



ANTONIO MARTIN MELERO (1 de 1)

ALCALDE - PRESIDENTE

Fecha Firma: 20/08/2024

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 extraordinario el pasado día 27 de junio de 2024, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la actuación urbanística URT-1 del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de La Puebla de Cazalla y Resumen Ejecutivo, redactado y suscrito por el arquitecto D. Juan Carlos Muñoz Zapatero con fecha 17 de mayo de 2023, que 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 2/2024, 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 10157, en la Sección Instrumentos de Planeamiento del Libro Registro de La Puebla de Cazalla, núm. expediente 41-009220/24, 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: 5DY62TF-WPHM5GCCPMFJZ75FCW
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 25





ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA URT-1 DEL PGOU DE LA PUEBLA DE CAZALLA, ADOPTADO POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 27 DE JUNIO DE 2024:

«2º.- EXP. 1096/2023. DICTAMEN. ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA URT-1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU): APROBACIÓN DEFINITIVA.

Por la Presidencia, se da cuenta del expediente núm. 1096/2023 que se tramita para la aprobación del «Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación Urbanística URT-1 del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de La Puebla de Cazalla», y de una propuesta de acuerdo, suscrita por la Alcaldía con fecha 21 de junio de 2024 y dictaminada favorablemente por la Comisión Informativa Permanente General en sesión celebrada el 21 de junio de 2024, que dice como sigue:

«Dada cuenta del expediente núm. 1096/2023 que se tramita para la aprobación del Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación URT-1 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 URT-1 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 catorce (14)** de sus diecisiete (17) miembros de derecho, **con catorce (14) votos a favor** (8 del Grupo municipal CA-IULPC, 1 del Grupo municipal IM, 1 del Grupo municipal PP, 2 del Grupo municipal VLP, 1 del Grupo municipal AA y 1 del Grupo municipal Socialista) y, por tanto, **por unanimidad** de los presentes, **acuerda aprobar en todos sus términos la propuesta de la Alcaldía anteriormente transcrita».**

Cód. Validación: 5DY62TF-WPHM5QCCPMFJZ75FCW
 Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 25



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 mayo de 2023, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística URT-1 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 extraordinario el pasado día 27 de junio de 2024, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística URT-1 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 URT-1
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
LA PUEBLA DE CAZALLA.**

Arquitecto: Juan Carlos Muñoz Zapatero

Cód. Validación: 5DY62TFWPHM5QCCPMFJ275FCW
Verificación: <https://mapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 25

Código Seguro De Verificación	SwwM0y+KBaOkAAunVGojEw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	30/07/2024 14:20:20
Observaciones		Página	1/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/SwwM0y+KBaOkAAunVGojEw==		



**ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URT-1
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 mayo de 2023, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística URT-1 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 extraordinario el pasado día 27 de junio de 2024, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística URT-1 del PGOU de La Puebla de Cazalla.
La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
El Secretario
Manuel Jaramillo Fernández

Estudio de Detalle Urt-1 del PGOU de Puebla de Cazalla	2
--	---

Cód. Validación: 5DY62TFWPHM5QCCPMFJ275FCW
 Verificación: https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 25

Código Seguro De Verificación	SwwM0y+KBaOkAAunVGojEw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	30/07/2024 14:20:20
Observaciones		Página	2/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/SwwM0y+KBaOkAAunVGojEw==		



**ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URT-1
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 mayo de 2023, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística URT-1 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 extraordinario el pasado día 27 de junio de 2024, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística URT-1 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 sin urbanizar, comprendida entre las calles Federica Montseny, Fernando de los Rios, Calle del Termino, y Pilar Miro, en la zona del ensanche noroeste de la población colindante por el norte con el límite del término.

Estos suelos están incluidos en la delimitación de la actuación de transformación urbanística Urt-1, 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 el límite del Termino Municipal colindante con Marchena, incluyendo la denominada Calle del Termino, que en este tramo está pendiente de urbanizar; por el sur el límite se fija en la tapia del Colegio Santa Ana, incorporando el tramo correspondiente que atraviesa la actuación de la calle Federica Montseny, que

Estudio de Detalle Urt-1 del PGOU de Puebla de Cazalla	3
--	---

Cód. Validación: 5DY62TFWPHM5QCCPMFJ275FCW
Verificación: https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 25

Código Seguro De Verificación	SwwM0y+KBaOkAAunVGojEw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	30/07/2024 14:20:20
Observaciones		Página	3/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/SwwM0y+KBaOkAAunVGojEw==		



está sin urbanizar; por el este la delimitación del Estudio de Detalle se fija en la alineación de las parcelas ya edificadas con fachada a la calle Fernando de los Rios, que esta urbanizada, de forma completa en sus dos aceras; y por el oeste el límite de la actuación se fija en alineación de la fachada de la calle Pilar Miro, que también se encuentra urbanizada, incluyendo ambas aceras.

El espacio incluido dentro de los límites expuestos se encuentra vacante, libre de edificación, (a excepción de las 8 viviendas construidas, y dos solares, en la fachada a la calle Fernando de los Rios).

La topografía del terreno es sensiblemente llana, con una ligera diferencia de altura de aproximadamente un metro de sobrelevación de la rasante de la Calle Fernando de los Rios respecto al resto de la manzana.

La manzana objeto del Estudio de Detalle esta incluida en una zona residencial, que se conforma con vivienda unifamiliar adosada entre medianeras de media densidad, con altura de dos plantas y parcelas de superficie media entre 90 m² y 120 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 Calle El termino la que funciona como distribuidor urbano por el norte, que comunica con el viario estructural de la población, Avda. de Antonio Fuentes.

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 las parcelas objeto del Estudio de Detalle, incluyéndolas en la Actuación Urt-1, 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 la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en la sesión celebrada con carácter extraordinario el pasado día 30 de mayo de 2023, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística URT-1 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 extraordinario el pasado día 27 de junio de 2024, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística URT-1 del PGOU de La Puebla de Cazalla.
La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
El Secretario
Manuel Jaramillo Fernández

Estudio de Detalle Urt-1 del PGOU de Puebla de Cazalla	4
--	---

Cód. Validación: 5DY62TFWPHM5QCCPMFJ275FCW
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 25

Código Seguro De Verificación	SwwM0y+KBaOkAAunVGojEw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	30/07/2024 14:20:20
Observaciones		Página	4/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/SwwM0y+KBaOkAAunVGojEw==		



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 mayo de 2023, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística URT-1 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 extraordinario el pasado día 27 de junio de 2024, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística URT-1 del PGOU de La Puebla de Cazalla.

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

El ámbito de la Unidad de Actuación y del Estudio de Detalle, incorpora los suelos correspondientes a la manzana, anteriormente delimitada que ya disponía de ordenación pormenorizada desde las NNSS anteriores al PGOU, pero que no había completado su proceso de urbanización, existiendo no obstante algunas edificaciones que ocupan una parte de la actuación, con acceso y fachada desde una de las calles laterales ya urbanizadas, (Fernando de los Rios y Pilar Miro), aun cuando están pendientes de urbanización el resto de calles previstas.

El nuevo Plan General mantiene la ordenación pormenorizada anterior, e incorpora esta actuación, como Suelo Urbano No Consolidado, para que complete su proceso de urbanización, pendiente de formulación de un Estudio de Detalle, que defina y pormenorice las alineaciones y rasantes de las calles pendientes de ejecución, 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.

TEXTO FUNDADO		PGOU URBANÍSTICO		PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA					
ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN CURSO DE DESARROLLO					
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
Uso Global	Residencial	Coeff. edificabilidad	UOT m ² /m ² s	Densidad Viviendas	69,3 viv/h ²
Superficie Total m ²	Ap Medio: UA/m ²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	100% Ap Apct UA	Empleo: UA DMB/C: UA
5.775,00	1,073074	6.197,00	5.577,30	698,70	0,00
ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
Zonas	Superficie (m ²)	Edific. (m ² /m ² s)	Sup. (m ² m ²)	Viviendas (m ²)	Ap Obj (UA)
Residencial AD-2	3.874,00	1,60	6.197,00	40 VI.	6.197,00
Totales zonas	3.874,00		6.197,00	40	6.197,00
SISTEMAS GENERALES					
SG INCLUIDOS		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES			
Total SG incluidos		Sistema de espacios libres: Docente + SPS Vialito 1.901,00			
SG EXTERIORES:		Aparcamiento Público Vialito: 0,5 plaza/100 m ² edif.: 31 1.901,00			
ORDENACIÓN PORMENORIZADA. OBJETIVOS Y CRITERIOS					
- Actuación de objeto limitado a la regeneración y urbanización del vacío existente y que ya dispone de ordenación pormenorizada desde las NNSS vigentes. Se mantiene la ordenación pormenorizada. La UE concierne con el ámbito de ordenación.			- Resolverá de forma autónoma la conexión del Sector con todos los servicios e infraestructuras generales hasta donde éstos dispongan de capacidad suficiente, financiando las ampliaciones necesarias.		
- No se aplican reservas dotacionales por contar con ordenación pormenorizada.			- En caso de optarse por la integración en los nuevos SG de infraestructuras previstas por el PGOU, se contribuirá a las mismas en proporción a los aprovechamientos.		
- Exento de reserva de Vía. Protegida por contar con ordenación pormenorizada (Disp. Transitoria única Ley 13/2005)					
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN					
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle		INIC. REDACCIÓN: Privada Propiedad			
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación		SISTEMA: Compensación			
ORDEN DE PRIORIDAD: 1		PROGRAMACIÓN: Primer Período Temporal 8 años			
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES:		ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES:			

Área de reparto: AR-SU-1 Unidad: Urt-1

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:

Estudio de Detalle Urt-1 del PGOU de Puebla de Cazalla	5
--	---

Código Seguro De Verificación	SwwM0y+KBaOkAAunVGojEw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	30/07/2024 14:20:20
Observaciones		Página	5/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/SwwM0y+KBaOkAAunVGojEw==		



Cód. Validación: 5DY62TFWPHM5QCQPMFJZ75FCW
 Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 25

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 mayo de 2023, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística URT-1 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 extraordinario el pasado día 27 de junio de 2024, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística URT-1 del PGOU de La Puebla de Cazalla.

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

Superficie Bruta: 5.775 m2

Cesiones de Suelo: Espacios libres : 0 m2
 Viario : 1.901 m2

No se aplican reservas dotacionales por contar con ordenación pormenorizada

Suelo edificable : Residencial AD-2: 3.874 m2s
 Coeficiente edificabilidad : 1,60 m2c/m2s

Aprovechamiento: Residencial AD-2.197 m2c

Aprovechamiento medio : 1,0730 m2c/m2s

Reservas de plaza de aparcamiento: Aparcamiento Publico Viario: 0,5 plaza/100 m2 edif . Total reserva : 31plazas

Se aplicaran las ordenanzas de Zona Edificación Unifamiliar Adosada AD-2.

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 AD-2 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 AD-2. 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 40 viviendas para la para la actuación Urt-1. Exento de reserva de Viv. Protegida por contar con ordenación pormenorizada.(Disp. Transitoria Única Ley 13/2005).

Gestión. Aprovechamiento tipo. Área de reparto.

Sistema de actuación: Sistema de Compensación.. Iniciativa Privada. Parte de los suelos son de titularidad pública municipal.

Estudio de Detalle Urt-1 del PGOU de Puebla de Cazalla	6
--	---

Cód. Validación: 5DY62TFWPHM5QCCPMFJZ75FCW
Verificación: https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 25

Código Seguro De Verificación	SwwM0y+KBaOkAAunVGojEw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	30/07/2024 14:20:20
Observaciones		Página	6/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/SwwM0y+KBaOkAAunVGojEw==		



Área de Reparto : AR-SU N° 1
 Aprovechamiento Medio : 1,073074 U.A./m2s
 El área de Reparto en Suelo Urbano SU N° 1, solo incluye el ámbito del ED.
 Aprovechamiento : 6.197 UAs
 Cesión del 10% del Aprovechamiento Medio.

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

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

3.1 Estado actual. Usos y topografía.

Los suelos incluidos en el Estudio de Detalle, están delimitados por el norte , con la Calle del Termino, que en este tramo esta pendiente de urbanizar, (existe una plataforma de hormigón en la calzada , de carácter provisional para dar continuidad al viario),aunque cuenta con alineaciones de bordillos y acerados en el resto de tramos 5,80 m de anchura de calzada y acerdo de 1,80 m



Calle Del Termino

En el sur el limite se fija en la tapia del Colegio Santa Ana, incorporando el tramo correspondiente de la Calle Federica Montseny, que atraviesa la actuación , este tramo esta sin urbanizar, presentando como en el anterior caso un desnivel de casi 1,00 m entre el centro de la manzana y la calle Fernando de los Rios

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 mayo de 2023, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística URT-1 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 extraordinario el pasado día 27 de junio de 2024, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística URT-1 del PGOU de La Puebla de Cazalla.

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

Estudio de Detalle Urt-1 del PGOU de Puebla de Cazalla	7
---	----------

Cód. Validación: 5DY62TFWPHM5QCPCMFJ275FCW
 Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 25

Código Seguro De Verificación	SwwM0y+KBaOkAAunVGojEw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	30/07/2024 14:20:20
Observaciones		Página	7/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/SwwM0y+KBaOkAAunVGojEw==		





Calle Federica Montseny

Por el este la delimitación del Estudio de Detalle se fija en la alineación de las parcelas ya edificadas con fachada a la calle Fernando de los Rios, que esta urbanizada , de forma completa en sus dos aceras, con anchura de 5,80 m de calzada y doble acerado de 1,60 m de anchura.



Calle Fernando de los Rios

Y por el oeste el limite de la actuación se fija en alineación de la fachada de la calle Pilar Miro, que también se encuentra urbanizada, incluyendo solo en una acera, con calzada de 6,50 m de ancho y acerado de 1,10 m. La acera incluida en el ED está parcialmente urbanizada con solera de Hormigón de 1,80 m.

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 mayo de 2023, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística URT-1 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 extraordinario el pasado día 27 de junio de 2024, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística URT-1 del PGOU de La Puebla de Cazalla.
La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
El Secretario
Manuel Jaramillo Fernández

Estudio de Detalle Urt-1 del PGOU de Puebla de Cazalla	8
--	---

Cód. Validación: 5DY62TFWPHM5QCPCMFJ275FCW
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 25

Código Seguro De Verificación	SwwM0y+KBaOkAAunVGojEw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	30/07/2024 14:20:20
Observaciones		Página	8/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/SwwM0y+KBaOkAAunVGojEw==		





Calle Pilar Miro

El espacio incluido dentro de los límites expuestos se encuentra vacante, libre de edificación, (a excepción de las 8 viviendas construidas en la fachada a la calle Fernando de los Rios)

La topografía del terreno es sensiblemente llana, con una ligera diferencia de altura de aproximadamente un metro de sobrelevación de la rasante de la Calle Fernando de los Rios respecto al resto de la manzana.

Será necesario en el conjunto de obras de urbanización, la construcción de un nuevo viario de directriz norte sur que conforme las dos nuevas manzanas previstas en la ordenación del PGOU y la urbanización de los dos tramos de calles pendientes de directriz este oeste, Del Termino y Federica Montseny. Además se completaran las infraestructuras de urbanización pendientes en la calle Pilar Miro.

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 público, a partir de los circuitos existentes en las calles laterales urbanizadas Pilar Miro y Fernando de los Rios.

Sera necesario realizar las conexiones externas a las redes de servicio de Suministro de Energía eléctrica en Media y Baja Tension 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 en la esquina de las calles Federica Montseny, con Fernando de

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 mayo de 2023, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística URT-1 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 extraordinario el pasado día 27 de junio de 2024, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística URT-1 del PGOU de La Puebla de Cazalla.
La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
El Secretario
Manuel Jaramillo Fernández

Estudio de Detalle Urt-1 del PGOU de Puebla de Cazalla	9
--	---

Cód. Validación: 5DY62TFWPHM5QCQPMFJZ75FCW
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 25

Código Seguro De Verificación	SwwM0y+KBaOkAAunVGojEw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	30/07/2024 14:20:20
Observaciones		Página	9/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/SwwM0y+KBaOkAAunVGojEw==		



los Rios), y a partir del mismo generar nuevas líneas de B.T. que den suministro a las nuevas 30 viviendas.

Las dos parcelas vacantes con fachada a Fernando de los Rios tienen consideración de solares y están urbanizadas con sus correspondientes servicios.

3.2.Titularidad del suelo

En la documentación obrante en el catastro figuran , dentro del ámbito del ED, 10 parcelas ya segregadas con frente de fachada a la calle Fernando de los Rios, de titulares privados. Y el resto del suelo esta conformado como una única finca urbana , con condición de solar, con acceso postal desde la misma calle Fernando de los Rios, con Referencia Catastral , **4225312TG9242N0001KY**, y superficie de 4.104 m2, que es de titularidad Municipal.

El Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, tiene el objetivo de desarrollar en este suelo una promoción de 30 viviendas de protección Oficial .

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 4225312TG9242N0001KY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL FERNANDO DE LOS RIOS Suelo
41540 LA PUEBLA DE CAZALLA [SEVILLA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 4.104 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles , 11 de Enero de 2023

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 mayo de 2023, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística URT-1 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 extraordinario el pasado día 27 de junio de 2024, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística URT-1 del PGOU de La Puebla de Cazalla.

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

Estudio de Detalle Urt-1 del PGOU de Puebla de Cazalla	10
---	-----------

Cód. Validación: 5DY62TFWPHM5QCCPMFJ275FCW
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 25

Código Seguro De Verificación	SwwM0y+KBaOkAAunVGojEw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	30/07/2024 14:20:20
Observaciones		Página	10/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/SwwM0y+KBaOkAAunVGojEw==		



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 mayo de 2023, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística URT-1 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 extraordinario el pasado día 27 de junio de 2024, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística URT-1 del PGOU de La Puebla de Cazalla.
La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
El Secretario
Manuel Jaramillo Fernández

4. Ordenación Propuesta.

Alineaciones y rasantes.

La superficie del Estudio de Detalle, una vez realizada una medición pormenorizada, sobre la base de la cartografía obtenida del levantamiento topográfico realizado al efecto es de **5.585 m2** ligeramente inferior a la prevista por el PGOU de 5.775 m2.

Los límites se ajustan a los previstos en el PGOU, sobre las alineaciones de las fachadas o bordillos de calzadas existentes, excluyendo las calles Pilar Miro y Fernando de los Ríos.

El Estudio de Detalle establece las nuevas alineaciones y rasantes de las parcelas destinadas a uso residencial y a viario, definiéndose una nueva calle que parte en dos la actuación para generar las dos manzanas rectangulares previstas, (la mitad de una de ellas ya ocupada por edificaciones, 10 parcelas), generándose suelo para generar 3 nuevas hileras de 10 parcelas cada una, completando la capacidad de viviendas prevista. Se define una profundidad media de 15 m para las parcelas, para permitir una subdivisión, con dimensiones mínimas de las parcelas de 6 m de frente y 15 m de fondo, que generen superficies de al menos 90 m2 de superficie, que cumplan las dimensiones mínimas de parcelación de la ordenanza.

También se genera una pequeña parcela con calificación de infraestructuras urbanas para la ubicación de un nuevo Centro de Transformación, necesario para el abastecimiento eléctrico en Media Tensión de la actuación, conforme a las determinaciones que exige ENEL, la compañía suministradora. Esta parcela se ubica en el extremo sureste, en posición mas próxima al trazado de la línea de Media Tensión existente, que discurre por la calle Manuel Giménez.

Se generan viarios con anchuras de calzada en torno a 5,50 m, que posibilitan la circulación en un único sentido con banda de aparcamiento lateral, o bien doble sentido sin aparcamiento, y acerados de dimensiones mínimas 1,80 m en todos los acerados de nueva formación. En la Calle del Termino, la urbanización llega hasta el bordillo norte de la calzada, en el límite del término municipal, (no se proyecta acerado en ese borde).

Se ajustan las rasantes de las nuevas calles, al perfil actual del terreno, para evitar movimientos de tierras innecesarios, y tan solo se ajustan de forma mas suave los desniveles existentes entre la calle Fernando de los Rios, con el nuevo viario interior de la manzana, en donde se produce el enlace de pendientes de las calles Del Termino y Federica Montseny.

La ordenación genera dos nuevas manzanas, una M-1 completamente vacia con capacidad para 20 nuevas parcelas, de superficie **1.860 m2**, y una segunda manzana M-2, ocupada en la mitad por 10 parcelas privadas,

Estudio de Detalle Urt-1 del PGOU de Puebla de Cazalla	11
--	----

Cód. Validación: 5DY62TFWPHM5QCQPMFJZ75FCW
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 25

Código Seguro De Verificación	SwwM0y+KBaOkAAunVGojEw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	30/07/2024 14:20:20
Observaciones		Página	11/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/SwwM0y+KBaOkAAunVGojEw==		



(superficie 985 m²), y con la mitad vacante (con superficie 920 m² y capacidad máxima para 10 parcelas de superficie mínima 90 m², salvo la parcela número 30 que se recorta para generar la nueva parcela de servicios urbanos para el transformador), con un total de **1.905 m²**.

Se aplica sobre las parcelas residenciales, que tienen asignada la Ordenanza AD-2, los parámetros de edificabilidad máxima de la Ordenanza, 1,60 m²c/m²s, de forma que la edificabilidad máxima resultante sería de

$$1.860 \text{ m}^2 + 1.884,50 \text{ m}^2 = 3.744,50 \text{ m}^2 \times 1,60 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s} = 5.991,20 \text{ m}^2\text{c}.$$

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 Unifamiliar Adosada AD-2.

5. Cuadro Resumen Ordenación.

Superficies Zonificación	Estudio Detalle	Plan General
Viario local	1.820,00 m ²	1.901,00 m ²
Residencial AD-2 Manzana M1	1.860,00 m ²	
Residencial AD-2 Manzana M2	1.884,50 m ²	
Servicios Urbanos Manzana M2	20,50 m ²	
Residencial AD-2 Total	3.744,500 m²	3.874,00 m²
Total estudio Detalle	5.585,00 m²	5.775,00 m²

Aprovechamiento y numero de viviendas

Manzanas	Superficie .	Aprovech.	Edif.. neta	Viviendas
Manzana M1	1.860,00 m ²	2.976,00 m ² c	1,60	20
Manzana M2	1.884,50 m ²	3.015,20 m ² c	1,60	20
TOTAL E.D.	3.744,50 m²	5.991,20 m²C		40
Total PGOU		6.197,00 m²C		40

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 mayo de 2023, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística URT-1 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 extraordinario el pasado día 27 de junio de 2024, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística URT-1 del PGOU de La Puebla de Cazalla.

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

Estudio de Detalle Urt-1 del PGOU de Puebla de Cazalla	12
--	----

Cód. Validación: 5DY62TFWPHM5QCCPMFJ275FCW
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 25

Código Seguro De Verificación	SwwM0y+KBaOkAAunVGojEw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	30/07/2024 14:20:20
Observaciones		Página	12/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/SwwM0y+KBaOkAAunVGojEw==		



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 a la delimitación del Área de Reparto N° 1 del Suelo Urbano, que incluye exclusivamente el ámbito delimitado en el presente Estudio de Detalle de superficie 5.585 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 5.585 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 : 1,073074 U.A./m2s

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

5.585 m2 x 1,073074 U.A./m2s = 5.993,12 UAs
5.993,12 UAs x coef 1,00 m2c/UA = 5.993,12 m2c.

Esta edificabilidad se asigna sobre las parcelas residenciales , que tienen asignada la Ordenanza AD-2. Pero de los parámetros de edificabilidad máxima de la Ordenanza , 1,60 m2c/m2s , la edificabilidad máxima resultante sería de

1.860 m2 + 1.884,50 m2 = 3.744,50 m2 x 1,60 m2c/m2s = 5.991,20 m2c.

Esta pequeña diferencia de +2 m2c es despreciable , y se debe a la reducción superficial del ajuste de la delimitación del ED a los límites del viario existente, 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 (5.991,20 m2c), menor a la definida en la ficha del PGOU, como máxima (6.197 m2c).

No obstante al estar ya consolidados los derechos de aprovechamiento como solares de las 10 parcelas situadas con frente de fachada a la Calle Fernando de los Rios, estas parcelas deben quedar excluidas del proceso de reparto de aprovechamientos , (ya están consolidados), y también en coherencia del proceso de gestión y ejecución. Se excluyen así de la delimitación de la Unidad de Ejecución.

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 mayo de 2023, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística URT-1 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 extraordinario el pasado día 27 de junio de 2024, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística URT-1 del PGOU de La Puebla de Cazalla.
 La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
 El Secretario
 Manuel Jaramillo Fernández

Estudio de Detalle Urt-1 del PGOU de Puebla de Cazalla	13
--	----

Cód. Validación: 5DY62TFWPHM5QCCPMFJZ75FCW
 Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 25

Código Seguro De Verificación	SwwM0y+KBaOkAAunVGojEw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	30/07/2024 14:20:20
Observaciones		Página	13/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/SwwM0y+KBaOkAAunVGojEw==		



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 de compensación 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 el viario público, y Proyecto de Urbanización.

Al existir ya definidas 10 parcelas de titularidad privada, que cuentan con frente de fachada a calle ya urbanizada, y tiene consolidados los derechos de edificación (8 de ellas ya están edificadas y en uso), estas parcelas quedaran excluidas de las cargas de urbanización, y del proceso reparcelatorio, y en el Proyecto de Reparcelación se respetaran las superficies y dimensiones ya consolidadas en el catastro, sin estar sometidas a cesiones del 10% del aprovechamiento.

Por tanto la actuación tiene la consideración de sistema de compensación de propietario único, y se podría desarrollar como Actuación Asistemática. La ejecución de la urbanización, al ser el único titular del resto de fincas pendientes de urbanizar el Ayuntamiento, se podrá realizar por ejecución asistemática mediante obras ordinarias de urbanización.

Puebla de Cazalla 17 de Mayo 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=Ref:AERAT/AEA70184/PUESTO 1/34705/13122021095154, serialNumber=IDCES-05235270X, givenName=JUAN CARLOS, sn=MUNOZ ZAPATERO, cn=05235270X JUAN CARLOS MUÑOZ (R: B41706300), 2.5.4.97=VALES-B41706300, o=AGU ARQUITECTURA Y GESTION URBANISTICA S.LP. c=ES
 Fecha: 2023.05.17 19:28:14 +02'00'

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 mayo de 2023, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística URT-1 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 extraordinario el pasado día 27 de junio de 2024, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística URT-1 del PGOU de La Puebla de Cazalla.

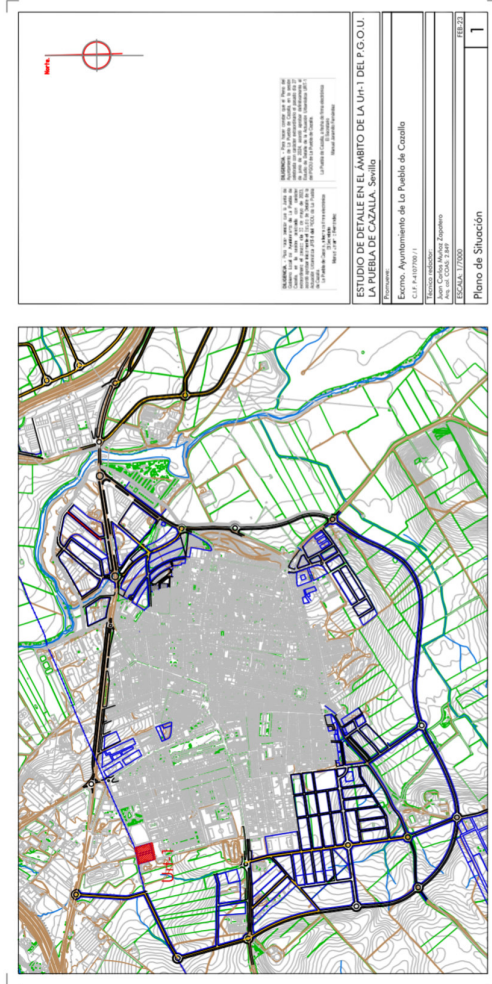
La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
 El Secretario
 Manuel Jaramillo Fernández

Estudio de Detalle Urt-1 del PGOU de Puebla de Cazalla	14
---	-----------

Cód. Validación: 5DY62TFWPHM5QCCPMFJ275FCW
 Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 25



Código Seguro De Verificación	SwwM0y+KBaOkAAunVGojEw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	30/07/2024 14:20:20
Observaciones		Página	14/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/SwwM0y+KBaOkAAunVGojEw==		

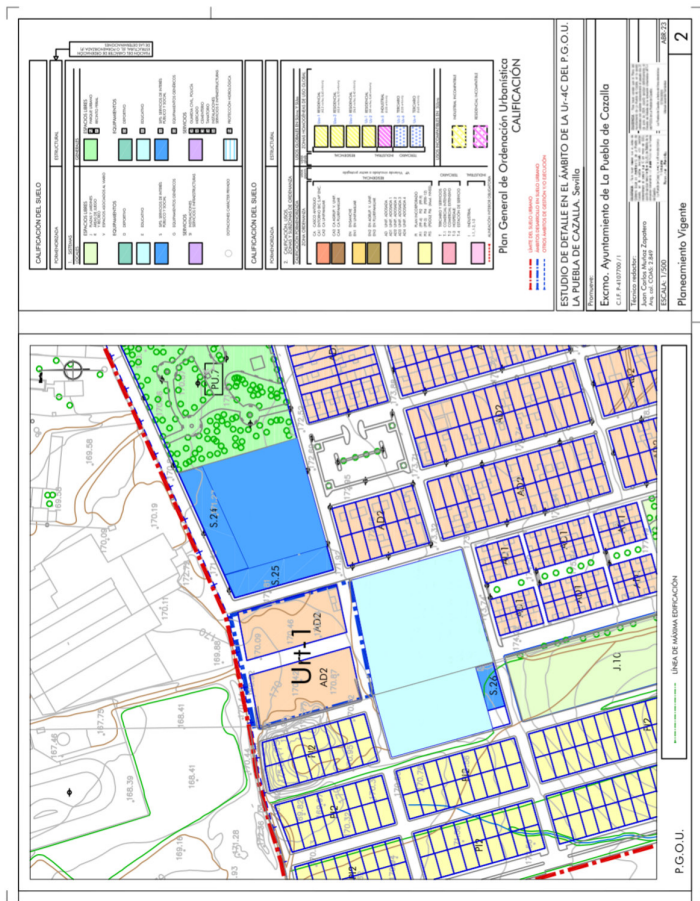


<p>ESTUDIO DE DETALLE EN EL ÁMBITO DE LA UM-1 DEL P.G.O.U. LA PUEBLA DE CAZALLA, Sevilla</p> <p>Excmo. Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla</p> <p>Proyecto de Urbanismo</p> <p>ESPEC. 172803</p> <p>15/23</p> <p>Plano de Situación</p>	

Cód. Validación: 5DY62TFWPHM5QCPCMFJ275FCW
 Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 25

Código Seguro De Verificación	SwwM0y+KBaOkAAunVGojEw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	30/07/2024 14:20:20
Observaciones		Página	15/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/SwwM0y+KBaOkAAunVGojEw==		

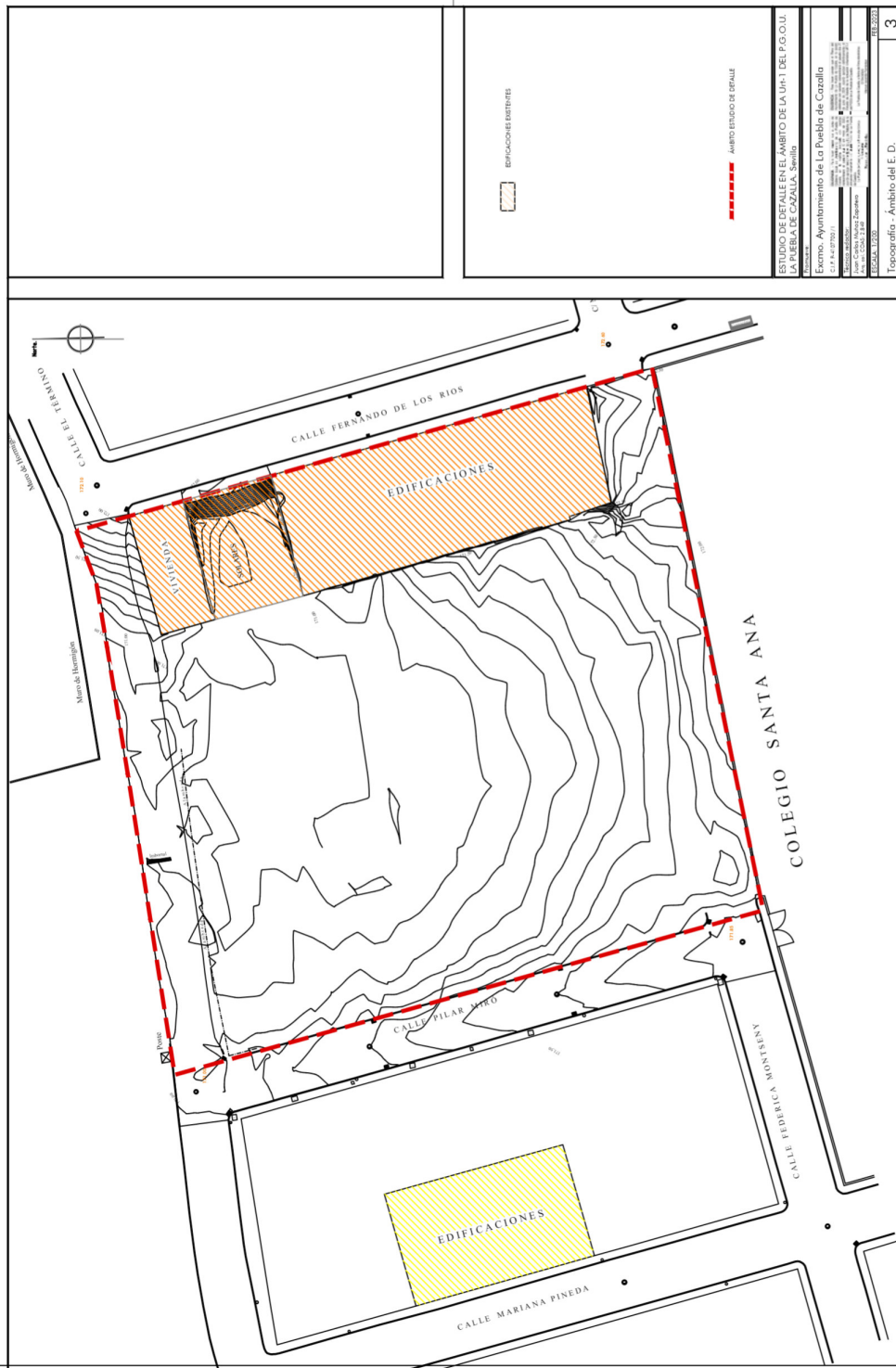




Cód. Validación: 5DY62TFWPHM5QCQPMFJ275FCW
 Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 25

Código Seguro De Verificación	SwwM0y+KBaOkAAunVGojEw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	30/07/2024 14:20:20
Observaciones		Página	16/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/SwwM0y+KBaOkAAunVGojEw==		



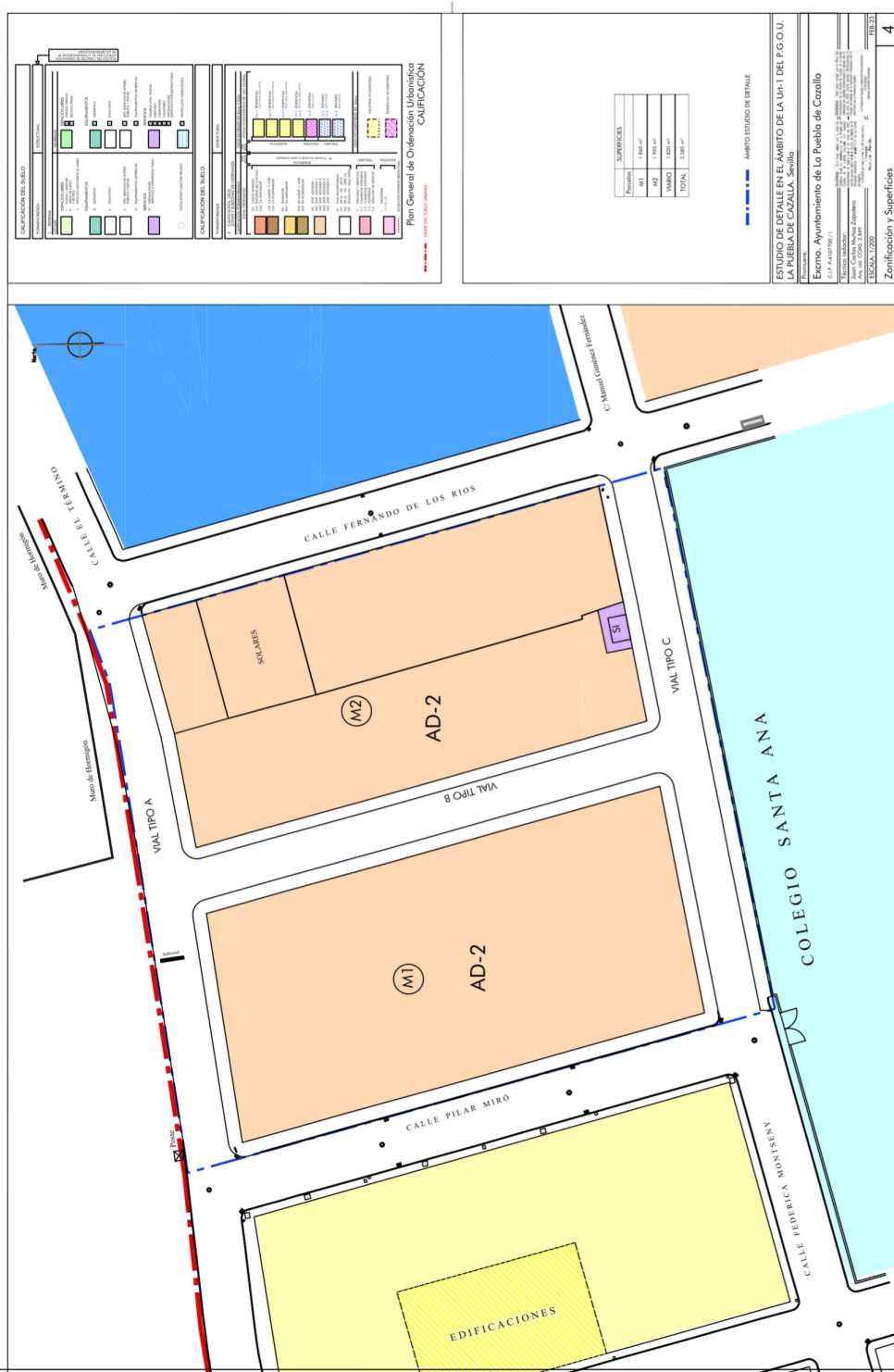


ESTUDIO DE DETALLE EN EL ÁMBITO DE LA UH-1 DEL P.G.O.U. LA PUEBLA DE CAZALLA. Sevilla
Exceso Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla
CLAY 2023/01
FECHA: 11/03/2023
Topografía - Ámbito del E. D.
3

Cód. Validación: 5DY62TFWPHM5QCPCMFJ275FCW
 Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 25

Código Seguro De Verificación	SwwM0y+KBaOkAAunVGojEw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	30/07/2024 14:20:20
Observaciones		Página	17/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/SwwM0y+KBaOkAAunVGojEw==		



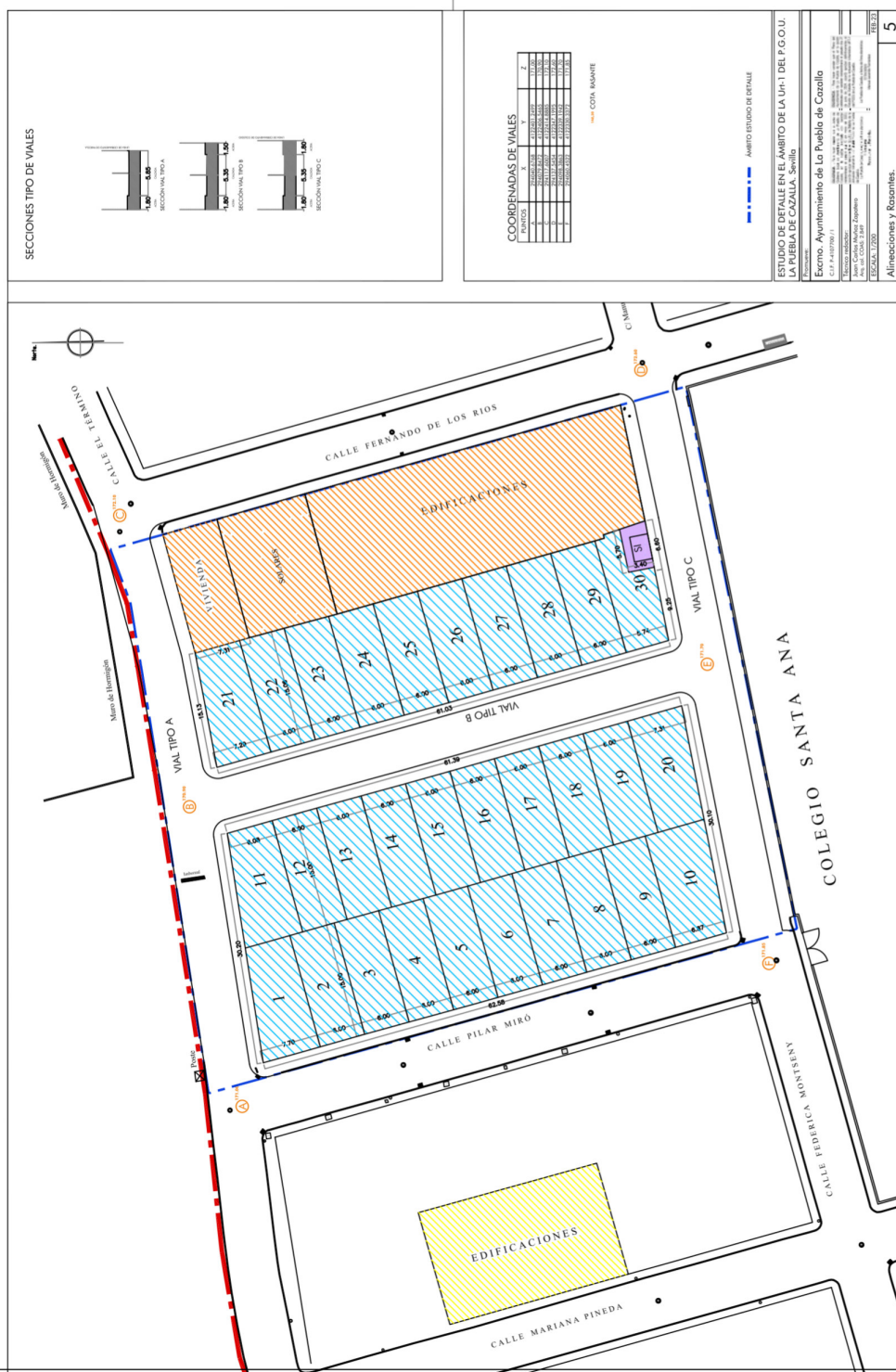


ESTUDIO DE DETALLE EN EL ÁMBITO DE LA UH-1 DEL P.G.O.U. LA PUERBA DE CAZALLA, Sevilla
 Excmo. Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla
 C.I.F. P-432709-01
 ESCALA: 1:2000
 Zonificación y Superficies

Cód. Validación: 5DY62TFWPHM5QCPCMFJ275FCW
 Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 25

Código Seguro De Verificación	SwwM0y+KBaOkAAunVGojEw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	30/07/2024 14:20:20
Observaciones		Página	18/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/SwwM0y+KBaOkAAunVGojEw==		





Cód. Validación: 5DY62TFWPHM5QCPCMFJ275FCW
 Verificación: <https://apuebladecazalla.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 25

Código Seguro De Verificación	SwwM0y+KBaOkAAunVGojEw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	30/07/2024 14:20:20
Observaciones		Página	19/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/SwwM0y+KBaOkAAunVGojEw==		

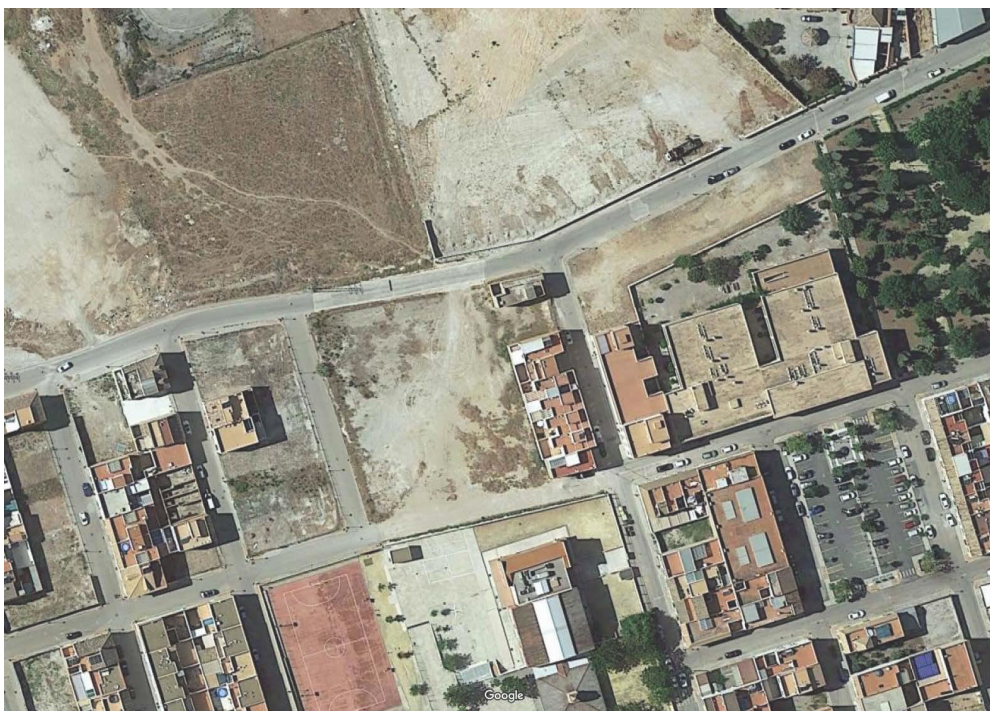


DILIGENCIA. - Para hacer constar que la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en la sesión celebrada con carácter extraordinario el pasado día 30 de mayo de 2023, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística URT-1 del PGOU de La Puebla de Cazalla.

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 extraordinario el pasado día 27 de junio de 2024, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística URT-1 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 URT-1
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
LA PUEBLA DE CAZALLA.
RESUMEN EJECUTIVO**

Arquitecto: Juan Carlos Muñoz Zapatero

Cód. Validación: 5DY62TFWPHM5QCCPMFJ275FCW
Verificación: <https://mapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 25

Código Seguro De Verificación	SwwM0y+KBaOkAAunVGojEw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	30/07/2024 14:20:20
Observaciones		Página	20/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/SwwM0y+KBaOkAAunVGojEw==		



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 mayo de 2023, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística URT-1 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 extraordinario el pasado día 27 de junio de 2024, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística URT-1 del PGOU de La Puebla de Cazalla.

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

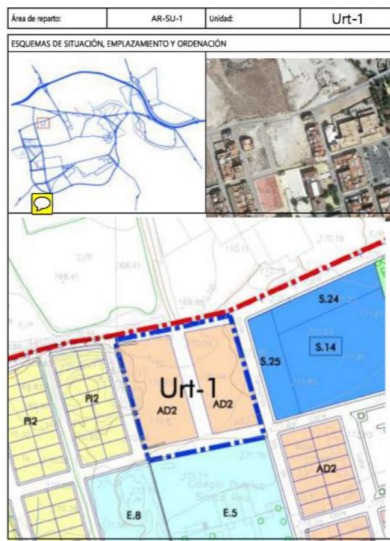
ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URT-1 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA PUEBLA DE CAZALLA. RESUMEN EJECUTIVO

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 sin urbanizar, comprendida entre las calles Federica Montseny, Fernando de los Rios, Del Termino, y Pilar Miro, en la zona del ensanche noroeste de la población colindante por el norte con el límite del término.

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

TEXTO REFUNDIDO AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA		PGOU 2013	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN CURSO DE DESARROLLO		Área de reparto: AR-SU-1	Unidad: Urt-1
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
Uso Global	Residencial	Coef. Edificabilidad: 1,07 m ² /m ² s	Densidad Viviendas: 69,3 u/m ²
Superficie Total m ²	Ap Medio Ar UA/m ²	Ap Objetivo UA	10% Ap Apto UA
5.775,00	1,073024	6.197,00	619,70
		5.577,30	619,70
			0,00
ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
Zonas	Superficie (m ²)	Edific (m ² /m ² s)	Sup. Edif (m ²)
Residencial AD-2	3.874,00	1,00	6.197,00
			40 VL
Totales zonas	3.874,00		6.197,00
			40
			6.197,00
SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS		Sistema de espacios libres	
		Docente + SPS	
		Variado	1.901,00
Total SG incluidos	0,00	Total Sistemas locales	1.901,00
SG EXTERIORES:		Aparcamiento Público Variado: 0,3 plaza/700 m ² edif.: 31	
ORDENACIÓN PORMENORIZADA, OBJETIVOS Y CRITERIOS			
- Actuación de objeto limitado a la reparcelación y urbanización del vacío existente y que ya dispone de ordenación pormenorizada desde las NUS vigentes. Se mantiene la ordenación pormenorizada. La U.I. coincide con el ámbito de ordenación. - No se aplican reservas dotacionales por contar con ordenación pormenorizada. - Bando de reserva de Via. Protegida por contar con ordenación pormenorizada (Dip. Transitoria Unica Ley 13/2005)		- Resolver de forma autónoma la conexión del Sector con todos los servicios e infraestructuras generales hasta donde éstos dispongan de capacidad suficiente, financiando las ampliaciones necesarias. - En caso de optarse por la integración en los nuevos SG de infraestructuras previstos por el PGOU, se contribuirá a las mismas en proporción a los aprovechamientos.	
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN			
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle		INC: REDACCIÓN: Privada Propiedad	
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación		SISTEMA: Compensación	
ORDEN DE PRIORIDAD: 1		PROGRAMACIÓN: Primer Período Temporal 8 años	
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES:		ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES:	



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: 5.775 m²

Estudio de Detalle Urt-1 del PGOU de Puebla de Cazalla. Resumen Ejecutivo	2
---	---

Cód. Validación: 5DY62TFWPHM5QCQPMFJZ75FCW
 Verificación: https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 25

Código Seguro De Verificación	SwW0y+KBaOkAAunVGojEw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	30/07/2024 14:20:20
Observaciones		Página	21/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/SwW0y+KBaOkAAunVGojEw==		



Cesiones de Suelo: Espacios libres : 0 m2
 Viario : 1.901 m2

No se aplican reservas dotacionales por contar con ordenación pormenorizada

Suelo edificable : Residencial AD-2: 3.874 m2s
 Coeficiente edificabilidad : 1,60 m2c/m2s

Aprovechamiento: Residencial AD-2.197 m2c

Aprovechamiento medio : 1,0730 m2c/m2s

Reservas de plaza de aparcamiento: Aparcamiento Publico Viario: 0,5 plaza/100 m2 edif. Total reserva : 31plazas

Se aplicaran las ordenanzas de Zona Edificación Unifamiliar Adosada AD-2.

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 AD-2 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 AD-2. 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 40 viviendas para la para la actuación Urt-1. Exento de reserva de Viv. Protegida por contar con ordenación pormenorizada.(Disp. Transitoria Única Ley 13/2005).

3.Titularidad del suelo

En la documentación obrante en el catastro figuran , dentro del ámbito del ED, 10 parcelas ya segregadas con frente de fachada a la calle Fernando de los Rios, de titulares privados. Y el resto del suelo esta conformado como una única finca urbana , con condición de solar, con acceso postal desde la misma calle

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 mayo de 2023, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística URT-1 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 extraordinario el pasado día 27 de junio de 2024, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística URT-1 del PGOU de La Puebla de Cazalla.
 La Puebla de Cazalla, a fecha de firma electrónica
 El Secretario
 Manuel Jaramillo Fernández

Estudio de Detalle Urt-1 del PGOU de Puebla de Cazalla. Resumen Ejecutivo	3
---	---

Cód. Validación: 5DY62TFWPHM5QCCPMFJ275FCW
 Verificación: https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 25

Código Seguro De Verificación	SwwM0y+KBaOkAAunVGojEw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	30/07/2024 14:20:20
Observaciones		Página	22/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/SwwM0y+KBaOkAAunVGojEw==		



Fernando de los Rios, con Referencia Catastral , 4225312TG9242N0001KY, y superficie de 4.104 m2, que es de titularidad Municipal.

4.Cuadro Resumen Ordenación.

Superficies Zonificación

Superficies Zonificación	Estudio Detalle	Plan General
Viaro local	1.820,00 m2	1.901,00 m2
Residencial AD-2 Manzana M1	1.860,00 m2	
Residencial AD-2 Manzana M2	1.884,50 m2	
Servicios Urbanos Manzana M2	20,50 m2	
Residencial AD-2 Total	3.744,500 m2	3.874,00 m2
Total estudio Detalle	5.585,00 m2	5.775,00 m2

Aprovechamiento y numero de viviendas

Manzanas	Superficie .	Aprovech.	Edif.. neta	Viviendas
Manzana M1	1.860,00 m2	2.976,00 m2c	1,60	20
Manzana M2	1.884,50 m2	3.015,20 m2c	1,60	20
TOTAL E.D.	3.744,50 m2	5.991,20 m2C		40
Total PGOU		6.197,00 m2C		40

Puebla de Cazalla 17 de Mayo de 2023

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 mayo de 2023, acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística URT-1 del PGOU de La Puebla de Cazalla.

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

Fdo: Juan Carlos Muñoz Zapatero
Arquitecto

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en la sesión celebrada con carácter extraordinario el pasado día 27 de junio de 2024, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Actuación Urbanística URT-1 del PGOU de La Puebla de Cazalla.

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

Estudio de Detalle Urt-1 del PGOU de Puebla de Cazalla. Resumen Ejecutivo	4
---	---

Cód. Validación: 5DY62TFWPHM5QCCPMFJ275FCW
Verificación: <https://lapuebladecazalla.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 25

Código Seguro De Verificación	SwwM0y+KBaOkAAunVGojEw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Jaramillo Fernandez	Firmado	30/07/2024 14:20:20
Observaciones		Página	23/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/SwwM0y+KBaOkAAunVGojEw==		

