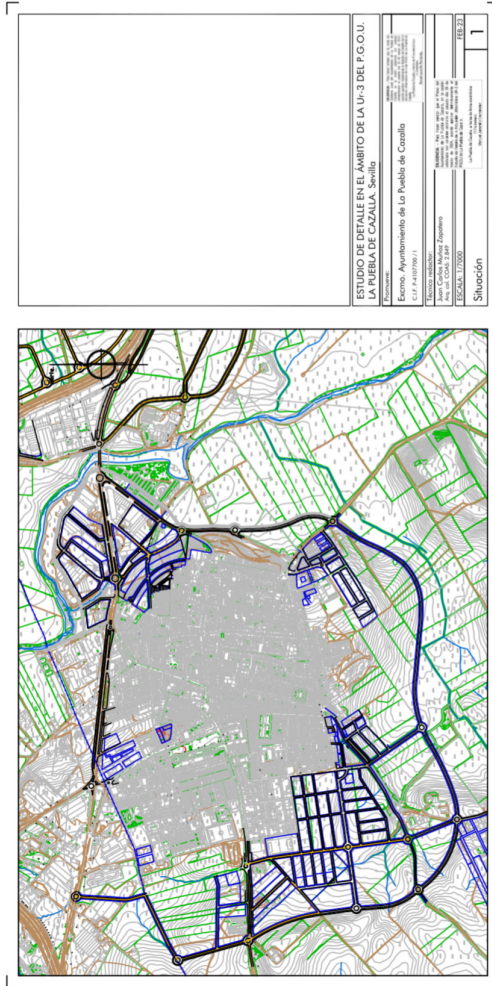
La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
El Secretario
Manuel Jaramillo Fernández

Estudio de Detalle Ur-3 del PGOU de Puebla de Cazalla	16
---	----

Cód. Validación: 3SFL2JW6M66W5546SE7YPLK3H
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 28



Código Seguro De Verificación	Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	24/04/2024 23:53:20
Observaciones		Página	16/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==		

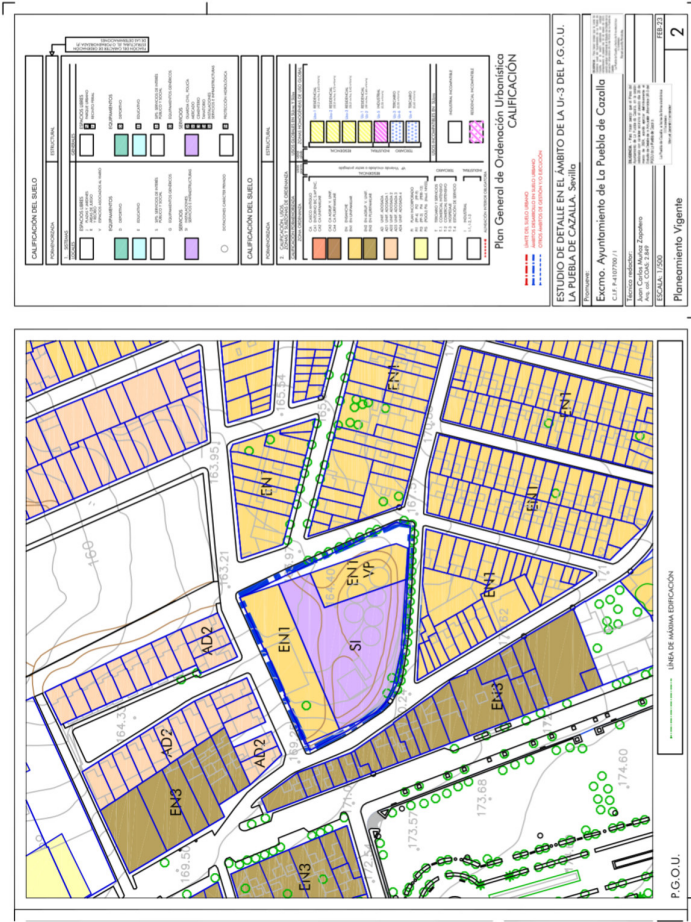


ESTUDIO DE DETALLE EN EL ÁMBITO DE LA U-3 DEL P.G.O.U. LA PUEBLA DE CAZALLA. Sevilla	
Proyecto:	Edificio Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla
C.I.F.:	A-1070911
Director del Proyecto:	Manuel Jaramillo Fernández
Prof. de Colección:	13141
ESPEC. 172003	172003
Situación	
1	

Cód. Validación: 3SFL2JW6M66WS546SE7YPLK3H
 Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 28

Código Seguro De Verificación	Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	24/04/2024 23:53:20
Observaciones		Página	17/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==		

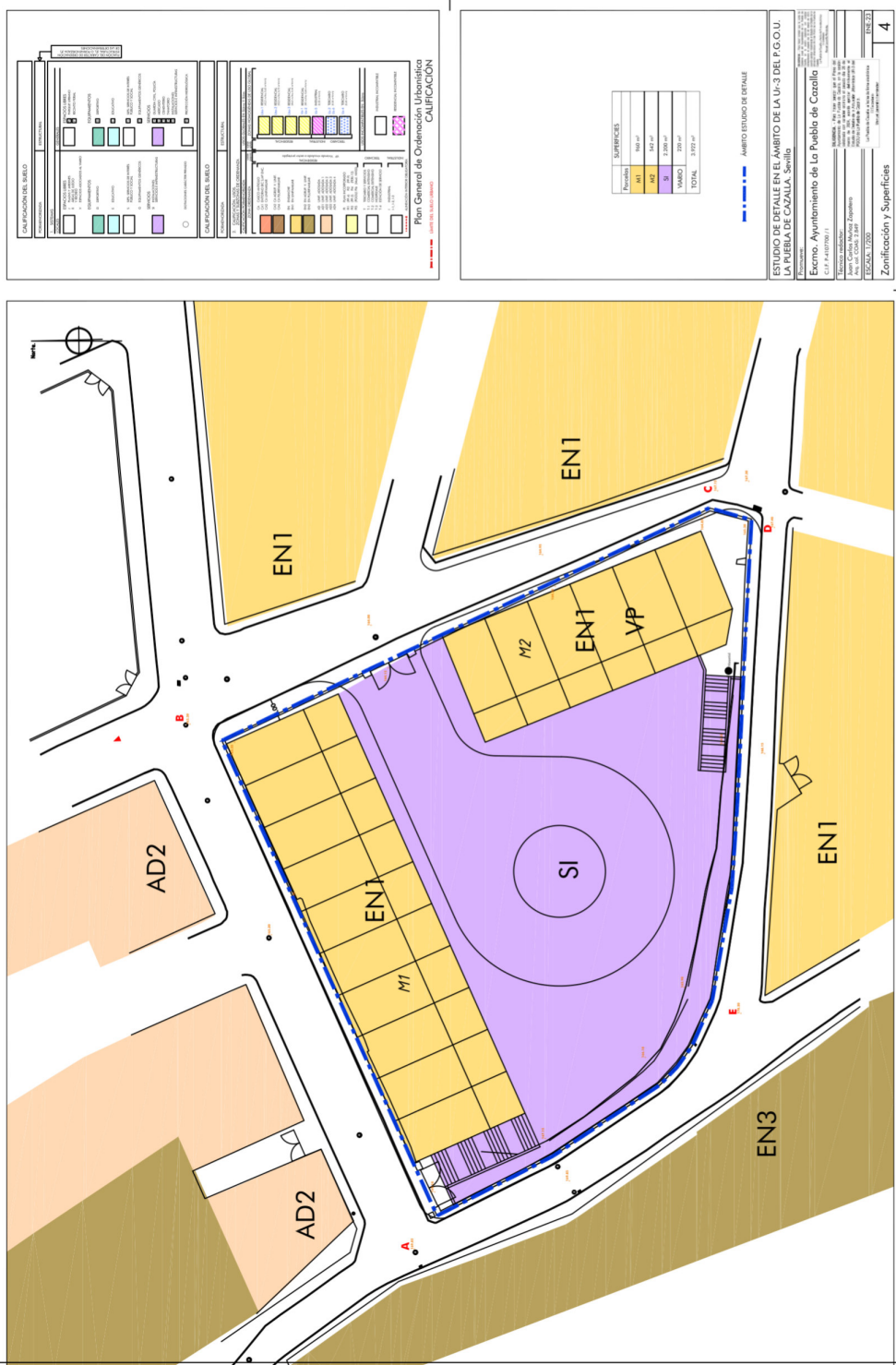




Cód. Validación: 3SFL2JW6M66WS46SE7YPLK3H
 Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 28

Código Seguro De Verificación	Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	24/04/2024 23:53:20
Observaciones		Página	18/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==		





SUPERFICIES	
AREA	1642,00 m ²
AM2	1642,00 m ²
SI	2.000,00 m ²
AMADO	2000,00 m ²
TOTAL	3.977,00 m ²

AMBITO ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE EN EL AMBITO DE LA U-3 DEL P.G.O.U. LA PUERBA DE CAZALLA, Sevilla

Excmo. Ayuntamiento de La Puebla de Cazallo

CLP Nº 14/2020 (A)

FECHA: 11/02/2020

ELABORADO POR: J. GARCÍA GÓMEZ

REVISADO POR: J. GARCÍA GÓMEZ

ESCALA: 1:2000

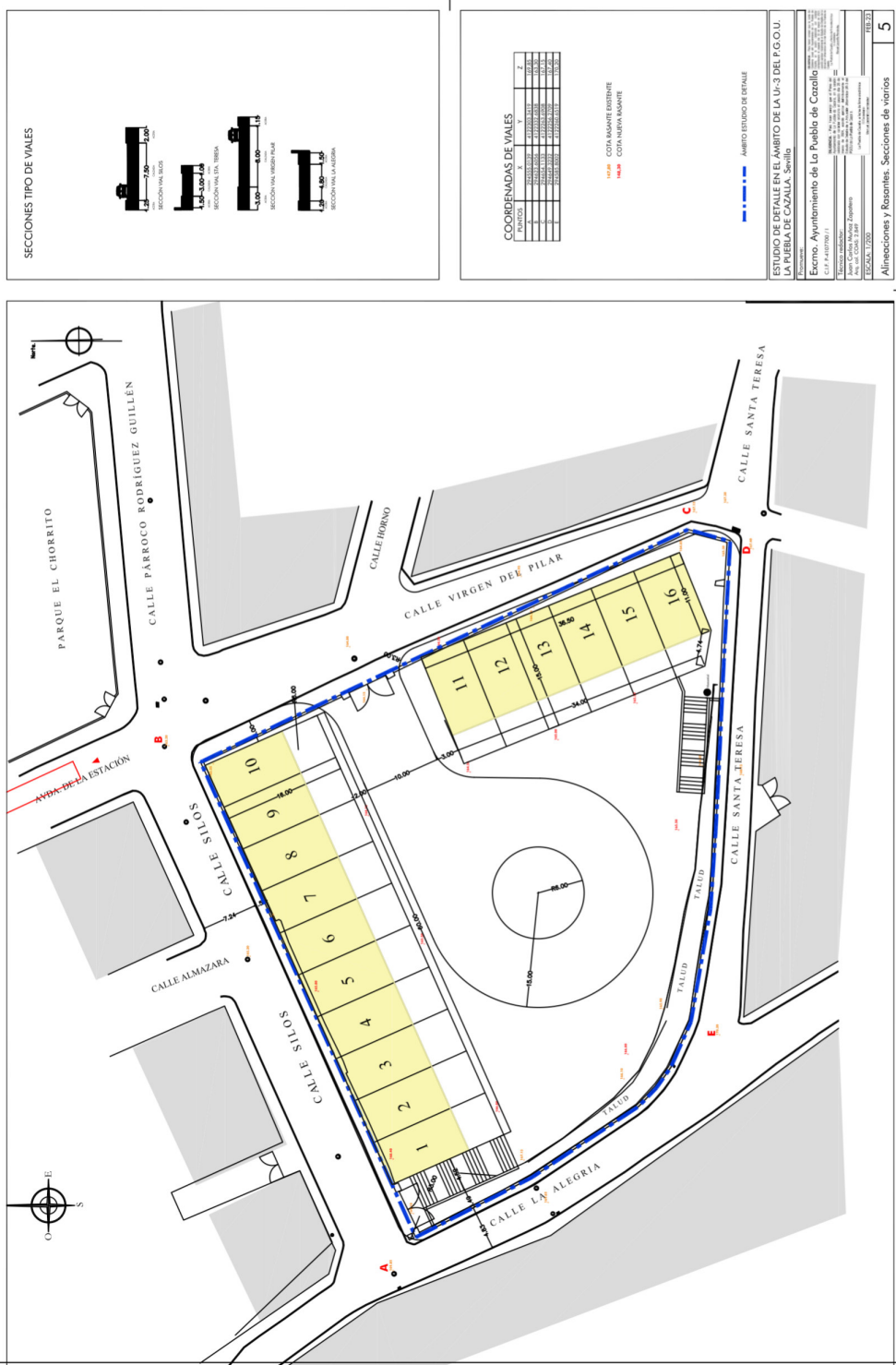
Zonificación y Superficies

4

Cód. Validación: 3SFL2JW6M66WS546SE7YPLK3H
 Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 28

Código Seguro De Verificación	Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	24/04/2024 23:53:20
Observaciones		Página	20/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==		





Cód. Validación: 3SFL2JW6M66WS546SE7YPLK3H
 Verificación: <https://apuebladecazalla.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 28

Código Seguro De Verificación	Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	24/04/2024 23:53:20
Observaciones		Página	21/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==		





**ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UR-3
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
LA PUEBLA DE CAZALLA.
RESUMEN EJECUTIVO**

Arquitecto: Juan Carlos Muñoz Zapatero

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en la sesión celebrada con carácter ordinario el pasado día 26 de marzo de 2024, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística UR-3 del PGOU de La Puebla de Cazalla.

La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
El Secretario
Manuel Jaramillo Fernández

DILIGENCIA. - Para hacer constar que la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en la sesión celebrada con carácter extraordinario el pasado día 30 de marzo de 2023, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística UR-3 del PGOU de La Puebla de Cazalla.

La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
El Secretario
Manuel Jaramillo Fernández

Cód. Validación: 3SFL2JW6M6W546SE7YPLK3H
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 28

Código Seguro De Verificación	Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	24/04/2024 23:53:20
Observaciones		Página	22/26
Uri De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==		





ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UR-3 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA PUEBLA DE CAZALLA.

RESUMEN EJECUTIVO

1. Objeto y alcance del trabajo y autor del encargo.

El presente documento tiene por objeto la definición pormenorizada de las nuevas alineaciones y rasantes de la manzana vacante, comprendida entre las calles Alegría, Silos, Virgen del Pilar, y Santa Teresa, en la zona del ensanche norte de la población, próxima a la antigua carretera Sevilla-Málaga, y la Avenida Antonio Fuentes.

2. Ficha del Actuaciones Urbanísticas de las Normas Urbanísticas del PGOU.

ESTUDIO EJECUTIVO		PGOU 2018																													
AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA		PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA																													
ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		Área de reparto:	AR-SU-3																												
		Unidad:	Ur-3																												
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Uso Global</th> <th>Residencial</th> <th>Coef. Edificabilidad</th> <th>1,00 m²/m²s</th> <th>Densidad Viviendas</th> <th>66,6 viv/ha</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Superficie Total</td> <td>Ap Medio Ar</td> <td>Ap Objetivo</td> <td>Ap Subjetivo</td> <td>10% Ap Apto</td> <td>Exceso(+)/UA</td> </tr> <tr> <td>4.278,00</td> <td>0,52827</td> <td>2.239,94</td> <td>2.633,94</td> <td>226,00</td> <td>0,00</td> </tr> </tbody> </table>		Uso Global	Residencial	Coef. Edificabilidad	1,00 m ² /m ² s	Densidad Viviendas	66,6 viv/ha	Superficie Total	Ap Medio Ar	Ap Objetivo	Ap Subjetivo	10% Ap Apto	Exceso(+)/UA	4.278,00	0,52827	2.239,94	2.633,94	226,00	0,00	ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN 											
Uso Global	Residencial	Coef. Edificabilidad	1,00 m ² /m ² s	Densidad Viviendas	66,6 viv/ha																										
Superficie Total	Ap Medio Ar	Ap Objetivo	Ap Subjetivo	10% Ap Apto	Exceso(+)/UA																										
4.278,00	0,52827	2.239,94	2.633,94	226,00	0,00																										
ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Zonas</th> <th>Superficies (m²)</th> <th>Edific. (m²/m²)</th> <th>Sup. Edif. (m²)</th> <th>Viviendas (m²)</th> <th>Ap Obj. (UA)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial EN-1</td> <td>1.022,00</td> <td>1,60</td> <td>1.635,20</td> <td>10 VI</td> <td>1.683,00</td> </tr> <tr> <td>Residencial EN-1-VP</td> <td>492,00</td> <td>1,60</td> <td>727,20</td> <td>6 VP</td> <td>576,96</td> </tr> <tr> <td>Totales zonas</td> <td>1.514,00</td> <td></td> <td>2.404,00</td> <td>16</td> <td>2.239,96</td> </tr> </tbody> </table>		Zonas	Superficies (m ²)	Edific. (m ² /m ²)	Sup. Edif. (m ²)	Viviendas (m ²)	Ap Obj. (UA)	Residencial EN-1	1.022,00	1,60	1.635,20	10 VI	1.683,00	Residencial EN-1-VP	492,00	1,60	727,20	6 VP	576,96	Totales zonas	1.514,00		2.404,00	16	2.239,96						
Zonas	Superficies (m ²)	Edific. (m ² /m ²)	Sup. Edif. (m ²)	Viviendas (m ²)	Ap Obj. (UA)																										
Residencial EN-1	1.022,00	1,60	1.635,20	10 VI	1.683,00																										
Residencial EN-1-VP	492,00	1,60	727,20	6 VP	576,96																										
Totales zonas	1.514,00		2.404,00	16	2.239,96																										
SISTEMAS GENERALES <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>SG INCLUIDOS</th> <th>SGSI-1 (E. Autobus)</th> <th>1.874,00</th> <th>RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Sistema de espacios libres</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>SIS</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Varios</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>860,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Total Sistemas locales</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>860,00</td> </tr> </tbody> </table>		SG INCLUIDOS	SGSI-1 (E. Autobus)	1.874,00	RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES				Sistema de espacios libres				SIS				Varios				860,00				Total Sistemas locales				860,00	SG EXTERIORES: Aparcamiento Público Vario: 0,5 plaza/200 m ² edif. 12	
SG INCLUIDOS	SGSI-1 (E. Autobus)	1.874,00	RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES																												
			Sistema de espacios libres																												
			SIS																												
			Varios																												
			860,00																												
			Total Sistemas locales																												
			860,00																												
ORDENACIÓN PORMENORIZADA. OBJETIVOS Y CRITERIOS - Actuación de reforma interior con el objetivo de la gestión del suelo para la Estación de Autobuses, y reordenación con usos residenciales. - Se estimó la aplicación de reservas dotacionales locales, por contar con cesiones de suelo para SSG superiores a las mínimas. (art.17 LOUA). - Aplicación 10% de reserva de Viro. Protección. Localización por planeamiento desarrollo (ED). Plazo ejecución VP, dos años a partir terminación urbanización.		- Se contribuirá a la financiación de los nuevos SG de dotaciones e infraestructuras previstos por el PGOU, en proporción a los aprovechamientos.																													
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle</th> <th>INIC. REDACCIÓN: Pública Ayuntamiento</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparación</td> <td>SISTEMA: Cooperación</td> </tr> <tr> <td>ORDEN DE PRIORIDAD: 1</td> <td>PROGRAMACIÓN: Primer Periodo Temporal 8 años</td> </tr> <tr> <td>CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 0,52397 %</td> <td>ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 35.760,00 €</td> </tr> </tbody> </table>		PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle	INIC. REDACCIÓN: Pública Ayuntamiento	OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparación	SISTEMA: Cooperación	ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: Primer Periodo Temporal 8 años	CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 0,52397 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 35.760,00 €																						
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle	INIC. REDACCIÓN: Pública Ayuntamiento																														
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparación	SISTEMA: Cooperación																														
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: Primer Periodo Temporal 8 años																														
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 0,52397 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 35.760,00 €																														

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en la sesión celebrada con carácter ordinario el pasado día 26 de marzo de 2024, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística UR-3 del PGOU de La Puebla de Cazalla.

La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
El Secretario
Manuel Jaramillo Fernández

DILIGENCIA. - Para hacer constar que la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en la sesión celebrada con carácter extraordinario el pasado día 30 de marzo de 2023, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística UR-3 del PGOU de La Puebla de Cazalla.

La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
El Secretario
Manuel Jaramillo Fernández

Estudio de Detalle Ur-3 del PGOU de Puebla de Cazalla. Resumen ejecutivo. **2**

Cód. Validación: 3SFL2JW6M66W5546SE7YPLK3H
 Verificación: https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 28

Código Seguro De Verificación	Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	24/04/2024 23:53:20
Observaciones		Página	23/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==		



Calificación del Suelo y superficies.

La ficha de Actuaciones Urbanísticas del Plan General de La Puebla de Cazalla, establece las siguientes condiciones de ordenación del Estudio de Detalle:

Superficie Bruta: 4.278 m2

Cesiones de Suelo: Sistema General Infraestructuras: 0 m2
 Viario local: 860 m2

No se aplican reservas dotacionales locales por contar con cesiones dotacionales de SSGG, superiores a las exigibles.

Suelo edificable : Residencial EN-1: 1.052 m2s
 Residencial EN-1 (VP): 492 m2s
 Total suelo : 1.844 m2 s

Coefficiente edificabilidad neta : 1,60 m2c/m2s

Edificabilidad : Residencial EN-1: 1.683 m2c
 Residencial EN-1 (VP): 721 m2c
 Total edificabilidad : 2.040 m2c

Aprovechamiento medio : 0,528275 m2c/m2s

Reservas de plaza de aparcamiento: Aparcamiento Publico Viario: 0,5 plaza/100 m2 edif . Total reserva : 12 plazas

Se aplicaran las ordenanzas de Zona Edificación Ensanche Unifamiliar EN-1.

La ordenanza define entre las condiciones de edificación la posición de la edificación con alineación obligatoria a vial , con tipología tradicional de viviendas unifamiliares adosadas a las medianeras laterales , con patio trasero y dos plantas de altura.

La ocupación máxima de la parcela para la Subzona EN-1 es del 80%, con una altura máxima de 2 plantas, y altura métrica de 7,00 m. El coeficiente de edificabilidad neta de parcela se establece en 1,60 m2c/m2s. se autoriza una planta de sótano (aparcamiento y otros).

En cuanto a las condiciones de parcelación, la unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela, que debe reunir los requisitos mínimos de frente de fachada 6,00m y superficie mínima de 90,00 m2 , para la Subzona EN-1. Se permiten agregaciones de parcelas para agrupaciones de viviendas unifamiliares de promociones unitarias, conforme al artículo 10.2.1 de las Normas Urbanísticas.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en la sesión celebrada con carácter extraordinario el pasado día 30 de marzo de 2023, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística UR-3 del PGOU de La Puebla de Cazalla.
 La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
 El Secretario
 Manuel Jaramillo Fernández

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en la sesión celebrada con carácter ordinario el pasado día 26 de marzo de 2024, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística UR-3 del PGOU de La Puebla de Cazalla.
 La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
 El Secretario
 Manuel Jaramillo Fernández

Estudio de Detalle Ur-3 del PGOU de Puebla de Cazalla. Resumen ejecutivo. 3

Cód. Validación: 3SFL2JW6M66W5546SE7YPLK3H
 Verificación: https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 28

Código Seguro De Verificación	Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	24/04/2024 23:53:20
Observaciones		Página	24/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==		



En la ficha de Actuaciones Urbanísticas del Plan General también se establece el número máximo de 16 viviendas para la para la actuación Ur-3. Con aplicación del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida (6 vp)

En la documentación grafica del PGOU, también se define la rectificación de alineaciones de la manzana, para generar el ensanchamiento y regularización de anchura de la calle Virgen del Pilar, facilitando la accesibilidad a la nueva estación de Autobuses, y la continuidad con la calle de la estación. Generando por tanto una ampliación de la superficie de viario local.

3.Titularidad del suelo

En la documentación obrante en el catastro figura, como una única finca urbana , con condición de solar, con acceso postal desde la misma calle Virgen del Pilar, con Referencia Catastral , 4626201TG9242S0001UF, y superficie de 3.827 m2, que es de titularidad Municipal.

El Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, tiene el objetivo de desarrollar en este suelo la implantación de la estación de autobuses y una promoción de 16 viviendas de protección Oficial .

4. Cuadro Resumen Ordenación.

Superficies Zonificación		Estudio Detalle	Plan General
Sistema General Estacion Autobuses		2.200,00 m2	1.874,00 m2
Viario local		220,00 m2	860,00 m2
Residencial EN-1	Manzana M1	960,00 m2	1.052,00 m2
Residencial EN-1	Manzana M2	542,00 m2	492,00 m2
Residencial EN-1	Total	1.502,00 m2	- 1.544,00 m2
Total estudio Detalle		3.922,00 m2	4.278,00 m2

DILIGENCIA. - Para hacer constar que la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en la sesión celebrada con carácter extraordinario el pasado día 30 de marzo de 2023, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística UR-3 del PGOU de La Puebla de Cazalla.
La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
El Secretario
Manuel Jaramillo Fernández

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en la sesión celebrada con carácter ordinario el pasado día 26 de marzo de 2024, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística UR-3 del PGOU de La Puebla de Cazalla.
La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
El Secretario
Manuel Jaramillo Fernández

Estudio de Detalle Ur-3 del PGOU de Puebla de Cazalla. Resumen ejecutivo.	4
--	----------

Cód. Validación: 3SFL2JW6M66W5546SE7YPLK3H
 Verificación: https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 28

Código Seguro De Verificación	Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	24/04/2024 23:53:20
Observaciones		Página	25/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==		



Edificabilidad y numero de viviendas

Manzanas	Superficie	Edificabilidad Edif..	neta	Viviendas
Manzana M1	960,00 m2	1.536,00 m2c	1,60	10
Manzana M2	542,00 m2	867,20 m2c	1,60	6
TOTAL E.D.	1.504,00 m2	2.403,20 m2C		16
Total PGOU		2.404,00 m2C		16

Puebla de Cazalla 20 de Marzo de 2023

 Fdo: Juan Carlos Muñoz Zapatero.
 Arquitecto

DILIGENCIA. - Para hacer constar que la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en la sesión celebrada con carácter extraordinario el pasado día 30 de marzo de 2023, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística UR-3 del PGOU de La Puebla de Cazalla.

La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
 El Secretario
 Manuel Jaramillo Fernández

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en la sesión celebrada con carácter ordinario el pasado día 26 de marzo de 2024, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística UR-3 del PGOU de La Puebla de Cazalla.

La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
 El Secretario
 Manuel Jaramillo Fernández

Estudio de Detalle Ur-3 del PGOU de Puebla de Cazalla. Resumen ejecutivo.	5
--	----------

Cód. Validación: 3SFL2JW6M66W5546SE7YPLK3H
 Verificación: https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 28

Código Seguro De Verificación	Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	24/04/2024 23:53:20
Observaciones		Página	26/26
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Ned7ij3Gqo5fNibyNUHTNw==		

