

El presente documento ha sido redactado por Francisco Gutiérrez Carrasquilla y José Ramón Domínguez González arquitectos directores. Como colaboradores han intervenido, Pedro José Madueño Madueño, arquitecto, Yolanda González Campos-Baeza, arqueóloga, José Antonio Frejo Bolado, licenciado en derecho, Francisco Román Mantero, arquitecto técnico, Alvaro Pérez Rojas, técnico en delineación y Manuel Madueño Cánovas, tratamiento de textos.

Ha sido realizado bajo la supervisión de Eduardo Garrido Ibañez, arquitecto, como director de los trabajos designado por la Diputación Provincial y ha contado con la colaboración de Ignacio Bedía Paso, arquitecto municipal de Puebla de los Infantes.

Los trabajos de adaptación a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y la redacción del presente Texto Refundido han sido realizados por Eduardo Garrido Ibañez, arquitecto del Servicio de Urbanismo de la Diputación de Sevilla.

Sevilla, Octubre de 2003

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PUEBLA DE LOS INFANTES
MEMORIA DE ORDENACIÓN

INDICE:

1.	JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE FORMULACIÓN DEL PLAN. TRAMITACIÓN	
1.1.	NATURALEZA Y OBJETO DEL DOCUMENTO	3
1.2.	ANTECEDENTES DEL PLANEAMIENTO	3
1.3.	CONVENIENCIA DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES.	3
1.4	TRAMITACIÓN	5
2.	OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA	
2.1.	OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.	6
2.1.1.	OBJETIVO GENERAL.	6
2.1.2.	OBJETIVOS SECTORIALES.	6
2.1.2.1.	El Medio Natural	6
2.1.2.2	Actividades Económicas	6
2.1.2.3.	Red Viaria, Tráfico y Aparcamiento	7
2.1.2.4.	Vivienda	7
2.1.2.5.	Equipamientos y Servicios	7
2.1.2.6.	Espacios Libres y Zonas Verdes	8
2.1.2.7.	Patrimonio Histórico	8
2.1.2.8.	Imagen Urbana	8
2.1.2.9.	Infraestructuras Básicas	9
2.1.2.10.	Gestión y Control	9
2.2.	CRITERIOS.	9
2.2.1.	CRITERIOS PARA EL DESARROLLO DEL TÉRMINO.	9
2.2.1.1.	Distribución de usos	10
2.2.1.2.	Áreas dotadas de una especial protección	10
2.2.1.3.	Red de comunicaciones	11
2.2.1.4.	Criterios económicos territoriales	11
2.2.2.	CRITERIOS PARA EL DESARROLLO DEL NÚCLEO.	11
3.	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA CONCRETA DE LA ORDENACIÓN REALIZADA.	
3.1.	LA ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO.	13
3.2.	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.	14

3.2.1.	CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN.	14
3.2.2.	ORDENACIÓN PROPUESTA.	15
3.3.	JUSTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE LAS ÁREAS PREVISTAS COMO SUELO URBANIZABLE.	17
3.4.	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE.	18
3.5.	ESQUEMA DE LA NORMATIVA PROPUESTA PARA LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.	19
3.6.	IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES. MEDIDAS CORRECTORAS	19
4.	JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA DE LAS DETERMINACIONES DE OTROS PLANES TERRITORIALES Y LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.	
5.	PARÁMETROS MÁS RELEVANTES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.	
5.1.	RESUMEN DE ORDENANZAS.	32
5.2.	CUADRO RESUMEN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	33
5.3.	CUADRO RESUMEN DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE	34
	ÍNDICE DE PLANOS DE ORDENACIÓN	35

1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE FORMULACIÓN DEL PLAN.

1.1. NATURALEZA Y OBJETO DEL DOCUMENTO.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Puebla de los Infantes es el resultado de la adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal en virtud del acuerdo de la CPOTU de 25 de Julio de 2003 por el que se aprueban definitivamente aquellas.

El objeto del Plan es ordenar la actividad urbanística en el término municipal, por lo que regulan:

- El régimen urbanístico del suelo.
- El desarrollo, ejecución y gestión del propio Plan General.
- El ejercicio de los derechos y deberes de los propietarios de suelo y edificación.

1.2 ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

El planeamiento urbanístico vigente en La Puebla de los Infantes es unas Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal aprobadas por la Junta de Gobierno de la Junta de Andalucía el 4 de Abril de 1.981.

En desarrollo de las Normas Subsidiarias fue redactado y aprobado el Plan Parcial de la Zona de Extensión, con aprobación en la misma fecha que las Normas Subsidiarias. Este Plan Parcial, pese al plazo transcurrido desde su aprobación, no ha llegado a desarrollarse o ejecutarse en su totalidad. Por otra parte, se tramitan las siguientes modificaciones puntuales a la NN.SS.:

- Modificación de la delimitación de suelo urbano en el área de naves avícolas de la calle Cruz. Aprobación en la Comisión Provincial de Urbanismo el 20 de Febrero de 1.993.

-Modificación de las Normas Subsidiarias en el sector C/ Cánovas del Castillo y C/ Álvarez Quintero. Aprobación en la Comisión Provincial de Urbanismo el 27 de Noviembre de 1.993.

-Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en zona El Cortinal de los Pitos. Aprobación en la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 24 de Julio de 1.996.

-Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias en zona Industrial de c/ Colón. Aprobación en la Comisión Provincial de Ordenación de Territorio y Urbanismo en Octubre de 1.997.

1.3 CONVENIENCIA DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES.

La sustitución de las Normas Subsidiarias vigentes por un nuevo documento obedece a razones de distinta índole:

- Desajustes entre el desarrollo urbano producido y las previsiones de las Normas.
- Necesidad de incorporar nuevos criterios y contenidos a la ordenación urbanística.
- Construcción del Embalse José Torán.
- Aprobación de planeamiento de rango superior que afecta al municipio.
- Superación de los plazos razonables de vigencia de un documento de estas características, dado el plazo transcurrido desde la aprobación del mismo.

Las Normas Subsidiarias vigentes orientaban el futuro desarrollo de La Puebla de los Infantes hacia el norte, donde se concentraban los nuevos suelos residenciales. En esta zona se clasificaban como suelo apto para urbanizar casi 24 Ha. de las cuales, debido sobre todo al sobredimensionamiento de la demanda, pero también a las dificultades de gestión, tan solo se han desarrollado, en los 16 años de vigencia, unas 3,6 Ha. En este sentido, el modelo que se propuso pierde credibilidad en cuanto se encuentra incompleto por la falta de desarrollo. Por otra parte, la gran superficie clasificada no responde a la demanda real, como ha demostrado el transcurso del tiempo, y por tanto puede determinar un crecimiento en extensión abierto y disperso, y seguir potenciando el crecimiento del número de viviendas abandonadas.

En el resto de las periferias aptas para el crecimiento se delimita el suelo urbano y no se proponen suelos aptos para urbanizar. No obstante, se producen asentamientos mediante modificaciones puntuales a la norma, y otros no propuestos por el Plan, como por ejemplo los usos industriales de la calle Colón. Las causas de este desajuste en concreto habría que atribuir las a la inmovilidad de los suelos propuestos desde el Plan como industriales.

El hecho de que no se redactara el Plan Especial de Ordenación, Reforma y Saneamiento del Casco Histórico según se preveía en la Norma Subsidiaria y como consecuencia la aplicación en esta zona de la normativa del suelo residencial genérico puede ser en parte motivo del proceso de degradación y abandono de esta zona del núcleo urbano.

Junto con las anteriores razones, otras de carácter más propositivo fundamentan la Revisión de las Normas, como la adopción de un nuevo modelo para la zona de extensión, más limitada, la mejora de las entradas desde las Navas y desde Lora del Río, la adecuación del entorno del cementerio...

La reciente construcción del Pantano José Torán - tercera razón aducida para la revisión ha transformado profundamente el espacio rural que ocupa. La riqueza del paisaje y del medio ambiente se ve incrementada debido a la proximidad de espacios naturales catalogados, pues si bien ésta no es una zona de especial interés faunístico, se ha detectado la presencia de algunas especies procedentes de los parques limítrofes de la Sierra Norte y Hornachuelos. Además, la suavidad de la orilla norte hace que la zona sea de cierto atractivo para las aves acuáticas en sus pasos migratorios. Por otra parte, la aparición de un uso recreativo, espontáneo en un primer momento, fundamentalmente los domingos y festivos, delata el aumento de las potencialidades turísticas de la zona. La localización del pantano José Torán parece idónea para una actuación de tipo recreativo cultural, por su accesibilidad desde un entorno amplio de población y por su proximidad a lugares de interés natural catalogados. Pero ya que el valor intrínseco del área de influencia del pantano es de carácter fundamentalmente paisajístico, estos valores deben preservarse y potenciarse desde las Normas.

La aprobación del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Sevilla, el 7 de julio de 1986, justifica la

revisión de las Normas en cuanto regula las condiciones de uso del suelo del suelo no urbanizable. El Catálogo incluye, a los efectos de protección, un espacio perteneciente, entre otros, al término municipal de La Puebla de los Infantes: el Complejo Serrano de Interés Ambiental CS-1, Sierra Morena Central que, por otro lado, se encuentra en buena parte del sector correspondiente al término, afectado por la delimitación del Parque Natural de la Sierra Norte, delimitado por la Ley de 2/1989 por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos y que cuenta con un PORN y un PRUG, aprobados por Decreto 120/1993 de 31 de mayo, donde se establecen los usos permitidos y prohibidos para estos suelos.

El dilatado plazo transcurrido desde la aprobación de las Normas Subsidiarias vigentes -19 años-, es la última de las razones que justifican la revisión, pues aunque el planeamiento urbanístico pueda tener una vigencia indefinida, no cabe duda que por el periodo transcurrido de tiempo, las determinaciones del plan urbanístico pierden capacidad ordenadora, acentuada por la falta de aplicación y desarrollo del plan de las determinaciones del Plan.

1.4 TRAMITACIÓN

Terminado el proceso de participación pública, y tras el estudio de las sugerencias, el Ayuntamiento a través de la Comisión de Seguimiento da por cerrado el periodo de Avance el 14 de enero de 1998, proponiendo los criterios para la culminación de los trabajos.

El 3 de noviembre de 1999, se aprueban Inicialmente las Normas Subsidiarias junto con el Informe de Impacto ambiental, sometiéndose el documento a información pública, presentándose las alegaciones que figuran en la memoria de participación.

Con fecha de 24 de julio de 2000, se emite la Declaración Previa de Impacto Ambiental.

El Pleno municipal en sesión celebrada el 23 de octubre resuelve sobre la estimación de las alegaciones presentadas durante la información pública, de acuerdo con el informe del equipo redactor, y con fecha de 29 de diciembre adopta un acuerdo sobre corrección del documento para aprobación inicial.

El documento que se aprobó definitivamente y en razón a la tramitación referida tiene las siguientes modificaciones respecto al que obtuvo aprobación inicial:

-Las derivadas de las alegaciones que han sido aceptadas por la corporación municipal y que se analizan y describen en la memoria de participación.

-Aquellas que se tienen su justificación en el cumplimiento de la Declaración Previa de Impacto Ambiental, que son objeto de un anexo específico para su pormenorización.

-Correcciones puntuales de cartografía y texto sobre errores materiales detectados por el equipo redactor

-Por último la motivada por el acuerdo de la corporación municipal de fecha veintinueve de diciembre de 2000, referida al área localizada entre la plaza pública de la zona de Estacada Larga y la Nave Municipal.

Como resultado de la mencionada resolución de la CPOTU de 25 de Julio de 2003, el presente documento, ya Plan General de Ordenación Urbanística, contiene:

1. Adaptación de las NN.SS. al régimen jurídico que establece la LOUA.
2. Adaptación de las determinaciones de las NN.SS. en lo referente a la actividad de ejecución.
3. Asimilación de las NN.SS. al Plan General de Ordenación Urbanística que define la LOUA.
4. Inclusión del contenido de los informes sectoriales en el documento.

1. ADAPTACIÓN DEL RÉGIMEN JURÍDICO.

1.1 Adaptación del régimen jurídico del suelo urbano.

El documento de revisión de las NNSS de Puebla de los Infantes aprobado definitivamente emplea los criterios de delimitación de suelo urbano que establecía el artículo 10 de la Ley 1/97. Los terrenos clasificados con estos criterios cumplen también con los que establece el artículo 45 de la LOUA, por lo que no es necesario modificar la delimitación de esta clase de suelo que la revisión establece.

No obstante lo anterior, la LOUA distingue ahora dos regímenes en el suelo urbano según se trate de suelos consolidados, es decir que están urbanizados o tienen la condición de solar; o de suelos no consolidados es decir suelos que carecen de urbanización consolidada de acuerdo con lo establecido en el apartado B) del artículo 45 de la LOUA.

Mientras que los primeros no están sujetos, para su edificación, a más requisitos que el cumplimiento de las correspondientes ordenanzas, los segundos precisan la redacción de planeamiento de desarrollo, su ejecución y el reparto de las cargas y beneficios que se derivan de la ejecución del Plan.

La adaptación se realiza incluyendo todos los suelo urbanos que están incluidos en unidades de ejecución en la categoría de suelos urbanos no consolidados y asignándoles el régimen jurídico que establece el artículo 55.1 de la LOUA, lo que supone:

- El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus fincas originarias del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes señalados en el artículo 51 y el ejercicio de los derechos señalados en el artículo 50.

- La cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos que comprenden:

- Superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones destinadas a:
 - viales
 - aparcamientos
 - parques y jardines
 - centros docentes
 - equipamientos deportivo, cultural y social
 - los precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

El resto del suelo urbano se incluye en la categoría de suelo urbano consolidado y se le asigna el régimen jurídico que establece el artículo 56 de la LOUA.

1.2. Adaptación del régimen jurídico del suelo apto para ser urbanizado.

Los suelos que la Revisión de las NNSS de Puebla de los Infantes clasifican como aptos para ser urbanizados, se clasifican ahora como urbanizables sectorizados por cumplir las condiciones que establece el artículo 47.b) de la LOUA, es decir estar integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles.

El Plan delimita los sectores y fija las condiciones y requerimientos exigibles para su transformación mediante Planes Parciales de Ordenación.

La adaptación prescinde de las categorías de suelo urbanizable ordenado, porque no se establece ordenación pormenorizada para este tipo de suelo, y de suelo urbanizable no sectorizado por considerar el sectorizado como necesario y suficiente para el total desarrollo del Plan.

1.3. Adaptación del régimen jurídico del suelo no urbanizable.

La revisión de las NNSS de Puebla de los Infantes establece un régimen del suelo no urbanizable basado en el derecho de la propiedad a utilizar los terrenos así clasificados de acuerdo con su naturaleza rústica excluyendo todo aprovechamiento urbanístico.

Con este objetivo, el de posibilitar el uso rústico y simultáneamente impedir el aprovechamiento urbanístico de los terrenos, se establece una regulación pormenorizada de los **usos edificatorios** en suelo no urbanizable basado en el siguiente esquema:

GRUPO 1

- Usos agropecuarios, entendiéndose por tales las instalaciones, edificaciones y construcciones directamente vinculadas a la explotación agraria, forestal, ganadera y cinegética del suelo.

- Usos vinculados a la obras públicas, carreteras, canales, presas, ferrocarriles y las construcciones o instalaciones a ellos vinculadas.

Los usos incluidos en este grupo eran, cuando cumplieran los requisitos establecidos, directamente autorizables previa autorización de las Administraciones afectadas (Obras Públicas, Confederación, ...) y en los casos que la Ley 1/97 lo exigía, licencia municipal.

GRUPO 2.

- Usos de interés público y social que incluyen cualquier uso, de cualquier naturaleza sin más requisito que obtener una declaración de utilidad pública o interés social por Ley o por resolución de cualquier Administración.

- Viviendas unifamiliares aisladas.

Estos usos eran autorizables siempre y cuando cumplieran los requisitos que establecen las Normas, pero no directamente sino que exigían una tramitación específica encaminada a garantizar que los usos edificatorios no darían lugar a usos urbanísticos.

La nueva Ley mantiene básicamente este régimen si bien acentúa los controles para evitar la aparición de usos urbanísticos, para ello se amplían las actividades controladas que no se limitan ya a los usos edificatorios sino que se extiende a cualquier tipo de uso o actividad que pretenda desarrollarse en este tipo de suelo.

Para ello, la LOUA adopta un nuevo esquema de control y autorización de actividades con arreglo al cual se ha realizado la adaptación del Plan y que distingue:

1. USOS GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE - Las obras e instalaciones precisas para el desarrollo de actividades de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados conforme a su naturaleza, empleando medios técnicos adecuados y ordinarios y no suponga su transformación del uso ni de la explotación y siempre y cuando no comporten un riesgo significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo.

Estos usos, solo están sujetos a licencia municipal cuando lo esté la actividad específica que se pretenda (obras,...) Y no lo estarán cuando se trate de actividades no sujetas a licencia municipal (artículo LOUA) cultivos, tuberías, etc... aunque, en su caso deban ser autorizados por otros organismos con competencia sectorial: Confederación Hidrográfica, Medio Ambiente,...

2. - USOS ESPECÍFICAMENTE AUTORIZADOS POR EL PLAN. Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que estén expresamente permitidas por el Plan y sean consecuencia directa de:

- El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
- La necesidad de vivienda unifamiliar aislada vinculada a usos agrícolas,

forestales o ganaderos.

- La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, instalaciones o construcciones existentes.

- Las edificaciones, instalaciones o construcciones propias del hábitat rural diseminado.

- La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Este grupo de usos está sujeto a licencia municipal que controla que la actividad desarrollada está efectivamente incluida entre los autorizables, y además, en su caso, están igualmente sujetos a autorización de los organismos con competencias sectoriales.

El caso específico de la vivienda unifamiliar aislada aún estando incluida en este grupo se somete al procedimiento de aprobación específico del grupo 3.

3.- USOS CON CARÁCTER DE ACTUACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO EN SUELO NO URBANIZABLE.

En este grupo se engloba cualquier uso que resulte declarado Actuación de Interés público que deba ser emplazado en suelo no urbanizable de acuerdo con lo señalado en el artículo 42 de la LOUA. Su autorización requiere la previa aprobación de un Proyecto de Actuación, o en su caso de un Plan Especial.

El artículo 42 pormenoriza que son Actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades (edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que tengan como fin la implantación de infraestructuras, servicios, dotaciones, o equipamientos, usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos) de intervención singular de promoción pública o privada que tengan incidencia en la ordenación urbanística en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de que se implanten en este tipo de suelos. La actuación debe además ser compatible con el régimen de protección del suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Los usos y actividades incluidos en este grupo, además de un procedimiento específico de autorización que proporciona más control, pasa a tener carácter de concesión administrativa temporal sujeta a revisión y al pago de un canon.

2. ADAPTACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NN.SS. EN LO REFERENTE A LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN.

La regulación de la actividad de ejecución del planeamiento que contienen las NNSS aprobadas definitivamente se transpone a la establecida en la LOUA de manera directa en lo que se refiere a las formas de gestión y a los sistemas de actuación (elección, plazos y procedimientos) con las particularidades que suponen en los presupuestos para el desarrollo de la actividad los nuevos tipos de suelo urbano no consolidado y urbanizable ordenado. Se transpone igualmente a la nueva regulación el papel de los Proyectos de Urbanización y la generalización a todos los sistemas de gestión del Proyecto de Reparcelación con los procedimientos específicos que introduce la LOUA. Quedan sujetos a la regulación que establece la LOUA los supuestos de incumplimiento de los deberes de ejecución y de conservación de la urbanización y de la edificación y la aplicación de las figuras de los agentes urbanizador y edificador en su caso.

A los efectos previstos en los artículos 58 y 60 de la LOUA se constituye cada Unidad de Ejecución en suelo urbano en un área de reparto, para poder así mantener los aprovechamientos que se aprobaron definitivamente.

3. ASIMILACIÓN DE LAS NNSS AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

A los efectos previstos en el apartado tercero de la disposición transitoria cuarta de la LOUA, las NNSS aprobadas definitivamente se asimilan, no solo en la adaptación normativa sino en sus aspectos formales y en su propia denominación al Plan General de Ordenación Urbanística que define la propia LOUA aunque, en cumplimiento del mandato de la CPOTU, el contenido adaptado se limita

al del régimen del suelo y a la regulación de la actividad de ejecución del planeamiento. Ello se traduce en los aspectos normativos que se describen pormenorizadamente en los correspondientes apartados y, en los aspectos formales, en el cambio generalizado de denominaciones en toda la documentación del Plan.

4. INCLUSIÓN DE LAS DETERMINACIONES DERIVADAS DE LOS INFORMES SECTORIALES.

La resolución de aprobación definitiva hace mención específica a los siguientes informes sectoriales:

1. De la Dirección General de Bienes Culturales.

Que informaba en sentido favorable siempre y cuando en la normativa de protección del el Castillo, inmueble declarado Bien de Interés Cultural (BIC), se recogiese esta declaración y la necesidad de obtener autorización previa de ese organismo para cualquier intervención sobre el mismo.

Con este fin se ha modificado la ficha correspondiente a dicho inmueble en el Catálogo de Bienes Protegidos.

2. De la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental que informaba en sentido favorable.

3. Del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes que transcribe el contenido de la Ley de Carreteras de Andalucía.

4. De la Diputación de Sevilla que informa que la Revisión no incide negativamente en la red de carreteras de su competencia.

5. De la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir que informa que no tiene inconveniente en la aprobación de la Revisión siempre que se cumplan las determinaciones especificadas en su informe.

6. La Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente emite Declaración de Impacto Ambiental declarando viable a los efectos ambientales la Revisión de las Normas Subsidiarias siempre que se cumplan las especificaciones indicadas en el condicionado de dicha declaración.

En tal declaración en el apartado “3.2 Medidas relativas a las vías pecuarias” se recoge la permuta de los terrenos ocupados por las vías pecuarias afectados por la ordenación urbanística:

- Cordel de Algeciras con anchura legal de 37,61 m y longitud aproximada de 200 metros, viendose afectada una superficie de 7.522 m².

- Vereda de los Enriaderos con anchura legal de 20,89 m y longitud aproximada de 300 metros, viendose afectada una superficie de 6.267 m².

por terrenos con una superficie aproximada de una hectárea y media situados en la finca “El Ganchal”. Debiendose delimitar gráficamente en las Normas Subsidiarias como suelo no urbanizable de protección especial.

Con este fin se han modificado los planos de clasificación del suelo y el 7.11 que ordena los terrenos del sector SU2, así como la ficha de este sector al que se restan quince mil metros cuadrados de superficie, en cumplimiento de las anteriores determinaciones y el cuadro de aprovechamientos tipo.

2. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA.

2.1. OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL.

2.1.1. OBJETIVO GENERAL.

El principal objetivo del Plan General es dotar al Municipio de Puebla de los Infantes de una figura de planeamiento urbanístico que afecte a la totalidad del término municipal, acorde con las necesidades actuales y que sustituya al actualmente vigente, aprobado definitivamente el 4 de abril de 1981.

Además de cumplir la legislación en materia de suelo, este documento debe servir de instrumento de planificación, de ordenación y de regulación del desarrollo urbanístico de la totalidad del municipio, definiendo los instrumentos de gestión y control más adecuados para los nuevos desarrollos y para las transformaciones en el interior de la trama actual.

En suma se trata de establecer un marco legal de referencia, de obligado cumplimiento para la iniciativa pública y privada, que sirva de apoyo a la programación y ejecución de las actuaciones de iniciativa pública, fundamentalmente municipal, pero también de otros Organismos Públicos Provinciales o Autonómicos.

2.1.2. OBJETIVOS SECTORIALES.

2.1.2.1. El Medio Natural.

En lo referente al medio natural, los objetivos que se proponen desde este Plan General son los siguientes:

- Protección de los espacios naturales de especial valor ecológico o paisajístico, principalmente el Parque Natural de la Sierra Norte, que ocupa una parte importante del término.

- Mantenimiento de las actividades agropecuarias existentes.

- Control de la construcción de edificaciones en el medio rural, sobre todo de las que no tienen relación directa con la actividad agropecuaria.

- Recuperación y protección de la red de vías pecuarias.

- Control estricto de vertidos, tanto líquidos como sólidos y gaseosos: clausura y regeneración de vertederos incontrolados.

- Recuperación, limpieza y regeneración de cauces de ríos y arroyos.

- Control y prevención de los terrenos canterables.

2.1.2.2. Actividades económicas.

Respecto a las actividades económicas se enuncian las siguientes:

- Colaborar en el incremento de la actividad y, consecuentemente, de la

elevación del nivel de vida.

-Potenciación de nuevas formas de cultivos agrícolas, así como las actividades de transformación y comercialización de los productos agrícolas o ganaderos existentes.

- Fomento de los atractivos turísticos de las diversas partes del municipio pueden ofrecer al visitante, así como el fomento del turismo medio-ambiental, con promoción y utilización controlada de los espacios naturales de interés relevante, al igual que las actividades de educación medio ambiental. Para ello se propone la explotación del entorno del Embalse de José Torán para usos recreativos.

2.1.2.3. Red Viaria, Tráfico y Aparcamientos.

En relación a la red viaria los objetivos marcados son los siguientes:

-Confirmar la red viaria existente en núcleo, completándola con un viario estructurante transversal a la C/ Castillo

-Mejora de la red urbana en los sectores de nueva formación, para favorecer la permeabilidad.

-Ordenación de los bordes de la travesía asociado a las actuaciones puntuales en este ámbito.

-Fomento del aparcamiento en el interior de las parcelas.

2.1.2.4. Vivienda.

El objetivo global a cubrir por la política de vivienda debe dirigirse a tres frentes diferentes:

-Previsión de suficiente suelo calificado, y con normativa adecuada a sus condiciones, para el desarrollo de actuaciones residenciales de iniciativa privada, en cantidad que permita absorber las necesidades del horizonte del Plan General.

-Mejora y rehabilitación del patrimonio edificado residencial existente, con mantenimiento de sus señas de identidad, con el apoyo tanto municipal como autonómico.

-Previsión, calificación de suelo y determinaciones de los procedimientos de obtención y gestión de dicho suelo para actuaciones residenciales de promoción pública, que permitan reducir los índices de hacinamiento y dar posibilidades a una parte de la población que no dispone de recursos económicos para acceder al mercado libre de vivienda.

2.1.2.5. Equipamientos y Servicios.

En cuanto a equipamientos y servicios se proponen los siguientes objetivos:

-Obtención para el patrimonio municipal de suelo suficiente, tanto en cantidad como en localización, que permita atender las necesidades actuales y las futuras, de todo tipo de dotaciones.

-En función de la información obtenida y del diagnóstico urbanístico, se propone una primera asignación de usos a parcelas concretas, aunque debe ser

la gestión posterior la que vaya aconsejando el mejor destino para el patrimonio de suelo que se vaya acumulando.

-Optimización de la gestión de los equipamientos existentes y futuros, para permitir una compatibilización de usos que aumente la capacidad ofrecida y su rentabilización, no tanto económica como social.

2.1.2.6. Espacios libres y zonas verdes.

Para los espacios libres y zonas verdes, los objetivos que se marcan son:

-Conservación y mejora de las plazas existentes.

-Creación de nuevos espacios ajardinados en diversas partes del núcleo urbano, hasta alcanzar la dotación mínima de 5 m² por habitante, que exige el Reglamento de Planeamiento, intentando un reparto equilibrado en función de la población y con un diseño que tenga en cuenta a niños y ancianos.

-Tratamiento arbolado y como zona de paseo de las márgenes de la travesía.

-Recuperación de terraplenes, cauces, arroyos, torrenteras, bordes de caminos, etc, en el entorno inmediato del casco, evitando que se conviertan en vertederos incontrolados.

2.1.2.7. Patrimonio Histórico.

En lo referente al patrimonio histórico se proponen los siguientes objetivos

-Desarrollar unas ordenanzas que favorezcan la protección del patrimonio edificado.

-Realización de un catálogo en el que se identifiquen los elementos más relevantes del patrimonio del municipio, tanto inmuebles como yacimientos arqueológicos.

-Protección activa del patrimonio edificado de interés, evitando su degradación en el proceso de desarrollo y transformación del núcleo urbano.

-Impulso de las oportunidades, ofrecidas por la legislación vigente en materia de ayudas a la rehabilitación, provenientes de la Administración Autonómica (Decreto 51/96 de Ayudas para Obras de Conservación y Mejora en Municipios de Actuación Preferente en Rehabilitación y disposiciones que desarrollan el Plan Andaluz de Viviendas).

2.1.2.8. Imagen Urbana.

En cuanto a la imagen urbana se marcan los siguientes objetivos:

-Mantenimiento de la imagen general del núcleo desde los distintos puntos de vista según los diferentes accesos.

-Conservación de la imagen del núcleo histórico mediante la regulación y control de la estética de las obras de reforma y de nueva planta con el fin de mantener el paisaje urbano tradicional.

-Protección de las áreas desde las que existan vistas panorámicas hacia el exterior, evitando que se tapen con edificaciones.

-Protección y regeneración de los espacios libres no edificados o que no vayan a dedicarse a la edificación, del entorno del núcleo urbano, pues constituyen complemento a lo edificado en la formación de la imagen de la ciudad.

- Protección de los espacios abiertos en el entorno próximo y lejano, perceptibles desde el interior del núcleo, así como los lugares de la ciudad desde los que tales vistas son posibles.

2.1.2.9. Infraestructuras Básicas.

En cuanto a las infraestructuras básicas, los objetivos marcados son los siguientes:

-Hacer llegar las diferentes redes de servicios a todos los rincones del núcleo urbano.

-Eliminación de los vertido de aguas residuales urbanas o industriales.

-Depuración completa de la totalidad de las aguas residuales en un plan de saneamiento integrado.

-Eliminación de vertidos incontrolados de basuras o escombros.

-Traslado del depósito para evitar que en caso de rotura se pueda ver afectado el núcleo edificado.

2.1.2.10. Gestión y Control.

Los objetivos son:

-Potenciación del control público de las actividades urbanísticas y mejora de la coordinación de las actuaciones de las diferentes administraciones con competencias (Ayuntamiento, Diputación Provincial, junta de Andalucía, etc.) con un mayor protagonismo de las autoridades municipales como agentes coordinadores y catalizadores.

-Mayor control y aplicación de la disciplina urbanística, tanto en el interior como en el exterior del núcleo urbano.

-Fomento de la concienciación y participación de los particulares en las labores de rehabilitación y revitalización de la arquitectura tradicional.

-Obtención de suelo e incluso de patrimonio edificado para acometer actuaciones públicas.

-En desarrollo del Plan se redactarán por parte del Ayuntamiento unas *Ordenanzas de Protección del Medio Ambiente* para regular aspectos complementarios al planeamiento (control de ruidos, control de vertidos, limpieza pública, recogida y tratamiento de residuos). Estas tendrán carácter prioritario debiéndose acometer inmediatamente después de la aprobación definitiva.

2.2 CRITERIOS.

2.2.1. CRITERIOS PARA EL DESARROLLO DEL TÉRMINO.

Se exponen a continuación las propuestas de criterios que permiten un desarrollo armónico y equilibrado del territorio, controlando la posible de la edificación, manteniendo y potenciando la actividad agropecuaria y todo ello enmarcado en un respeto total al medio natural.

2.2.1.1. Distribución de usos.

Fuera del núcleo urbano principal se debe mantener y potenciar el uso agropecuario y forestal con mejor forma de preservar el ecosistema y el paisaje natural del término. La estructura de aprovechamiento natural del suelo depende muy directamente de las características de éste: geomorfología, hidrogeología, productividad, etc., y por ello, la utilización de los terrenos debe guiarse por el principio del óptimo aprovechamiento sin alteración irreversible del medio, acompañado solamente de las imprescindibles obras de infraestructura (caminos rurales, embalses, captaciones subterráneas, canales de riego, invernaderos, etc.), evitando que edificaciones e instalaciones complementarias que puedan ubicarse en el medio urbano ocupen indiscriminadamente las tierras de cultivo o los pastizales ganaderos.

El regadío debe potenciarse allí donde sea posible con óptimo aprovechamiento de los recursos hidráulicos disponibles, manteniendo o potenciando los cultivos de secano o las pequeñas actuaciones aisladas de regadío y los aprovechamientos ganaderos.

Una importancia considerable debe tener la política de repoblación forestal, con especies autóctonas y adaptadas al medio en que vayan a desenvolverse, no solamente en las áreas que tengan una especial protección, sino también en toras que por pendientes u otros condicionantes sean más aconsejables para estos usos que para los estrictamente agrícolas, evitando así la degradación del terreno natural y la erosión.

En todo caso, la regulación concreta de los usos agropecuarios se sale de las posibilidades normativas del planeamiento urbanístico, el cual sólo puede sugerir iniciativas o acciones prioritarias, o establecer medidas de protección.

2.2.1.2. Áreas a dotar de una especial protección.

Los niveles y medidas de protección serán específicas para cada tipo de área, correspondiendo las máximas restricciones a los espacios incluidos en el inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y en Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Sevilla, con prohibición total de edificaciones, tala o arranque de árboles y arbustos, etc. en todos los casos es recomendable una actuación positiva, con usos y acciones que ayuden a su protección.

Como mínimo, las áreas o elementos a proteger serían los siguientes:

-La parte del Parque Natural Sierra Norte de Sevilla que corresponde con el término Municipal.

-El Complejo Serrano delimitado en el Plan Especial del Medio Físico.

-Cauces y márgenes de ríos y arroyos.

-Principales masas arbóreas no incluidas en el Parque y las masas de monte bajo.

-Yacimientos arqueológicos.

-Márgenes de caminos y carreteras.

-Trazados de líneas de alta tensión, según la legislación correspondiente.

-La totalidad de las vías pecuarias. Para estas propone una alternativa al paso por el núcleo urbano, por si desde la Consejería de Medio Ambiente se creyera necesario el substituir el paso por la zona urbana

2.2.1.3. Red de comunicaciones.

La actual red de comunicaciones de Puebla de los Infantes cumple básicamente su cometido de interrelación territorial, por lo que el Plan no propone actuaciones en este campo, sólo se estiman necesarias labores de acondicionamiento de la red.

2.2.1.4. Criterios económico territoriales.

Favorecer la actividad agraria, con medidas contra el latifundismo absentista e impulsando las pequeñas y medianas explotaciones en régimen de cooperativas u otro tipo de fórmulas.

Los recursos turísticos del municipio requieren tres tipos de medidas:

Potenciación del Parque Natural Sierra Norte.

Explotación de los atractivos recreativos del embalse de José Torán.

Establecimiento de una red informativa en la carretera nacional 431, que ponga en valor el patrimonio natural y cultural del municipio.

Para evitar el aislamiento del municipio, se debe mejorar el transporte colectivo. Así mismo, las relaciones con municipios próximos demandan el acondicionamiento de la red viaria, y para mejorar la accesibilidad a las explotaciones agrarias de término y potenciar el disfrute de sus valores ecológicos, es preciso dotar a las principales vías pecuarias de un firme adecuado.

2.2.2. CRITERIOS PARA EL DESARROLLO DEL NÚCLEO.

1. Mantener las características tradicionales (tipológicas y estéticas) de la edificación y de la imagen urbana, mediante las siguientes actuaciones:

- Definir una ordenanza de edificación acorde con la tipología tradicional y las especiales características del medio, que eviten intervenciones distorsionantes de la imagen urbana y mejoren la calidad y el diseño de la autoconstrucción.

-Proteger los inmuebles de interés histórico y arquitectónico, junto con una política adecuada de rehabilitación pública y privada.

-Remodelar las áreas ruinosas y de infravivienda para atender a las necesidades de alojamiento más apremiantes y repoblar el Centro Histórico.

-Delimitar una serie de unidades de Ejecución en las áreas de suelo vacante de modo que permitan completar la estructura urbana conformando rotundamente el perímetro del núcleo.

2. Mejora de los equipamientos públicos

- Aumentando el nivel de calidad de los centros escolares.
 - Rehabilitando la zona del Castillo para usos culturales.
3. Estructurar una dotación adecuada de espacios libres:
- Acondicionando las plazas actuales, mejorando su ajardinamiento.
 - Completando la red de espacios libres con las nuevas actuaciones propuestas en este Plan.
4. Mejorar el nivel de urbanización:
- Mejorando la red de agua evitando el impacto visual de los depósitos al aire libre.
 - Reforzando la red de saneamiento y tratando los vertidos a través de instalaciones depuradoras.
 - Utilización de vertederos controlados de residuos sólidos a nivel comarcal.
 - Completando las infraestructuras básicas en cada zona.
5. Arbitrar una política de viviendas de promoción pública en áreas de la ciudad tradicional infrautilizada o vacante, que permita el realojamiento de las familias que viven en condiciones de habitabilidad muy precarias.
6. Diseñar unos mecanismos de gestión urbanística sencillos y eficaces acordes con la capacidad municipal, para controlar la disciplina urbanística y ejecutar las actuaciones a convenir con la Diputación y la Junta de Andalucía dada la fuerte dependencia externa de este Ayuntamiento.

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA CONCRETA DE LA ORDENACIÓN REALIZADA.

3.1. LA ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO.

El municipio presenta una estructura con un sólo núcleo de población principal como centro de actividades y servicios. La actividad industrial se concentra en el sector de C/ Cánovas del Castillo y camino del cementerio. La actividad productiva está íntimamente relacionada con las actividades primarias (agricultura y ganadería), presentándose el turismo como la actividad a potenciar.

La estructura orgánica global que se plantea en este Plan para el territorio municipal consolida la existente, concentrando la edificación y la actividad en el núcleo urbano actual, incorporando las actuaciones públicas proyectadas en el término y estableciendo una serie de medidas diferenciales para la protección del medio físico. La edificación dispersa se concibe relacionada con la producción agraria y ganadera.

a) Sistema general de comunicaciones.

Lo constituyen:

-El sistema de carreteras: la carretera intercomarcal Sevilla-Córdoba queda fuera de los límites del término. Las carreteras secundarias que enlazan al núcleo con otras poblaciones son las que lo comunican con Lora del Río, Peñaflor, Las Navas de la Concepción y Constantina. Estas aparecen de forma radial desde el núcleo urbano.

-El sistema de vías pecuarias, integrado por cañadas, veredas y cordeles

-Camino vecinales a diversos cortijos y asentamientos dispersos.

b) Sistema general de infraestructuras.

Además de las redes generales de infraestructuras comunes a otros términos, tales como las redes eléctricas de alta y media tensión, red telefónica, vertedero, el término de Puebla de los Infantes presenta el embalse de José Torán.

c) Sistema dotacional.

El término municipal de Puebla, contiene pocos elementos dotacionales dispersos a lo largo de él, debiéndose destacar las áreas recreativas en torno al embalse de José Torán, incluido el camping y los numerosos yacimientos arqueológicos.

d) Áreas naturales.

En el término municipal de Puebla se incluye una parte del Parque Natural de la Sierra Norte, así como espacios catalogados en el Plan especial de Protección del Medio Físico (CS-1 Complejo Serrano), que comparte parte de su ámbito con el del Parque Natural. En cuanto a la red hidrológica, el término de Puebla cuenta con numerosos cauces, que partiendo de la Sierra, desembocan en el embalse de José Torán y en el Retortillo.

3.2 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.

Las Normas Subsidiarias del Planeamiento vigentes proponen una extensión de La Puebla que no se ha llegado a producir. Las causas principales son, por una parte el sobredimensionamiento de la demanda de suelo y por otra las dificultades de gestión, derivadas tanto del propio documento como del tipo de municipio al que va dirigido, con una capacidad de gestión limitada.

El presente documento asume la necesidad de recomponer la escala de núcleo urbano definida en las Normas actuales y por tanto, en base a la propuesta diseñada en el Avance ofrecer un nuevo modelo de ciudad. En este sentido, el criterio de partida es el de delimitar el crecimiento del núcleo urbano, limitándolo en lo posible y adaptándolo al nuevo modelo.

3.2.1. CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN.

-Barreras físicas. Hacia el límite sur del núcleo la topografía, con fuertes pendientes, se constituye en límite a una posible expansión en esta zona, aconsejando restringir el perímetro urbano al actual consolidado. Por otro lado, la existencia de arroyos y cauces naturales de escorrentías suponen otra barrera física que pueden ser especialmente determinantes en dos puntos: zona sur del barrio de San Adrián (donde existe un arroyo entubado y un importante salto de nivel) y zona semiconsolidada en la carretera de acceso desde Peñaflores (frente a cortijo Ntra. Sra. del Carmen).

-Barreras psicológicas. Representada por la presencia del Cementerio al noroeste de la población, que ha frenado el crecimiento residencial en esta zona y ha posibilitado la aparición incontrolada de usos industriales.

-Indefinición de bordes urbanos. A excepción de la zona sur, prácticamente la totalidad del perímetro urbano presenta indefinición de bordes, con distintos matices (diseminación de la edificación, discontinuidad de viario, etc.). Las zonas donde de manera más clara aparece este problema son:

Zona Sur y Norte del barrio de San Adrián.
Zona Este y Norte del entorno del Polideportivo.
Margen izquierda de el Cánovas del Castillo.
Terrenos entre el Colón, Avda. de Constantina y Cementerio.
Acceso al núcleo desde Lora-Constantina (entre calles Barrero, Gredal y Avda. de Constantina).

-Vacíos interiores. Se trata principalmente de dos vacíos interiores de manzanas en el casco histórico, producidos por la ocupación perimetral de estas y que sería necesario controlar a fin de evitar una ocupación desordenada (manzanas entre el Pozo y del Castillo y entre C/ Llana, Amargura y del Castillo).

Igualmente la desaparición de una actividad industrial (antigua Cooperativa) ha producido un vacío en la manzana entre calles Gredal, Barrero, Cristóbal Ramón y Avda. de Constantina, donde sería aconsejable intervenir.

-Zonas no colmatadas. La ejecución parcial del P.P. previsto en las NN.SS. Vigentes ha dado lugar a una discontinuidad de la edificación en la zona norte. El área se encuentra urbanizada pero presenta algunos problemas de integración en el conjunto de la población al configurarse como una franja semiconsolidada que se adentra en el Suelo no Urbanizable.

-Edificación marginal o diseminada. Como tal podemos considerar dos sectores:
Viviendas en Ctra. de Peñafior frente al cortijo Ntra. Sra. del Carmen.
Asentamiento industrial en c/ Colón junto al Cementerio.

-Implantaciones industriales consolidadas. La presencia de una actividad industrial en manzana de grandes dimensiones cooperativa en el acceso de la Ctra. de Constantina y próximo al Cementerio, junto al asentamiento industrial de la cl Colón, viene a confirmar el destino para uso industrial de los terrenos situados entre las dos vías citadas.

-Tendencias de crecimiento. La expansión urbana apoyada por las previsiones de las NN.SS. Vigentes, muestra un proceso de ocupación hacia el Norte (sobre el eje de la Ctra a Las Navas), donde la topografía es más adecuada y no existen barreras físicas importantes.

3.2.2 ORDENACIÓN PROPUESTA.

La delimitación del suelo urbano engloba el núcleo principal, la zona de vivienda diseminada de Carretera de Peñafior, la oeste del barrio de San Adrián, la manzana originada por el vacío interior de los bordes de Avda. de Andalucía y c/ Cruz, Pradillo Bajo, zonas no colmatadas de Estacada Larga, hasta el norte, zona de gasolinera y colonia de vacaciones, los bordes de la carretera de Las Navas, la zona industrial del camino del cementerio, bordeando este y la nueva cooperativa, hasta el depósito de agua, subiendo por la calle Barrero hasta la ciudad histórica.

Estructura urbana

La red viaria principal delimita las tres grandes áreas homogéneas

El centro histórico, con dificultades de conexión como consecuencia de una trama viaria condicionada por la topografía, donde las vías más importantes tienen un carácter casi perimetral (c/ Barrero y Acosta, Pozo y Llana.).

La zona intermedia, producto de colmatación de una zona de huertas, con grupos de manzanas apoyadas entre la travesía (Anda. de Constantina y Andalucía) y las cl Barrero y Acosta, y subdivididas por calles transversales que relacionan el casco antiguo con la zona de expansión (C/ Gredal, Antonio Machado y Juan Ramón Jiménez).

La zona de expansión, que surge a partir de las Avdas de Constantina y Andalucía sobre antiguos camino y carreteras en forma radial (calles Colón, Cánovas del Castillo y Cruz) donde el eje principal del crecimiento urbano lo constituye la cl Cánovas del Castillo.

La propuesta, en lo relativo a la estructura viaria, viene a confirmar la red principal existente, complementándola con un viario tipo ronda, transversal a cl C. del Castillo que la comunica con las cl Colón y Cruz. Respecto a la red secundaria se concreta en actuaciones por sectores donde se intenta dar permeabilidad a los mismos relacionándolo con la red principal.

La vivienda.

El documento del Plan General ordena suelos residenciales con una capacidad global aproximada de 837 viviendas con la siguiente distribución por zonas:

Actuaciones en Suelo Urbano:	657 viviendas
SU.1 de Suelo Apto para Urbanizar:	180 viviendas

La valoración de esta cifra del incremento de la capacidad residencial requiere

una serie de comentarios:

1. La generación de nuevos suelos residenciales consecuencia de la ordenación propuesta, no se debe a previsiones por incremento poblacional (que, como se indica en la información urbanística, no es positivo). En su lugar, han primado otros criterios, como la inclusión de suelos destinados a reorganizar o completar fragmentos del tejido urbano, o a limitar y conformar los bordes de éste, y siempre bajo el criterio de la mínima clasificación de suelo.

2. Esta primera estimación del número de viviendas se ha realizado teniendo en cuenta las características de cada sector y considerando una parcela media similar a la predominante en la zona de extensión.

3. A la cuantificación de nuevas viviendas previstas habría que añadir además el suelo disponible en algunas zonas ya urbanizadas y que no se incluyen en unidades de actuación. Este suelo se localiza principalmente en la zona norte donde existen algunas áreas en proceso de consolidación, pudiendo estimarse que su colmatación aportaría un número en torno a 50 nuevas viviendas.

4. La elevada cifra de vivienda desocupada e infravivienda no puede ser contabilizada como vivienda disponible, al menos como vivienda principal, ante las mayores exigencias de la población en cuanto a mejora de la calidad de vida.

5. Se puede potenciar la progresiva desaparición de viviendas en microparcelas mediante agregaciones en parcelas de dimensiones adecuadas. Esta medida puede tener una alta incidencia principalmente en el casco histórico.

6. Si bien la población no tiende a aumentar, se ha detectado una dinámica de ocupación de suelo determinada por la disminución de los índices de hacinamiento y de ocupación. En este sentido, la disminución del tamaño de la unidad familiar (con un índice de 3,24 y su aproximación a la media provincial (2,7) supondría, independientemente de otros factores, una demanda de aproximadamente 80 nuevas viviendas.

7. Por otra parte, la reciente construcción del Pantano José Torán determina un turismo estacional que puede modificar la situación actual del parque de viviendas del casco histórico en particular y del núcleo en general. En este sentido es previsible una demanda de vivienda-residencia en esta zona.

Habría que considerar también ligada a la dinámica generada por el pantano alguna demanda de suelo residencial para vivienda unifamiliar como segunda residencia.

Equipamientos.

En la memoria informativa se concluyó que La Puebla de los Infantes cuenta con suficiente superficie para equipamientos (a excepción de áreas libres), si bien en ocasiones los edificios no se encuentran bien adecuados por falta de mantenimiento u otros problemas. Los déficit detectados eran cualitativos, no observándose demanda de superficie de nuevo suelo.

La ubicación de algunos de ellos en la zona de expansión (Colegio, Polideportivo, Mercado) es un incentivo a la colmatación de esta zona, en detrimento de la zona de casco histórico, que se ve ligeramente equilibrado por otros equipamientos en la zona intermedia (Ayuntamiento, Centro Social Multiuso, Centro Cultural).

En el apartado de áreas libres se observa un cierto déficit. A este respecto hay que considerar en primer lugar el carácter rural del núcleo, donde este tipo de deficiencias pueden poseer relativa importancia. No obstante, la creación de una zona para recinto ferial puede albergar, también, este uso, así como liberará los terrenos actuales del ferial que

pasarán a convertirse en un espacio libre. En el casco antiguo, la ordenación de algunos vacíos interiores y la zona del castillo, conlleva la creación de nuevas áreas libres en este sector.

En cuanto a demanda generada por los nuevos suelos propuestos, los equipamientos existentes se consideran capaces para cubrir las nuevas necesidades, complementándose con las reservas que para equipamiento se prevén en determinadas zonas.

Uso Industrial.

Se detecta la demanda de un suelo industrial para este uso específico, ligado a un fenómeno de compatibilización de usos que se localiza especialmente en la zona Oeste. La propuesta pretende consolidar esta tendencia, ordenando el sector, al tiempo que clarifica los límites entre usos industriales y residenciales.

Para la regulación de la edificación se establecen las siguientes zonas de ordenanza:

- Centro Histórico que comprende la ciudad histórica hasta el siglo XIX.
- Zona de extensión.
- Industrias y servicios.
- Equipamientos.
- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.

En relación con la protección de la arquitectura existente en el centro histórico, se establece una normativa particular, así como un catálogo de edificios singulares

Para la gestión del Plan General se establecen 12 Unidades de Ejecución y una Actuación Aislada.

En cuanto al aprovechamiento susceptible de apropiación por parte de los particulares se establece el 100% para el suelo urbano consolidado y en el 90% del aprovechamiento medio para cada unidad de ejecución, que es a su vez área de reparto, tal y como se refleja en la correspondiente Ficha.

3.3. JUSTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE LAS ÁREAS PROPUESTAS COMO SUELO APTO PARA URBANIZAR.

El suelo apto para urbanizar que se propone en estas normas se compone de tres sectores.

El SU-1 es un sector residencial, , que parte ya estaba prevista en el Avance, que viene a dar continuidad al tejido edificado, evitando la aparición de bolsas interiores de suelo no regulado.

El SU-2 es un sector industrial, que viene a dar un uso a los terrenos del Ganchal, que actualmente aparecen degradados y con vertidos incontrolados. En este sentido, esta actuación, en la que el Ayuntamiento aparece como promotor de una zona para industrias nido, adquiere una doble vertiente de mejora del medio ambiente y de potenciación de la industria local.

El SU-3, se trata de un sector residual entre los dos suelos industriales, el urbano y el urbanizable, que apoyado en el camino, puede optar a convertirse en suelo

industrial igualmente, por lo que se le clasifica como apto para urbanizar y se le asigna el uso industrial, para cerrar la delimitación de este tipo de suelo.

3.4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE.

Se distinguen las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

Especialmente protegido:

-Zona del Parque Natural de la Sierra Norte.

Se corresponde esta zona con los suelos del término incluidos en el Parque Natural de la Sierra Norte de Sevilla. Será de obligado cumplimiento en esta zona las determinaciones del PORN y el PRUG (Decreto 12/1993 de 31 de mayo).

-Zona delimitada en el Plan especial de Protección del Medio Físico como Complejo Serrano de Interés ambiental CS-1.

Se incluyen en la zona los suelos delimitados en el Plan Especial de Protección del Medio Físico como complejo Serrano de Interés Ambiental.

-Vías Pecuarias.

Lo compone la Red de Vías Pecuarias de Puebla de los Infantes, que queda sometida a las determinaciones de la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 155/1998.

-Área de protección de los yacimientos arqueológicos.

Se incluyen en esta zona los suelos donde se tiene constancia de la existencia de Restos Arqueológicos de valor. La protección se dirige a evitar los movimientos de tierras, infraestructuras o edificaciones que puedan dañar la preservación y estudio de los mismos

Protegido:

-Red de carreteras

-Red Hidrológica.

Común:

-Suelo agrícola de explotación intensiva.

-Suelo agrícola de explotación extensiva.

-Entorno del embalse de José Torán.

Se incluye en esta zona el entorno del embalse de José Torán que ha adquirido después de su reciente construcción una vocación de espacio recreativo y turístico.

-Entorno del Núcleo Urbano. Plan Especial de Infraestructuras

Se incluyen en este ámbito los suelos que dan origen a escorrentías que se vehiculan hacia el Arroyo del Infierno y que originan puntualmente problemas en el núcleo urbano ante la incapacidad de la canalización de asumir fuertes caudales. Se propone desde el Plan General la redacción de un Plan Especial de

Infraestructuras, que estudie la corrección del Arroyo del Infierno a su paso por el núcleo, así como el resto de los arroyos y las aguas de escorrentía. Este Plan Especial tendrá carácter prioritario.

Dicha calificación obedece a los distintos grados de protección asignados a cada zona. Así mismo se contemplan los distintos elementos o zonas afectados por normativa sectorial.

3.5. ESQUEMA DE LA NORMATIVA PROPUESTA PARA LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

A nivel general, se establecen normativas que regulan los siguientes conceptos:

- Disposiciones Generales respecto a las características de las Normas y el régimen urbanístico de la propiedad del suelo.
- Desarrollo y ejecución del Plan General, en las que se describe el régimen urbanístico del suelo, se regulan los usos, se describen los instrumentos de desarrollo, y sus sistemas de gestión.
- Normas de urbanización.
- Normas de tramitación (licencias).
- Condiciones generales de la edificación (Volumen, calidad e higiene, estética, etc.)
- Condiciones generales de protección (ambiental, servidumbre, del medio físico, paisaje, escena urbana, etc.)

Por otra parte se establecen condiciones generales para cada clase de suelo (urbano, no urbanizable y apto para urbanizar) y condiciones particulares dentro de cada una de ellas.

Para el suelo clasificado como no urbanizable se redactan diferentes ordenanzas en función del grado de protección del mismo, distinguiendo entre el suelo no urbanizable común, el protegido y el especialmente protegido.

Para el suelo clasificado como urbano distinguiremos las distintas zonas de ordenanza en función de las morfologías y tipologías dominantes o los usos característicos. Así, se elabora una ordenanza con carácter de protección para el Centro Histórico y otra ordenanza para la zona de extensión, para los equipamientos y servicios públicos los espacios libres y el suelo destinado a usos industrial.

Las Unidades de Ejecución en suelo Urbano que se proponen quedan encuadradas en alguna de las zonas de ordenanzas expuestas y cada una de ellas tiene su correspondiente ficha.

3.6. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES. MEDIDAS CORRECTORAS.

Con la entrada en vigor de la Ley 7/1994 de 18 de Mayo de Protección Ambiental y la inclusión en el Anexo 1º de los Planes Generales de Ordenación Urbana, se hace necesaria la redacción de un Estudio de Impacto Ambiental.

Para ello se procede a la descripción y valoración de posibles impactos a los que pueda dar lugar la ordenación propuesta y que se desarrollan en el Estudio de Impacto Ambiental que se redacta y tramita conjuntamente con el presente Plan General. Este Estudio contempla todos los impactos detectados tras el análisis que en el momento actual se ha previsto.

Las actuaciones más significativas previstas que pueden dar lugar a posibles impactos ambientales según la clasificación y calificación de suelo propuestas son las que se señalan a continuación:

a) Suelo no urbanizable

Las actuaciones previstas no suponen una alteración sustancial del medio físico, ya que no se propone la ejecución de obras que lo alteren, por lo que no se generan impactos directos por actuaciones sobre este suelo.

1. Impactos sobre las aguas superficiales.

No se producen afecciones sobre las aguas superficiales por contaminación derivada de vertidos sin depurar al poseer el término una depuradora y estar previsto la unificación de los puntos de vertido, conduciendo la totalidad de las aguas residuales a la estación de depuración existente, para la que se prevé suelo suficiente para su ampliación, en el caso de que resulte insuficiente para atender la nueva demanda originada por los nuevos suelos y por la unificación de cuencas de vertido.

Los cauces y cursos de agua existentes en el término municipal quedan sujetos en las presentes norma al régimen aplicable a los suelos no urbanizables protegidos.

2. Impacto sobre las aguas subterráneas.

La relocalización del vertedero y el tratamiento de las aguas residuales permitirá corregir los impactos potenciales más relevantes sobre las aguas subterráneas.

3. Impactos sobre la gea.

No existen en el término municipal formaciones de interés geológico que deban ser protegidas por el Plan General.

4. Impactos sobre la atmósfera.

No existen afecciones concretas sobre el factor medio atmosférico por actividades en suelo no urbanizable.

5. Impactos sobre la vegetación.

Las tierras de Puebla ocupadas por formaciones vegetales de carácter natural inscritas en el ámbito sujetas al régimen de suelo no urbanizable de especial protección. Estas formaciones son protegidas en la Normativa del Plan General, prohibiendo las actuaciones que impliquen la desaparición o alteración de la misma.

6. Impactos sobre la fauna.

Las tierras de Puebla que por sus características puedan constituir hábitat faunísticos están inscritas en ámbitos sujetos al régimen de suelo no urbanizable de especial protección. Estas formaciones protegidas en la Normativa del Plan General, prohibiendo las actuaciones que impliquen la desaparición o alteración de tales hábitats.

7. Impactos sobre ecosistemas singulares.

Los ecosistemas singulares existentes en el término municipal están integrados en el Parque Natural y Complejo Serrano de Interés Ambiental. En estas zonas el régimen urbanístico observa las condiciones impuestas por la planificación ambiental de los mismos.

8. Impactos sobre vías pecuarias.

La red de vías pecuarias en el término municipal de Puebla queda regulada al adquirir la calificación de suelo no urbanizable de especial protección, instando el Plan General a la administración competente a proceder al deslinde de las mismas como herramienta indispensable para corregir los impactos que actualmente se registran sobre este tipo de vías consistentes en la ocupación por los campos de cultivo y por infraestructuras.

9. Impactos sobre infraestructuras de servicios.

Las actuaciones previstas por el Plan General no suponen la creación de nuevas infraestructuras de servicio que afecten al suelo no urbanizable, por lo que no se generan impactos.

Al margen de esta pormenorización de impactos hay que decir, que se parte de una intervención, el embalse de José Torán, que ha transformado notablemente el medio natural y sobre el que el Plan General debe plantear la disminución de su impacto.

El Plan General propone una serie de actuaciones encaminadas a la protección del suelo no urbanizable. Entre ellas cabe destacar:

-Protección de los hitos paisajísticos existentes en el término (cerros, colinas, peñas, etc.).

-Prohibición de vertederos de residuos sólidos urbanos y de cualquier otro tipo de residuos (escombreras, industriales, tóxicos, etc.)

-Protección de vías pecuarias y caminos rurales, de cauces de ríos y arroyos, de infraestructuras, etc.

-Potenciación de las actividades turísticas y recreativas: camping, parque rural, itinerarios de senderismo, complejo turístico, instalaciones de vuelo deportivo, etc. en el ámbito del entorno del embalse de José Torán, en relación con el aprovechamiento de los recursos turísticos del Parque Natural.

b) Suelo Urbano y apto para urbanizar

1. Consumo de suelo en las zonas clasificadas como urbanas.

En el suelo urbano, se delimitan áreas sujetas a ordenación, destinados a integrar en el tejido actual los vacíos urbanos existentes. Estos vacíos constituyen comúnmente espacios marginales sometidos a múltiples factores de degradación (vertidos, actividades no reguladas, etc.).

En cualquier circunstancia, los suelos urbanos que deben completar su ordenación mediante la redacción de planeamiento de desarrollo, no implican nuevas ocupaciones de suelo. Ya que, si bien estas operaciones llevan aparejadas un incremento de la capacidad residencial de las zonas afectadas, estas se desarrollan sobre suelos claramente comprometidos con el hecho urbano y que verán mejoradas su calidad con la ejecución del planeamiento, al superarse, con las acciones en él previstas, las deficiencias en infraestructuras urbanas que actualmente muestran o, en el caso de aquellos sectores con destino a actividades productivas, permiten resolver las inadecuaciones, tanto ambientales

como funcionales, entre estos usos y los residenciales existentes en la actualidad.

2. Consumo de suelo en las zonas clasificadas como aptas para urbanizar.

El Plan General clasifica poco más de 3 has. de suelo urbanizable con destino a usos residenciales, que si se desarrollan en su integridad y se mantiene la densidad media actual, supondría la ampliación del parque de viviendas en un número de 180 viviendas.

Dado que la capacidad residencial que aportan las intervenciones en suelo urbano previstas en el Plan General aseguran una respuesta suficiente a la demanda de viviendas podría inferirse que la clasificación de suelo urbanizable con destino a usos residenciales podría ser innecesaria

Sin embargo, la clasificación debe contemplar aspectos vinculados a otras demandas en los que la clasificación, y con ello el consumo de suelo, están estrechamente vinculados a operaciones relacionadas con la superación de problemas derivados de la estructura urbana y es esta la circunstancia que justifica en el caso presente la clasificación propuesta.

Finalmente, a las demandas con origen en el tejido residencial hay que añadir las que se originan en relación con el tejido productivo local. En este orden, las reservas de suelo con este destino, están vinculadas a la necesidad de corregir el modelo de localización de las actividades productivas. La situación actual se caracteriza por la imbricación de usos productivos en el tejido residencial, lo que genera inadecuaciones con evidentes efectos negativos sobre el medio ambiente urbano, así como dificultades en el control y prevención de impactos de ciertas actividades.

Atendiendo, entre otras, a las consideraciones antes referidas, la clasificación de suelo urbanizable de cada uno de los sectores se justifica en los siguientes términos:

1. El SU-1 es un sector residencial que viene a dar continuidad al tejido edificado, evitando la aparición de bolsas interiores de suelo no regulado.

2. El SU-2 es un sector industrial que viene a dar un usos a los terrenos del Ganchal, que actualmente aparecen degradados y con vertidos incontrolados. En este sentido, esta actuación, en la que el Ayuntamiento aparece como promotor de una zona para industrias nido, adquiere una doble vertiente de mejora del medio ambiente y de potenciación de la industria local.

3. El SU-3, se trata de un sector residual entre los dos suelo industriales, el urbano y el urbanizable, que apoyado en el camino puede optar a convertirse en suelo industrial igualmente, por lo que se clasifica como apto para urbanizar y se le asigna el uso industrial, para cerrar la delimitación de este tipo de suelos.

Puede por tanto concluirse que si bien el volumen de la demanda de suelo constituye un factor básico en la determinación de la dimensión del suelo clasificado como urbanizable, el planeamiento urbano en sus fines generales tiene otros objetivos que atender y que ejercen una fuerte incidencia en tal decisión, lo que impide establecer una relación mecánica entre volumen de las demandas y superficie de suelo clasificado.

Factores relacionados con la regulación del mercado inmobiliario y el precio de la vivienda impiden dicha relación y aconsejan, en ciertos casos, superficies de suelo urbanizable muy superiores a las requeridas por las demandas cuantificadas.

De ahí que la valoración de los impactos ambientales derivados de los actos de clasificación no se deben realizar tomando como criterio la extensión de los suelos clasificados sino principalmente la calidad ambiental de los espacios afectados.

En este sentido los espacios clasificados como suelo urbanizable no acogen valores singulares que desaconsejen la clasificación, al tratarse de espacios agrarios indiferenciados del resto de los existentes en el municipio y sin que repercuta sobre las características del paisaje.

El uso actual de los terrenos es el cultivo de cereales de secano y algunos predios dedicados a olivar.

3. Impactos en factores topológicos derivados de la clasificación de suelo no apto para urbanizar.

El suelo urbanizable residencial ocupa, de acuerdo con la ordenación propuesta en el Plan General, una gran bolsa de terreno, emplazado al norte del casco urbano actual.

Las relaciones de mayor repercusión entre la clasificación propuesta y los elementos del sistema físico-territorial se establecen con las características del drenaje de los suelos en este sector.

Las aguas de escorrentía circulan de manera difusa en sentido noreste-sudoeste, por lo que al sector acceden aguas desde el suelo no urbanizable que deberán ser canalizadas y desviadas para evitar la entrada a los sectores de suelo urbanizable.

4. Impactos sobre las aguas superficiales.

Las afecciones sobre la red hidrográfica que derivan de las actuaciones previstas por el Plan General podrían producirse por vertidos de aguas residuales sin depurar, afectando a la calidad de las aguas, e indirectamente a otros valores, como la vegetación riparia.

El Plan General reserva suelo para el establecimiento de una estación depuradora de aguas residuales -EDAR-, para verter las aguas ya depuradas al Arroyo del Infierno.

La extensión del núcleo, y las actuaciones previstas en suelo urbano, suponen la creación de nuevas zonas residenciales e industriales, que se conectarán a la red de saneamiento existente.

El Plan General corrige los efectos indeseados que se derivan de la multiplicidad de vertidos actualmente existentes. Para ello se prevé la ejecución de una estación de bombeo de aguas residuales -EBAR- para conducir las aguas que actualmente se vierten en el arroyo de la Lisea hasta la EDAR existente.

No es previsible por tanto afecciones sobre este factor.

5. Impactos sobre las aguas subterráneas.

La relocalización del vertedero y el tratamiento de las aguas residuales permitirá corregir los impactos potenciales más relevantes sobre las aguas subterráneas.

6. Impactos sobre la Gea.

No se afectan formaciones de interés geológico, no presentes en el término municipal.

Las zonas que son objeto de extensión del núcleo (suelo urbanizable) y de reforma en suelo urbano (unidades de actuación) son áreas de pendiente media, no generando impactos significativos por alteración del relieve natural en los movimientos de tierras previos a la urbanización y edificación.

7. Impactos sobre el suelo.

Las actuaciones de extensión del núcleo (suelo urbanizable) y de intervención en suelo urbano (unidades de actuación) suponen un cambio en el uso del suelo, y de sus características edáficas. Todos los suelos incluidos en los límites del suelo urbano y urbanizable donde se prevén este tipo de actuaciones, están incluidos en el ámbito de influencia del núcleo urbano, habiendo perdido total o parcialmente su carácter de suelo rural.

El valor de impacto sobre este factor depende del grado de alteración al que esté sometido el suelo en la actualidad. Así aquellas Unidades de Actuación que afectan a suelo urbano en vacíos que han quedado sin edificar, donde el suelo ha perdido ya su valor natural, el impacto sobre este factor debe considerarse nulo.

En cambio, las actuaciones de extensión del núcleo actual si comportan un impacto de carácter negativo pero de importancia relativa ya que los suelos afectados no se diferencian del resto de los existentes en el término municipal.

Especialmente, cuando alguno de los suelos agrícolas afectados muestran en buena parte un carácter marginal, con vertidos, edificaciones fuera de ordenación, habiendo perdido en parte su valor agrologico.

8. Impactos sobre la atmósfera.

Las zonas residenciales, tanto existentes en suelo urbano, como en urbanizable generan una afección sobre la atmósfera por la emisión de gases desde chimeneas y escape de automóviles.

Este impacto puede describirse como negativo, de baja intensidad, persistente y reversible, afectando a las nuevas zonas industriales y residenciales. Su magnitud, en razón al cambio en la calidad del recurso o factor atmósfera, es incierto, aunque previsiblemente muy pequeña.

9. Impactos sobre la vegetación.

Las zonas que el Plan General clasifica como suelo urbano y urbanizable carecen de formaciones vegetales naturales de valor, por lo que los impactos que se originan sobre este factor son inapreciables.

La única zona del término en la que aparece vegetación natural es el entorno del embalse de José Torán en el que pueden apreciarse zonas de dehesa y matorral mediterráneo que están afectados por la delimitación del Plan Especial que para esta zona se formula.

La inclusión de estas zonas de vegetación en el ámbito de esta actuación no supone su erradicación puesto que el Plan prevé usos que pueden ser compatibles con la conservación de esta formaciones.

10. Impactos sobre la fauna.

Los espacios con interés faunístico se localizan dentro del suelo no urbanizable, suelo para el que se adoptan medidas para la conservación de los usos actuales.

11. Impactos sobre ecosistemas singulares.

La extensión del núcleo urbano mediante clasificación de suelo urbanizable afecta a suelos que se sitúan colindantes con el suelo urbano, que actualmente están sujetos a procesos de degradación propios de espacios periurbanos por lo que no constituyen espacios que alberguen ecosistemas singulares.

12. Calidad del paisaje.

El desarrollo del suelo clasificado como Suelo Urbanizable mediante Planes Parciales, y la creación de nuevas zonas verdes, al ubicarse en esta zona generará impactos positivos, suponiendo la regularización del borde urbano y la desaparición de elementos visuales negativos.

13. Impactos sobre el Patrimonio.

Las áreas objeto de clasificación como suelo urbanizable no encierran elementos patrimoniales singulares, no afectándose yacimientos, edificios catalogados singulares o espacios de interés cultural.

14. Impactos sobre las infraestructuras de servicios.

Las actuaciones de urbanización que se originarán por desarrollo de los suelos incluidos en unidades de actuación en suelo urbano y en suelo urbanizable requerirán la instalación de nuevas redes de servicio, principalmente de abastecimiento, saneamiento y líneas eléctricas de baja tensión, que se conectarán a las redes de distribución local. No se prevén afecciones por sobrecarga de las mismas.

15. Infraestructuras de protección ambiental.

La Estación Depuradora de Aguas Residuales deberá dimensionarse para absorber los incrementos en la producción de aguas residuales que puedan derivarse del crecimiento previsto en el presente Plan General de manera que pueda establecerse la necesidad o no de las reservas de suelo.

MEDIDAS CORRECTORAS.

El Plan General adopta las siguientes determinaciones encaminadas a corregir o prevenir los impactos que puedan derivarse de los actos sujetos a regulación urbanística, así como de la aplicación de las determinaciones contenidas en aquellas.

1. PROTECCIÓN DE LAS AGUAS.

Se incluyen en las normas urbanísticas con objeto de proteger los recursos hídricos del municipio las siguientes medidas:

Sobre la protección a los cursos de aguas.

1. Todos los cauces y cursos de agua y su ámbito de influencia, tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección. El régimen jurídico de estos suelos estará condicionado al cumplimiento del Plan General y a lo dispuesto en la Ley de Aguas y el Plan Hidrológico del Guadalquivir.

2. Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera que sea el régimen de propiedad del suelo.

Sobre los vertidos de aguas residuales.

1. Cualquier vertido de aguas residuales deberá realizarse a la red general de saneamiento. En caso de existir imposibilidad técnica debidamente justificada, deberá adoptarse el correspondiente sistema de depuración, acorde con las características del vertido

y del medio receptor del efluente. En todo caso, se prohibirá cualquier vertido incontrolado, directo o indirecto, que acabe en cauce público.

2. Toda actividad cuyo funcionamiento produzca vertidos potencialmente contaminantes debido a su caudal y/o características químicas o biológicas, deberá efectuar el tratamiento de los mismos antes de su evacuación a la red general, de manera que se adapte a las disposiciones legales aplicables en particular lo establecido en el apartado catorce del artículo 42 de las Normas del Plan Hidrológico del Guadalquivir.

3. Se prohíbe a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales tóxicas por su composición química o bacteriológica, la inyección en pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

4. Para garantizar la correcta depuración de las aguas residuales generadas por los nuevos crecimientos, el Plan General reserva suelo con capacidad suficiente para el tratamiento de las aguas residuales resultantes de la ejecución de las propuestas de ordenación.

5. Los vertidos y las instalaciones para el tratamiento de los mismos cumplirán las disposiciones establecidas en los artículos 36 a 38, 42 y 48 a 51 de las Normas del Plan Hidrológico del Guadalquivir.

2. PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

Como medida para la prevención de impactos sobre el paisaje del término, las Normas Urbanísticas incluyen las siguientes disposiciones.

La implantación de usos y actividades que puedan generar un impacto paisajístico negativo, como graveras, canteras, vertederos, escombreras, depósitos de vehículos, grandes industrias, deberán realizarse justificando en el proyecto la inexistencia de ubicaciones menos impactantes, y estableciendo en todo caso medidas correctoras de impactos, que considerarán la tipología constructiva, ajardinamientos, cerramientos y pantallas vegetales que permitan minimizar la incidencia paisajística.

Los carteles, inscripciones o artefactos publicitarios de cualquier naturaleza quedan expresamente prohibidos en los ámbitos de suelo no urbanizable especialmente protegido. Para su autorización en las demás zonas, podrá exigirse en el caso de estimarse necesario, presentar un estudio paisajístico que valore su incidencia en el conjunto de la cuenca visual afectada.

3. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN.

Se incluyen en las Normas Urbanísticas las siguientes determinaciones con objeto de proteger, recuperar y potenciar la vegetación autóctona del término en suelo no urbanizable.

1. Se prohíbe la tala, deterioro intencionado o cualquier acción que dañe al arbolado existente en todo el suelo no urbanizable, salvo caso excepcionalmente justificado y de acuerdo con la legislación vigente.

2. Se fomentará la recuperación y restauración de la vegetación asociada a los cursos de agua, tanto arbórea como arbustiva, en franjas a ambos lados de los cauces principales del término de anchura mínima veinticinco (25) metros. potenciándose el uso recreativo y forestal de estas zonas.

3. En las actuaciones de restauración, se utilizarán especies autóctonas.

4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

Con el fin de proteger el Patrimonio del término se incluyen en las Normas Urbanísticas medidas referentes a la protección de los yacimientos arqueológicos y edificios singulares.

5. VÍAS PECUARIAS.

1. Todas las Vías Pecuarias tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección. El régimen jurídico de estos suelos estará condicionado al cumplimiento de las Normas Específicas que para ello se establece en las Normas Urbanísticas y lo dispuesto en la Legislación sobre Vías Pecuarias.

2. Se insta a la administración competente a proceder al deslinde de las Vías Pecuarias existentes en el término Municipal.

6. PROTECCIÓN DE LA SALUD.

Se adoptan en la normativa urbanística las siguientes consideraciones:

1. La red de saneamiento deberá estar siempre por debajo de la de abastecimiento de agua, a unos cincuenta (50) cms. de distancia entre generatrices próximas como mínimo y siempre que exista peligro de contaminación en zanjas diferentes.

2. Para garantizar la no afección de la población por ruidos, para la obtención de licencia urbanística se exigirá a las instalaciones a implantar en el municipio el cumplimiento de los niveles máximos equivalentes de ruido que se fijan en el reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/1996, de 20 de Febrero).

3. Las Granjas, cuadras, establos y vaquerías sólo podrán situarse a distancias superiores a 500 m. de cualquier suelo urbano o urbanizable con destino a usos residenciales y siempre que no sea posible su ubicación en los suelos destinados a tal fin por el Plan General de Ordenación Urbanística. En el procedimiento de Protección ambiental correspondiente se contemplará expresamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces o caminos.

4. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de someterse a depuración previa en la propia industria de manera que queden garantizados unos niveles de dBO, de residuos minerales, etc., similares a los de usos doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales se mantenga dentro de los parámetros admisibles, podrá verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

7. NORMAS ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

En suelo No urbanizable, se consideran zonas sometidas a especial protección derivadas de la legislación sectorial

- Zona de protección de las vías pecuarias. Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias y Decreto 115/1998 de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Zona de protección de cauces públicos. Ley de aguas de 2 de agosto de 1985

- Zona de protección de carreteras. Ley 25/1998 de 29 de julio y Reglamento General de carreteras aprobado por R.D. 1812/1994 de 2 de septiembre.

- Zona de protección de tendidos eléctricos. Ley 10/66 de 18 de marzo sobre expropiación forzosa en materia de instalaciones eléctricas; Decreto 2619/1996 de 20 de octubre, reglamento de la Ley 10/66; Decreto 3151/1988 de 20 de octubre, Reglamento de líneas aéreas eléctricas de alta tensión y Ley 49/1984 de 26 de diciembre, sobre explotación unificada del sistema eléctrico español.

Además es Suelo No Urbanizable de protección especial, las márgenes de los arroyos existentes en el término municipal.

8. PROTECCIÓN DEL SUELO.

1. Las solicitudes de licencia para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejados movimientos de tierra en pendientes superiores al 15% o que afecten a una superficie mayor de 2.500 m² o a un volumen superior a 5.000 m³, debe incluir en el proyecto los estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.

2. En los proyectos de infraestructuras se debe prever la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura menor de 3 m. y su reutilización posterior en la revegetación de taludes y espacios degradados.

3. En los proyectos de actividades extractivas se debe prever la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura menor de 3 m. la formación de taludes con pendiente igual o menor de 1:3, la excavación sin profundizar bajo el nivel freático, el lavado de áridos en circuito cerrado y con balsa de decantación, el relleno de huecos mediante minería de transferencia y la revegetación final de toda el área afectada.

4. Las actividades de extracción, deberán poseer un Plan de restauración Ambiental del área afectada, de conformidad con el Real Decreto 2.994/82.

Dicho Plan deberá incluir al menos lo siguiente:

- a) Descripción de la actividad y localización a escala 1/10.000
- b) Descripción del medio físico y humano previsiblemente afectado.
- c) Acondicionamiento de la superficie del terreno.
- d) Medidas para evitar la erosión.
- e) Medidas de protección del paisaje.
- f) Almacenamiento de residuos.
- g) Calendarios de ejecución.
- h) Coste aproximado de las medidas adoptadas.

Este Plan junto al Proyecto de Explotación, deberá ser remitido a los organismos competentes. Su autorización tendrá carácter previo a la obtención de la licencia municipal.

9. PROTECCIÓN DE LA FAUNA.

Se podrá incluir en las Normas urbanísticas las siguientes disposiciones:

1. Será necesaria la obtención previa de licencia urbanística para el levantamiento e instalación de cercas y vallados que puedan impedir el libre paso de la fauna.

2. No podrán autorizarse cerramientos cinegéticos exteriores a cotos que favorezcan la circulación de las especies en un solo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia se incluirá un informe de la Consejería de Medio Ambiente que justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

DETERMINACIONES A INCLUIR EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

El planeamiento de desarrollo deberá incorporar entre sus objetivos las siguientes medidas de prevención para la ejecución de las obras.

Para la minimización de los impactos negativos sobre la zona urbana durante la fase de urbanización y construcción:

- Reducción de ruidos y vibraciones.
- Reducción de la producción de polvo.
- Reducción de las aguas de escorrentía cargadas de fangos.
- Garantizar la correcta accesibilidad a las viviendas cercanas y al propio núcleo urbano mediante la regulación del tráfico de la maquinaria de obra.

Para la minimización de los posibles impactos negativos derivados de la actividad de las nuevas industrias.

- Garantizar la correcta evacuación de las aguas residuales y residuos sólidos.
- Garantizar la reserva de suelo para áreas libres y equipamientos.
- Garantizar la no afección por actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

En desarrollo de estos objetivos, deberán incorporarse las siguientes medidas:

1. Medidas para la fase de obra

- Antes del inicio de las obras se deberá prever la retirada de la capa superior de suelo fértil. Su acopio se realizará sobre superficie plana, no debiendo superar cada montón los 2 metros de altura. Esta tierra quedará disponible para obras de ajardinamiento.

- Durante las obras, se efectuarán las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de las aguas de escorrentías, evitando el arrastre de materiales erosionables.

- Se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.

- Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierras.

- El tráfico de maquinaria de obra se planificará de forma que se produzcan las mínimas molestias sobre la población cercana, creando si es necesario caminos de obra provisionales que la eviten.

- La maquinaria de obra deberá estar dotada de los silenciadores necesarios.

- Se especificará la localización de lo siguiente:

Localización de las instalaciones auxiliares de obra.

Localización de canteras y graveras que se explotarán para el suministro de materiales de obras, que deberán contar en cualquier caso con Declaración positiva de Impacto Ambiental.

Localización de vertederos y escombreras, que deberán ser controlados y autorizados.

- Las especies vegetales seleccionadas para las zonas libres y arbolado viario deberán ser autóctonas o estar bien adaptadas a las condiciones climáticas y edáficas de las zonas. deberá especificar en el Proyecto de Urbanización su método de implantación y conservación.

2.- Medidas de prevención.

- Las redes de saneamiento y abastecimiento se dimensionarán teniendo en cuenta su influencia en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes.

- Deberá justificarse la existencia de la dotación de agua necesaria para abastecer la zona a urbanizar, así como la ausencia de impacto negativo sobre los recursos hídricos.

- En ningún caso se admitirán fosas sépticas.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA DE LAS DETERMINACIONES DE OTROS PLANES TERRITORIALES Y LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

Los documentos de carácter supramunicipal que en momento de la redacción de este Plan General son aplicables al término municipal de Puebla de los Infantes son el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla, con aprobación definitiva de 7 de julio de 1986 y El Plan de Ordenación de Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Sierra Norte de Sevilla.

El Plan Especial de Protección del Medio Físico establece unas normas generales de regulación de usos y actividades referidos a los recursos hidrológicos, vegetación, vías pecuarias, yacimientos arqueológicos, etc, que han sido recogidas en el presente documento. Cataloga dentro del término de Puebla de los Infantes el la Sierra Morena Central, como Complejos Serrano de Interés Ambiental (CS-1).

Mediante la Ley 2/89 de 18 de julio por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, se declaró el Parque Natural de La Sierra Norte de Sevilla. Para su Ordenación y Gestión se redactaron un Plan Rector de Uso y Gestión y un Plan de Ordenación de Recursos Naturales, aprobados por Decreto 120/1993 de 31 de mayo, estableciendo este último los usos compatibles y no compatibles en base a los criterios medioambientales.

El planeamiento vigente de ámbito municipal es el documento de Normas Subsidiarias Municipales, aprobadas definitivamente el 4 de julio de 1981. El presente documento contempla una revisión de aquel, por lo que sus determinaciones se han tenido en cuenta a modo de referencia.

La legislación específica que afecta al desarrollo del municipio se contempla en la Memoria de Información y sus determinaciones se han tenido presentes en la Normativa Urbanística.

5. PARÁMETROS MÁS RELEVANTES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

5.1. RESUMEN DE ORDENANZAS.

	USO CARACT.	TIPOLOG.	PARCELA			EDIFICACIÓN			
			AGREG. Y SEGREG.	SUP. MIN. m ²	FRENTE MIN. m	RETRANQ. Metros	OCUP. Max. %	ALTURAS Plantas	
CENTRO HISTÓRICO	RESID.	UNIFAM. ADOS.	EXCEPC.	75	5	NO SE PERMITEN	100 (<100m ²) 80 (≥100m ²)	2	
ZONA DE EXTENSIÓN			SE PERMITEN	100	6	CONDICIONADOS	80 (Res) 100 (Ind)		
ZONA DE VIV. AISLADA			VIV. AISLADA	300	15	MIN. 5 FRONT 3 RESTO	35		
EQUIP. Y SERV.		EQUIPAM .	SEGÚN NORMATIVAS SECTORIALES		LIBRE	SEGÚN NORMATIVAS SECTORIALES			
ESPACIOS LIBRES	ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO					≥1 BOR. ≥2 RES.		3+1 m	
IND. Y SERV.	IND. NID.	INDUST.	NAVE	SE PERMITEN	200	8	6 FRONT	100 TRAS RETRANQ.	2 Max. 7 m Min. 4 m
	PEQ. IND.				600	12			
	COM.-HOSP.				200	8			
	EST. SERV.	EST. DE SERV.	LA EXISTENTE		≥6 FRONT > 5 RESTO				

5.2. CUADRO RESUMEN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN PROPUESTAS.

SUELO URBANO											
UE	DATOS GENERALES		ORDENACIÓN-SUPERFICIES						EDIFICA-BILIDAD	VIVIENDAS	
	USO DOM. - ORDENAN-ZA	SUP. BRUTA m ²	SUP. PARC. m ²	CESIONES m ²							
				VIARIO	ESP. LIBRES	OTROS	10% APROV.	TOTAL	N [§]	VIV / HA	
1	RES. RES. ZE	49.202	27.450	17.428	772	3.552	2.745	24.497	41.175	161	32,72
2		26.543	15.561	8.972	2.010		1.556	12.538	23.342	92	34,66
3		6.734	4.785	1.953			479	2.432	2.285	5	7,43
4		19.888	13.426	5.964	498		1.343	7.805	20.139	79	39,72
5		50.590	20.569	15.693	14.328		2.057	32.078	14.485	70	15,00
6.1	RES. RES. CH	1.597	517	465	615		52	1.132	827	7	43,83
6.2	EQUIP.	1.882		698	1.184			1.882			
6.3	RES. RES. CH	15.158									
7	RES. RES. ZE	10.476	7.651	2.468	357		765	3.590	11.477	45	42,96
8		2.840	2.297	543			230	773	3.446	14	49,30
9		17.077	10.696	5.454	927		1.070	7.451	16.044	63	36,89
10		11.601	5.588 1.076 (Ind)	4.937			666	5.603	8.382 225 (Ind)	33	28,45
11	IND. IND, Y RES. ZE	61.778	5.365 37.915 (Ind)	14.391	4.107		4.327	22.825	8.047 37.915 (Ind)	32	5,18
12	RES. RES. ZE	49.939	29.176	16.737	3.231	795		23.681	43.764	171	34,89
AA1	ÁREAS LIBRES	6.045		1.710	4.335			6.045			
TOTAL		331.350	182.072	97.413	32.364	4.347	15.290	152.332	231.553	772	23.29

5.3. CUADRO RESUMEN DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE.

SUELO APTO PARA URBANIZAR											
SU	DATOS GENERALES		ORDENACIÓN-SUPERFICIES						EDIFICABILIDAD	VIVIENDAS	
	USO DOM. - ORDENANZA	SUP. BRUTA m ²	SUP. PARC. m ²	CESIONES m ²					BRUTA m ²		
				VIARIO	ESP. LIB.	OTR.	10% APR.	TOTAL		N _s	VIV / HA
1	RES RES. ZE	44.987	30.471	7.857	4.499	2.160	3.047	17.563	46.313	180	40,01
2	IND.	56.389	36.725 (Ind)	11.770	5.639	2.255	3.672	23.336	36.725 (Ind)		
3		8.374	5.737 (Ind)	637	1.000	1.000	574	3.211	5.737 (Ind)		
TOTAL		109.750	72.933	20.264	11.138	5.415	7.293	44.110	88.775	180	14,43

INDICE DE PLANOS DE ORDENACIÓN

1.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO.	E. 1:25.000
2.	ESTRUCTURA DEL TERRITORIO. AFECIONES	E. 1:25.000
3.	CLASIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO	E. 1:2.000
4.	CALIFICACIÓN DEL SUELO	E. 1:2.000
5.	ALINEACIONES, RASANTES Y DEFINICIÓN DE LA RED VIARIA	E. 1:2.000
6.	ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS	
7.	ORDENACIÓN DETALLADA. (11 HOJAS)	E. 1:1.000