

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESPELUY



DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL

MEMORIA GENERAL  
MEMORIA DE ORDENACIÓN



# MEMORIA DE ORDENACIÓN



## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. INTRODUCCIÓN

### 1.2. OBJETIVOS Y CONTENIDOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESPELUY

### 1.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN EL PGOU

## 2. EL MODELO URBANO-TERRITORIAL PROPUESTO

### 2.1. INTRODUCCIÓN

### 2.2. FUNDAMENTOS DEL MODELO URBANO-TERRITORIAL PROPUESTO

## 3. LA RED DE SISTEMAS GENERALES

### 3.1. EL SISTEMA VIARIO

### 3.2. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

### 3.3. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

### 3.4. CUANTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE LA PROPUESTA DE LA RED DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

## 4. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

### 4.1. EL SUELO URBANO

### 4.2. EL SUELO URBANIZABLE

### 4.3. EL SUELO NO URBANIZABLE

## 5. LA ORDENACIÓN DEL SUELO

### 5.1. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

### 5.2. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

### 5.3. LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

## 6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

### 6.1. LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

### 6.2. EL SISTEMA DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

### 6.3. LAS INFRAESTRUCTURAS PARA LA ENERGÍA ELÉCTRICA

### 6.4. LA MEJORA DE LAS INSTALACIONES DE ALUMBRADO PÚBLICO

### 6.5. LAS INFRAESTRUCTURAS DE RESIDUOS

## 7. LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO Y NATURAL

### 7.1. DIRECTRICES AMBIENTALES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

### 7.2. LA PROTECCIÓN DE LOS CAUCES PÚBLICOS Y LAS ZONAS INUNDABLES

### 7.3. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN

### 7.4. LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO Y NATURAL

### 7.5. LA PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES

## 8. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ARQUEOLÓGICO Y ETNOLÓGICO

### 8.1. LOS CONJUNTOS EDIFICADOS DE INTERÉS PATRIMONIAL

### 8.2. LAS EDIFICACIONES DE INTERÉS

### 8.3. LOS ESPACIOS URBANOS DE INTERÉS

### 8.4. LOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

## **9. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS EN EL PLAN EN MATERIA DE POLÍTICA DE VIVIENDAS E INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO**

9.1. MEDIDAS RELATIVAS A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE VIVIENDA PROTEGIDA

9.2. LAS BASES PARA LA FORMULACIÓN DE UN PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDAS

9.3. LA POLÍTICA DE SUELO

9.4. EL URBANISMO CONCERTADO Y LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS

9.5. SUELO Y VIVIENDA

9.6. SUELO Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y PRODUCTIVAS

9.7. EL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO

## **10. LA INSTRUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESPELUY**

10.1. LAS DETERMINACIONES DEL PLAN

10.2. LA PLANIFICACIÓN Y LOS INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DEL PGOU

10.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA DEL PGOU

10.4. LA EJECUCIÓN DEL PGOU

10.5. LA PROGRAMACIÓN DEL PGOU

10.6. LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

## **11. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**

11.1. INTRODUCCIÓN

11.2. METODOLOGÍA Y ALCANCE

11.3. ALCANCE DE LA INVERSIÓN. COSTES

11.4. CONCLUSIONES

## **12. EVALUACIÓN DE INCIDENCIA TERRITORIAL**

12.1. INTRODUCCIÓN

12.2. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DEL POTA

12.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN EL PGOU

## **ANEXO: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

# 1.

## INTRODUCCIÓN

## 1.1. INTRODUCCIÓN

## 1.2. OBJETIVOS Y CONTENIDOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESPELUY

1.2.1. NECESIDAD DE FORMULACIÓN DEL PLAN GENERAL

1.2.2. DETERMINACIONES

1.2.3. DOCUMENTACIÓN

1.2.4. FORMULACIÓN DEL PGOU

1.2.5. APROBACIÓN DEL PGOU

1.2.6. AGOTAMIENTO A CORTO PLAZO DE LA CAPACIDAD DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

1.2.7. ADECUACIÓN AL NUEVO MARCO LEGISLATIVO

1.2.8. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PGOU

## 1.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN EL PGOU

## 1.1. INTRODUCCIÓN

Con fecha 17 de julio de 2008 se aprobaba por el Pleno de la Corporación Municipal el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de la Espeluy.

Con 27 de agosto de 2008 se publicaba en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén dicho documento de Avance, y se iniciaba oficialmente la información pública del documento por un período de cuarenta y cinco días, produciéndose un importante debate colectivo fruto de las exposiciones, reuniones, etc., que el Excmo. Ayuntamiento de Espeluy organizó para potenciar y posibilitar la participación pública en el debate y reflexión del documento por parte de todos los agentes implicados en el proceso de desarrollo de la ciudad, tanto entidades públicas, ciudadanas, empresariales, y colectivos ciudadanos que, mediante sus sugerencias y alternativas de ordenación hacen sus aportaciones constructivas y peticiones para ser estudiadas en el proceso de redacción del Plan y ser tenidas en consideración por cuanto mejoran sustancialmente el contenido del propio documento del PGOU, cumpliéndose así el objetivo de la información pública y la participación ciudadana en el proceso de concreción y redacción de los contenidos del Plan General.

En este capítulo se describirán y justificarán las características fundamentales de la propuesta general que establece el Plan General de Ordenación Urbanística de Espeluy, la ordenación territorial elegida, tanto en lo que se refiere al conjunto del territorio municipal, con las propuestas de sistemas, infraestructuras y categorías del suelo no urbanizable y a la forma general de la ciudad, detallando las características de la red viaria, los sistemas de transportes, espacios libres y dotaciones y los patrones de distribución de los distintos usos característicos; como los enfoques de carácter más instrumental, definiendo la división básica del territorio y el régimen urbanístico de las diferentes clases y categorías de suelo.

Asimismo, se incluye la valoración, justificación y coherencia de las determinaciones del presente Plan General de Ordenación Urbanística con las que, con carácter vinculante, establecen los planes territoriales, sectoriales

y ambientales.

El documento del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Espeluy desarrolla el contenido íntegro de las determinaciones exigibles al Plan General de Ordenación Urbanística conforme a las exigencias de la LOUA. Supone el desarrollo, mediante su instrumentación técnico-jurídica, de los criterios y directrices de ordenación explicitados en el documento de Avance, y que fueron confirmados en sus líneas maestras tras el período de participación pública al que fue sometido. La presente Memoria de Ordenación contiene la justificación de la toma final de decisiones.

No se aparta este documento respecto al modelo urbano-territorial expresado en el Avance, que se confirma en sus líneas generales, sin perjuicio de que, como es lógico, incorpora aquellas nuevas aportaciones surgidas del propio proceso de participación ciudadana, así como los límites y directrices emanadas del Plan de Ordenación el Territorio de Andalucía, sin desnaturalizar sus criterios y objetivos.

El modelo de ciudad que se plantea en el Plan se apoya en un conjunto de principios generales que dan fundamento a sus contenidos, y que orientan la ordenación urbanística para hacer efectivos los principios establecidos en la Constitución y en el Estatuto de Autonomía de Andalucía y, por tanto, a:

- Promover un desarrollo económico-social cohesionado para la Ciudad.
- Garantizar el disfrute de un medio ambiente urbano adecuado para mejorar las condiciones de calidad de vida.
- Aportar a todos los ciudadanos un nivel de dotaciones adecuadas.
- Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos.
- Garantizar la conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico.
- Promover las condiciones para que todos puedan acceder a una vivienda digna.

- Regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, para impedir la especulación.
- Asegurar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- Respetar el principio de solidaridad de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

Las decisiones que sustentan el nuevo Plan se basan en un pormenorizado análisis de los problemas líderes de la ciudad, todo ello desde una visión transdisciplinar, instrumentado desde múltiples puntos de vista, con distintas solicitudes y presupuestos de partida, en la búsqueda de un objetivo común: una apuesta de futuro que, operando con la ciudad existente, proponga espacios de cambio para el escenario contemporáneo con el fin de inducir la construcción de una nueva topogénesis que reequilibre la ciudad y el territorio, descubra nuevos escenarios ocultos, acoja actividades emergentes que optimicen la función de la ciudad y produzcan una estructura equipotencial del sistema urbano; y donde la textura de actividades y la complejidad operen como instrumentos para reeconomizar la ciudad y el espacio colectivo como argumentos de cohesión y sostenibilidad del modelo resultante, del que estos espacios constituyen el principio y el fin, la causa y la consecuencia, el instrumento y el fundamento.

Por demás, el nuevo Plan cumple, además de los criterios y objetivos explicitados en el Documento Introdutorio del presente Plan, los objetivos establecidos en la Ley 7/2002 y por ello, la ordenación en él contenida:

- A. Opta por el modelo urbanístico-territorial y propone soluciones de ordenación que tienden a asegurar:
  - Su adecuada integración en la ordenación dispuesta por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
  - La correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y, en su caso, remodelación.

- La adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio.
  - La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural.
  - La funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.
  - La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad; los excluidos de dicho proceso por algún instrumento de ordenación del territorio; aquellos en los que concurren valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados; aquellos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida; y aquellos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada.
- B. Mantiene, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, salvo en zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano.
- C. Atiende a las necesidades vecinales de viviendas a precio asequible, así de otros usos de interés público que precisa el municipio conforme a las necesidades de la población, estableciendo la calificación urbanística oportuna.
- D. Garantiza la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos,

mejorando la proporción de espacios libres y equipamientos existentes.

- E. Procura la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio. De igual modo, garantiza que la localización de las dotaciones y equipamientos se realiza de forma que se fomenta su adecuada articulación y vertebración, al tiempo que se favorece la integración y cohesión social, y procura que se localicen en edificios o espacios con características apropiadas a su destino y que contribuyen a su protección y conservación en los casos que posean interés arquitectónico o histórico.
- F. Favorece la mejora de la red de tráfico, aparcamientos y el sistema de transportes, dando preferencia a los medios públicos o colectivos, y reduciendo las así las necesidades de transporte privado.
- G. Evita procesos innecesarios de especialización de usos en los nuevos desarrollos de la ciudad, procurando la diversidad.



## 1.2. OBJETIVOS Y CONTENIDOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESPELUY

Como es sabido, la actividad urbanística es una función pública desarrollada en el marco de la Ordenación del Territorio, que comprende la planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como la transformación de éste mediante la urbanización y edificación. Para el desarrollo de esta actividad, la administración municipal, el Excmo. Ayuntamiento de Espeluy, es la competente para la formulación del presente Plan General de Ordenación Urbanística que ampare la mencionada actividad.

El artículo 3 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía –en adelante LOUA- establece los fines de la actividad urbanística:

- a. Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida en Andalucía.
- b. Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.
- c. Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística.
- d. Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, usos y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y utilidad pública.
- e. Garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes en Andalucía, evitando la especulación del suelo.
- f. Garantizar la justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo.
- g. Asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística.

Por tanto, el presente documento, y con carácter general:

- a. Opta por modelos y soluciones de ordenación que mejor aseguren la adecuada integración de Espeluy en la ordenación del territorio, la correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad existente, la adecuada conservación, protección y mejora del casco tradicional, la integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la mejora sustancial de toda la estructura urbana, la funcionalidad, la economía y eficacia de las infraestructuras urbanas y la preservación de aquellas zonas de suelo en los que concurra alguna circunstancia que aconseje su protección.
- b. Atiende a las demandas de vivienda social.
- c. Garantiza la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos.
- d. Procura la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución.
- e. Propicia la mejora del sistema viario y su articulación con los espacios libres, como eje primordial y absolutamente necesario para el desarrollo del municipio.

### 1.2.1. NECESIDAD DE FORMULACIÓN DEL PLAN GENERAL

A la vista del diagnóstico efectuado, es necesario proceder a la formulación del Plan General de Ordenación Urbanística por la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y a la clasificación de suelo como consecuencia de los nuevos objetivos de política urbanística municipal (artículo 9 LOUA).

### 1.2.2. DETERMINACIONES

Quedan recogidas en el artículo 10 de la LOUA que, de modo resumido, dicta:

1. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio. La ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:
  - a. La clasificación de la totalidad del suelo (...).
  - b. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial (...).
  - c. Los sistemas generales constituidos por la red básica (...).
  - d. Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores de suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.
  - e. Para el suelo urbanizable no sectorizado (...): los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores (...) y los criterios de disposición de los sistemas generales (...).
  - f. Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de

reparto que deban definirse en el suelo urbanizable.

- g. Definición de los ámbitos que deban de ser objeto de protección en los centros históricos (...).
  - h. Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos (...) más relevantes (...).
2. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen, asimismo, la ordenación pormenorizada mediante las siguientes determinaciones:
    - a. En el suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación determinará los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin planeamiento de desarrollo.
    - b. En suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior, por ello sujetas a ordenación detallada, con definición de sus objetivos y asignación de usos, densidades y edificabilidades globales. Asimismo, se delimitarán áreas de reparto que deban definirse y se determinarán sus aprovechamientos medios.
    - c. En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores.
    - d. La normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable que no hayan de tener el carácter de estructural (...) y al suelo urbanizable no sectorizado.
    - e. Definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico,

arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no hayan de tener el carácter de estructural.

- f. Las previsiones de programación y gestión de la ordenación regulada en este apartado.

### 1.2.3. DOCUMENTACIÓN

Queda recogida en el artículo 19 de la LOUA:

- a. Memoria que incluya los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación y a los requisitos exigidos en cada caso.
- b. Planos de información de la totalidad de su ámbito territorial a escala adecuada.
- c. Planos de ordenación que expresen, según los distintos supuestos, las determinaciones a que se refiere el presente artículo.
- d. Normas urbanísticas de la ordenación que establezcan y en su caso, regulación de las condiciones y plazos de urbanización en suelo urbano.

### 1.2.4. FORMULACIÓN DEL PGOU

Las competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento quedan recogidas en el Artículo 31.1.:

*"A los efectos del ejercicio de la potestad de planeamiento corresponde a los municipios:*

*A) La formulación de proyectos de a) Cualesquiera instrumentos de planeamiento de ámbitos municipal".*

### 1.2.5. APROBACIÓN DEL PGOU

Como se recoge en el Artículo 31.2.B: Corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ESPELUY

## 1.2.6. AGOTAMIENTO A CORTO PLAZO DE LA CAPACIDAD DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Del análisis de la capacidad actual, se llega a la conclusión de que la capacidad de solares o vacíos urbanos susceptibles de completar su urbanización para transformarse en tales no constituye una oferta suficiente, y que puede provocar claras distorsiones al alza de los precios, muy inconvenientes para las condiciones socioeconómicas de la mayor parte de la población municipal.

Al iniciarse el proceso de redacción del presente Plan la capacidad del suelo urbanizado había alcanzado, sin duda, un índice elevado. Si no se avanzase en el desarrollo de las actuaciones que restan y no se clasificaran nuevos suelos, podría llegar a influirse negativamente en el desarrollo económico del municipio. Qué duda cabe que la promoción de suelos es hoy un eje fundamental para el desarrollo económico y social de un municipio como Espeluy, por lo que el Plan General se constituye en el primer, aunque no el único, impulsor de ese desarrollo.

Por tanto, la puesta en carga de una cantidad de suelo suficiente se genera en la iniciativa privada, además de poner a la administración municipal en condiciones de participar e influir en el mercado inmobiliario. En la coyuntura económica actual, con la tendencia al alza de los precios del suelo y la vivienda, esta intervención se hace cada vez más deseable.

Además debe considerarse que la legislación urbanística vigente en Andalucía, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 10.B.a.), modificado por el artículo 23 punto 1 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, obliga a la reserva de un porcentaje elevado de suelo para vivienda protegida en cada sector de suelo residencial. De esta forma, la clasificación de nuevos suelos de uso global residencial lleva ligada la promoción de viviendas protegidas, con lo cual el acceso a las viviendas se está, al menos teóricamente, facilitando para un espectro social y económico de población muy amplio.

Al lado del desarrollo de nuevos suelos, la integración de los mismos a la

dinámica municipal obliga al reestudio de la estructura general y a tomar en consideración aspectos que no se verían con sucesivas Modificaciones Parciales del vigente planeamiento, dado que el agotamiento de la vivienda y el suelo industrial, en teoría, y aquí, en Espeluy, no cabe duda, produce el agotamiento estructural o cualitativo del modelo vigente.

## 1.2.7. ADECUACIÓN AL NUEVO MARCO LEGISLATIVO

En los casi veinticinco años de vigencia de la Delimitación de Suelo Urbano se han producido importantes cambios, a nivel estatal y autonómico, tanto de legislación sectorial con incidencia en el planeamiento urbanístico, como en la legislación propiamente urbanística, que hacen que se resienta la vigencia de la operatividad de un instrumento de planeamiento general como el que nos ocupa. Podemos enumerar:

- Ley de Rango Estatal: Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- Leyes de Rango Autonómico:
  - o Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). La aprobación el 17 de diciembre de 2002 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía exige la formulación de un nuevo Plan General de Ordenación Urbanística, adaptado plenamente a sus determinaciones que, en muchos aspectos, son novedosas, tales como las distintas categorías de suelo, las distintas cesiones para espacios libres y dotaciones, los planes de sectorización, etc.
  - o Ley 13/2005 de 11 de Noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo

También es de señalar que la Junta de Andalucía ha redactado documentación específica complementaria para fijar criterios de ordenación territorial:

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 206/2006 de 28 de Noviembre (POTA)

- Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

Los cambios legales que se originan como consecuencia de la entrada en vigor de las mencionadas leyes y planes sectoriales, afectan a las categorías y a los criterios de clasificación del suelo, al contenido del derecho de propiedad, además de otros muchos aspectos instrumentales y de gestión; hacen necesaria la revisión del planeamiento general vigente, para adaptarlo al nuevo marco legal.

## TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO

La tarea refundidora que se afronta por medio de este texto legal se plantea básicamente dos objetivos: de un lado, aclarar, regularizar y armonizar la terminología y el contenido dispositivo de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, y de los preceptos que aún quedaban vigentes del texto refundido de 26 de junio de 1992 y, de otro, estructurar y ordenar en una única disposición general una serie de preceptos dispersos y de diferente naturaleza, procedentes del fragmentado texto refundido de 1992, dentro de los nuevos contenidos de la Ley de Suelo de 2007, adaptados a las competencias urbanísticas, de ordenación del territorio y de vivienda de las Comunidades Autónomas.

El texto refundido de la Ley de Suelo de 2008 regula las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con el suelo en todo el territorio estatal. Asimismo, establece las bases económicas y medioambientales de su régimen jurídico, su valoración y la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en la materia.

## LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA (LOUA)

La Delimitación de Suelo Urbano se formuló y empezó a gestionar en base al régimen del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y sus Reglamentos de Desarrollo. Las Modificaciones Parciales del planeamiento se han hecho

a base a aquélla, al Texto Refundido de la Ley del Suelo y a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

No es el lugar de insistir y explicar todo el *iter* jurídico de la legislación urbanística y del suelo en España y en las Comunidades Autónomas en estos últimos años, sí es lógico pensar que, una vez redactada y aprobada una legislación urbanística específica de la Comunidad Autónoma en materia de urbanismo, el principal documento de planeamiento del municipio se adapte a esas nuevas determinaciones y, en este caso, se proceda a la redacción de un nuevo documento que ampare dentro del nuevo marco legislativo la actividad urbanística.

#### LEY 13/2005, DE 11 DE NOVIEMBRE, DE MEDIDAS PARA LA VIVIENDA PROTEGIDA Y EL SUELO

La Junta de Andalucía consideró necesaria la aprobación de dicho texto legal de medidas para la vivienda protegida y el suelo, con el objetivo principal de vincular la construcción de vivienda protegida y la promoción de suelo enfocando esta, fundamentalmente, a aumentar la oferta de la primera.

Para que dicha intervención pública en el mercado de suelo logre alcanzar su finalidad fundamental, que no es otra que regular, en defensa del interés general, los precios del suelo en el mercado, se considera como uno de los objetivos principales de esta Ley el necesario perfeccionamiento, mejora y fortalecimiento de los mecanismos de intervención pública en el mercado del suelo.

Se procede a modificar y completar determinados aspectos de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, con la finalidad de garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la promoción de viviendas protegidas, no sólo en los municipios de relevancia territorial sino en todos los municipios andaluces.

Se aborda por primera vez en la Comunidad Autónoma, con rango de Ley, el régimen jurídico de la vivienda protegida con el fin de reforzar la acción pública para garantizar su función social.

Se establecen los mecanismos de calificación de la vivienda protegida,



recogiendo con el nuevo rango la adjudicación de estas viviendas, en la que la selección de las personas adquirentes o arrendatarias deberá realizarse, con carácter general, bajo los principios de igualdad, publicidad y concurrencia.

Se establecen las condiciones para la titularidad de la propiedad de manera que la duración del régimen de protección se establecerá reglamentariamente para cada figura o programa de vivienda protegida, a la vez que los precios máximos de venta y renta quedan establecidos de forma reglamentaria y deberán servir de referencia para determinar el valor del suelo destinado a vivienda protegida.

Otro aspecto importante del conjunto de medidas consideradas en la Ley viene referido a la facultad de disponer de la vivienda protegida, con dos intervenciones importantes.

- De una parte, se establece el derecho de adquisición preferente de la Comunidad Autónoma sobre las viviendas protegidas de promoción privada, incluso aquellas que, tras el correspondiente procedimiento de adjudicación, queden vacantes.
- De otra parte, las segundas o posteriores ventas estarán sujetas al derecho de tanteo y retracto por la Comunidad Autónoma.

Debe destacarse que la Ley contempla una serie de medidas enfocadas a reforzar el cumplimiento de la función social de la vivienda protegida, regulando con carácter inmediato una tipificación de infracciones y sus correspondientes sanciones que serán complementadas y ampliadas en la futura Ley de Calidad en la Vivienda en Andalucía, en fase de elaboración. La Ley contempla, igualmente, la creación de las Juntas Arbitrales en materia de vivienda como órganos especializados para la resolución de conflictos en relación con los contratos de arrendamientos y de otros celebrados en materia de vivienda. De esta forma se pretende contar con un mecanismo ágil que evite la ralentización de los procesos judiciales.

#### EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (POTA)

En este apartado vamos a hacer referencia al Modelo Territorial de Andalucía vigente en actualidad y, sobre todo, al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (P.O.T.A.). El Modelo Territorial de Andalucía constituye la referencia más básica de los objetivos de la política territorial andaluza.

Este modelo territorial se formula a partir de un conjunto de principios que constituye una determinada opción que le da fundamento y coherencia según el Título II del Plan y que asimismo inspiran estrategias de desarrollo territorial, recogidas en el Título III del mismo. Dichos principios son:

- a. Reconocimiento de la diversidad natural y cultural de Andalucía.
- b. El uso más sostenible de los recursos.
- c. Cohesión social y equilibrio territorial.
- d. Integración y cooperación territorial.

Los componentes por los cuales se basa este modelo son:

- a. Sistema de Ciudades y estructuras urbanas intermedias.
- b. Sistema de Articulación Regional.
- c. Sistemas referentes al territorio para su integración exterior.
- d. Zonificación.

Estos componentes o estrategias, según el Título III del POTA se establecen para crear un desarrollo completo de todos sus sistemas urbanos. Las estrategias que nos interesan con relación a este modelo con el municipio de Espeluy son las políticas regionales las redes urbanas de ciudades medias.

En el Título IV del POTA, existe una zonificación de la Comunidad Autónoma de Andalucía según las estrategias de actuación y aplicación.

Este documento es bastante genérico y, principalmente, expone las líneas y estrategias generales de actuación para iniciar el debate público sobre la ordenación del territorio de Andalucía.

En nuestro ámbito, el POTA propone mantener y potenciar la función del ferrocarril como medio de transporte en ámbitos que, como en el que nos encontramos, existe presencia de esta infraestructura que interconecta Centros Regionales con Ciudades Medias, e incluso con asentamientos rurales.

También reconoce el POTA que el área del Noroeste de Jaén es una de las que ha de desempeñar una función esencial en la organización de los transportes a escala regional, ya que a través de su área se canalizan los mayores flujos de transporte terrestre de la región hacia y desde el interior. Por tanto, propone la creación de una Red Regional de Áreas de Transporte de Mercancías de interés autonómico en nuestra área, que pasa a llamarla "Área de Ordenación del Transporte de Primer Nivel". Estas áreas deben tener las siguientes dotaciones:

- Conexión con alta velocidad ferroviaria
- Conexión con la red viaria de primer nivel
- Centros de transporte de mercancías de interés autonómico
- Estación de alta velocidad ferroviaria

#### LAS INNOVACIONES EN MATERIA DE LEGISLACIÓN CON INCIDENCIA EN EL PLANEAMIENTO

En el ámbito de la legislación sectorial hay que destacar a nivel autonómico, por su incidencia en el planeamiento general, la inclusión de éste entre las actuaciones sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental (EslA) por determinación de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, así como diversos Reglamentos que la desarrollan, cuestión que deberá articularse mediante la incorporación a este instrumento de planeamiento para su tramitación conjunta, del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental (EslA).

También a nivel autonómico sectorial hay que destacar el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías

Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la legislación propia del Patrimonio Histórico de Andalucía, Ley 14/2007 y la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

En cuanto a novedades de legislación estatal con incidencia sectorial hay que destacar la legislación de carreteras (Ley 25/1998 y su Reglamento, Real Decreto 1812/1994), transportes terrestres (Ley 16/1987 y Reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990), vías pecuarias (Ley 3/1995), conservación de espacios naturales, flora y fauna (Ley 4/1989 y Real Decreto 1997/1995), sector eléctrico (Ley 54/1997), telecomunicaciones (Ley 11/1998) y aguas residuales urbana (Real Decreto-Ley 11/1995 y Real Decreto 509/1996).

Todos estos cambios normativos, y en especial los de la legislación urbanística y condicionantes medioambientales (EslA), sin duda configuran un panorama en el que cualquier planeamiento general con más de diez años de vigencia queda obsoleto, y por simple adecuación normativa sería recomendable acometer su Revisión, y tal es, sin duda, el caso de Espeluy.

#### 1.2.8. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PGOU

Como conclusión de lo expuesto en apartados anteriores, se deduce claramente la conveniencia y oportunidad de acometer un nuevo PGOU, que sustituya plenamente a la Delimitación de Suelo Urbano.

- Por coherencia con los supuestos normativos de revisión previstos en el propio planeamiento general, por ser necesaria la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general, la clasificación del suelo y la necesidad de nuevos suelos para vivienda, espacios productivos y dotaciones que resuelvan los déficits actuales.
- Por necesidad de adaptarse a los múltiples cambios operados en la legislación urbanística y en la legislación sectorial con incidencia en el planeamiento.

### 1.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN EL PGOU.

En base a la información urbanística y diagnóstico previos, se proyecta la nueva ordenación del PGOU, que se refleja detalladamente en los siguientes capítulos.

Se describirá y justificará la propuesta de ordenación planteada para la totalidad del Término Municipal de Espeluy y sus distintos núcleos urbanos por el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística.

Como toda propuesta urbanística, la que aquí se formula pretende una coherencia interna basada en la imposibilidad racional y disciplinar de adoptar decisiones (sean éstas para conservar o para transformar) sobre el futuro de un territorio y los núcleos urbanos que soporta, de manera aislada o inconexa.

Así, la propuesta de estructura general del municipio está en relación directa con la propuesta de clasificación de los suelos urbanos y urbanizables y con la regulación del Suelo No Urbanizable. Del mismo modo, el sistema viario planteado para el núcleo de Espeluy y el núcleo de Estación de Espeluy está directamente relacionado con las propuestas de reforma y de crecimiento o con la localización y dimensión de los elementos básicos de los sistemas de espacios libres y equipamientos. Esta interrelación entre las distintas cuestiones que debe abordar el planeamiento no significa que no se puedan alterar algunas de ellas y las propuestas básicas sigan teniendo coherencia, sino que en el momento de analizar su contenido es necesario considerar esta interrelación y que en definitiva, toda adopción de decisiones en cuestiones complejas como el territorio y la ciudad supone priorizar unos posibles resultados, ventajas y/o perjuicios frente a otros.

Se describen y justifican las características fundamentales de la propuesta general que establece el PGOU, la ordenación del territorio elegida, tanto en lo que se refiere al conjunto del territorio municipal, con las propuestas de sistemas, infraestructuras y categorías del Suelo No Urbanizable y a la forma general de la ciudad, detallando las características de la red viaria, los sistemas de transportes, espacios libres y dotaciones y los patrones de distribución de los distintos usos característicos, como los enfoques de carácter más instrumental, definiendo la división básica del territorio y el régimen urbanístico de las diferentes clases y categorías de suelo.

Se incluye, igualmente, la valoración, justificación y coherencia de las determinaciones del Plan General con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

# 2.

## EL MODELO URBANO-TERRITORIAL PROPUESTO

## 2.1. INTRODUCCIÓN

## 2.2. FUNDAMENTOS DEL MODELO URBANO-TERRITORIAL PROPUESTO



## 2.1. INTRODUCCIÓN

En este capítulo procederemos a describir el territorial propuesto y la justificación respecto a los planes territoriales vigentes, a la ocupación y utilización del suelo del municipio y a la legislación urbanística, y justificación frente a otras alternativas. También se justificará la integración de los nuevos desarrollos con la ciudad consolidada. Procederemos a la definición de los objetivos, estrategias y criterios generales planteados en los artículos 3 y 9 de la LOUA (usos globales del suelo, dotaciones, vivienda, sistema de transportes, tráfico y aparcamientos, protección del Patrimonio Histórico, ambiental y del paisaje, sistemas de ordenación desarrollados y ejecución urbanística de las propuestas).

Espeluy se proyecta como una ciudad básica en la Andalucía de las ciudades y, especialmente, en la Comarca de la Campiña Norte de Jaén.

El PGOU va a consolidar una nueva imagen urbana del territorio y de sus núcleos urbanos, potenciándola en sus aspectos territoriales y comarcales, para configurar una ciudad puntera en la comarca referida y en la provincia de Jaén, así como en el espacio territorial andaluz, apoyada en las infraestructuras territoriales que cruzan o cruzarán su término municipal.

Para esto Espeluy necesita prever la ordenación de su territorio y la vertebración interna, en un proceso de transición desde la ciudad de los núcleos hasta el territorio de la ciudad, apoyados en una coordinación urbanística con las previsiones de los planes supramunicipales, Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y Plan Director de Infraestructuras de Andalucía.

Este proceso debe producirse mediante propuestas a escala territorial, acompañadas de los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres, equipamientos e infraestructuras necesarios, y de un nuevo modelo de tipologías edificatorias más flexibles y adecuadas al modo de vida actual. Todo ello apoyado en una gestión que garantice una oferta de suelo de calidad y diversificada, que redunde en la producción de viviendas asequibles a todos los sectores sociales, y en la implantación de usos industriales y terciarios que fomenten el crecimiento económico y el empleo, junto con los

usos turísticos adecuados.

En esta situación no podemos olvidar la necesidad de realizar un crecimiento urbanístico sostenible, desde los conceptos de desarrollo armónico y estructurado, con respeto al medio ambiente, y procurando utilizar los recursos con el mayor rendimiento social y económico. Esto lleva asociado el respeto a los recursos paisajísticos e hídricos, así como al patrimonio histórico y natural de Espeluy, buscando su uso, recuperación y disfrute.

En el PGOU se establecen las bases de ordenación suficientes para la incorporación de suelos al futuro desarrollo del municipio, que satisfagan las demandas y necesidades propias del municipio de Espeluy, posibilitando su adecuada incorporación en el territorio, y rentabilizando las infraestructuras previstas para dotar a la zona de los usos y actividades más coherentes con el papel que ha de desempeñar el municipio en el conjunto de la comarca y de la provincia de Jaén.

Por tanto, la planificación irá siempre encaminada a la consecución de un proyecto territorial para el municipio de Espeluy, que establezca la relación esperada entre los espacios urbanos del municipio y con los municipios de la comarca, a través de la nueva territorialidad de la ciudad, articulada básicamente en el territorio del término municipal, aunque sin olvidar la solución puntual de problemas en el ámbito urbano con los municipios del entorno.

Para alcanzar dicho objetivo ha sido preciso analizar la situación actual, las previsiones de distinto orden que existen sobre la zona y la potencialidad de transformación de este espacio en relación a su posible destino. El diagnóstico de los problemas y oportunidades de la zona y la fijación de los objetivos que de dicho diagnóstico se han determinado, y que aparecen en la Información Urbanística, son la base necesaria para la fundamentación de las propuestas, constituyéndose de este modo en referente básico de la ordenación.

En el marco del Plan de Ordenación Territorial de Andalucía, el objetivo del Plan General de Ordenación Urbanística de Espeluy es el de conseguir la integración del término municipal y sus núcleos urbanos en el sistema estructural y funcional definido para la Comunidad Autónoma. Por ello, el PGOU adopta las determinaciones necesarias para adaptar la estructura urbanística del municipio al proyecto territorial general en relación con los referentes básicos del modelo andaluz: el Sistema de Ciudades, el Esquema Básico de Articulación Regional y los Dominios y Unidades Territoriales.

## 2.2. FUNDAMENTOS DEL MODELO URBANO-TERRITORIAL PROPUESTO

Básicamente, el modelo urbano-territorial propuesto opta por una serie de fundamentos generales de ordenación que constituyen, en su conjunto, el argumento principal del nuevo Plan y cuyas determinaciones procuran el cumplimiento de los criterios y objetivos formulados por la Corporación Municipal, y avalados por los procesos de participación ciudadana ha que han sido sometidos. Estos fundamentos generales del modelo urbano-territorial propuesto pueden formularse como sigue:

1. La adecuada integración en la ordenación dispuesta en los documentos formulados por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. Y ello porque Espeluy es un componente importante del modelo territorial futuro de la Comunidad Andaluza, y porque, hoy más que nunca, las políticas urbanas en Espeluy no pueden circunscribirse al ámbito estricto de su municipio, no solamente porque la realidad de lo urbano no coincida con la organización político-administrativa de la ciudad, sino porque las ciudades están hoy indisolublemente vinculadas al territorio circundante, del que dependen y al que dan sentido. La urbanización no se compadece hoy de los límites administrativos, y su lógica se asocia de manera esencial con una racionalidad de las actividades y flujos que asume el territorio comarcal como una unidad funcional. Más aún, el futuro de Espeluy, sus roles territoriales y económicos han de estar asociados a la formalización de presupuestos de ordenación de ámbito supramunicipal anclados en las potencialidades que, en relación a este marco territorial, se presentan de forma específica respecto a otros escenarios. Ello supone reflexionar sobre dos cuestiones básicas: establecer una adecuada relación natural y ambiental con el soporte territorial en su condición de medio físico, y definir y realizar la nueva estructura territorial que el conjunto de la comarca necesita para llegar a ser un área cohesionada. Espeluy, como ciudad que forma parte de la comarca en que se enclava, juega un papel capital en la difusión de los procesos de desarrollo al

resto del territorio y en la prestación de los servicios urbanos de cierto nivel en las zonas rurales cercanas y más alejadas de los principales centros urbanos. Esta circunstancia proporciona una magnífica oportunidad para desarrollar estructuras urbanas de mayor tamaño y potencial, lo que posibilita una oferta de servicios y dotaciones más compleja y variada. La clave está en articular eficazmente los espacios de conexión, desarrollando en ellos actuaciones de mejora urbanística e impulsando la localización de equipamientos y espacios de actividad que favorezcan la unificación de los mercados de trabajo y una mayor integración funcional de los municipios, respetando siempre la identidad y la imagen de cada núcleo. De igual forma, Espeluy puede aportar una excelente base para organizar una estructura de asentamientos policéntrica, que está llamada a desempeñar un papel central en la adecuada orientación de los procesos de desarrollo urbano del territorio. Además, Espeluy, junto con otras ciudades cercanas, configura un modelo interesante para la nueva economía, formado por un conjunto interrelacionado de nodos potentes, cada uno de ellos en un sector predominante, capaces de dar un impulso al desarrollo económico, promoviendo la capacidad de innovación y el logro de mayores niveles educativos como factores fundamentales de competitividad económica y de riqueza de la vida ciudadana. El objetivo sería configurar a Espeluy como "clusters de innovación" con capacidad para generar ventajas competitivas de forma sostenida. Espeluy se está consolidando en un municipio con un importante peso a nivel de empresas de gestión medioambiental y reciclaje.

2. Desde el modelo urbano-territorial ha querido apoyarse en los recursos productivos territoriales. En este sentido, un instrumento como éste, de ordenación del territorio, puede contribuir con la optimización de los emplazamientos que acogerán en el futuro actividades que presumiblemente se habrán de implantar en el ámbito a tenor de las dinámicas socioeconómicas existentes y su proyección hacia el futuro. En definitiva, se trata de garantizar la capacidad de Espeluy para cumplir con los requerimientos exigidos en el marco socioeconómico actual para desempeñar sus funciones

económicas, territoriales y ambientales y, por tanto, tenga una posición favorable respecto a otras de similar rango. La consecución de este objetivo se apoya, fundamentalmente, en la intervención sobre infraestructuras y servicios que potencien el desarrollo local, tales como el establecimiento de una política explícita de localización y gestión de suelos productivos, evitando dejar este tipo de decisiones al mercado, y llevando a cabo la reserva de suelos estratégicos; y actuaciones estratégicas que valoricen la potencialidad del hecho urbano, especialmente en lo que se refiere a las oportunidades derivadas de su localización-posición, valorización de sus recursos patrimoniales (naturales, construidos, culturales) y de la selección de sectores y estrategias viables en el contexto del espacio económico de referencia.

3. La mejora de la habitabilidad de la ciudad, habitabilidad que se mide por la oportunidad que la ciudad ofrece a sus habitantes para desarrollar sus actividades de trabajo, relación y ocio dentro de un medio ambiente adecuado y no agresivo, que no deteriore su calidad de vida. Por tanto, el modelo urbano-territorial propuesto tiende a mejorar la habitabilidad en sentido funcional, social y medio ambiental, procurando:
  - a. Un nivel mínimo dotacional, en función de estándares admitidos comúnmente.
  - b. Configuración de la red de espacios libres como elemento básico -junto a la red viaria y al equipamiento- de la estructura de la ciudad.
  - c. Configuración de un sistema de dotaciones, intersectorial, con la consideración del ámbito supramunicipal y conectado con el sistema de transportes y comunicaciones.
  - d. Promover nuevos equipamientos sociales acordes con la actual estructura demográfica, posibilitando la inversión privada en su creación.

- e. La mejora de los niveles de urbanización que suponga una reflexión crítica y eficaz sobre el espacio urbano y las demandas funcionales de los ciudadanos.
- f. La mejora del medio ambiente urbano, que ha tenido como principio de actuación que el mantenimiento de las condiciones de vida urbana y de las plusvalías obtenidas por sus actividades no sea a costa de la minusvaloración del resto del territorio, de sus recursos y de sus habitantes.
- g. Establecimiento de los mecanismos que garanticen el incremento de los servicios de forma paralela a la densidad de la edificación.
- h. Promover la adecuada integración paisajística de los usos y actuaciones con mayor incidencia en la configuración de la imagen de la localidad, estableciendo directrices que permitan una adecuada implantación de las futuras edificaciones y remodelaciones en el entramado urbano, desarrollando criterios paisajísticos para el diseño de los espacios libres y para la integración de infraestructuras y equipamientos con alta incidencia paisajística.
- i. Criterios para la preservación y mejora del paisaje urbano, a través, fundamentalmente, del control de la planificación urbanística, ordenación y gestión, y de la garantía de la integración de las nuevas actuaciones en la estructura urbana.
- j. Potenciación de la diversidad interna de la ciudad a través de un diseño urbano que busque la variedad y multifuncionalidad zonal en la misma, la concentración suficiente para hacer viables las distintas actividades, y que procure y proteja la personalidad o identidad local frente a la homogeneidad y banalidad de las formas genéricas.
- k. Racionalización del consumo de los recursos y disminución de la producción de residuos.

4. La valoración y dimensionamiento del crecimiento urbano, y de la implantación de infraestructuras, en coherencia con las necesidades reales, evitando el consumo indiscriminado del espacio y la aparición de tensiones innecesarias. Ello ha implicado, de un lado, apostar por la correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente, atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y, en su caso, remodelación, con lo que ello supone de reforzamiento del sistema urbano existente, tratando de revertir situaciones carenciales detectadas, y de apoyo a la adecuada conservación, protección y mejora del Centro Tradicional, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio. Y de otra parte, pautar las directrices del crecimiento urbano en consonancia con una adecuada y racional interpretación de la realidad sobre la que se actúa, y por ello, integrando los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural, con una ordenación y previsión de usos globales del suelo fijada con criterios de racionalidad urbanística y ecológica. En este sentido, en el modelo urbano-territorial propuesto son valores activos: la preservación e integración de las actividades de los espacios rurales relevantes desde el punto de vista territorial, ambiental, productivo y cultural; la preservación de las identidades urbanas, evitando el proceso de destrucción de las formas y culturas urbanas, y mejorando los niveles de accesibilidad a las áreas urbanas de valor histórico; la utilización prioritaria del patrimonio edificado, en coherencia con lo planteado respecto a evitar la segregación espacial y la degradación zonal en la ciudad; el incremento de la intervención en los modos de expansión de la ciudad, para minimizar la especulación, evitar disfuncionalidades, tensiones y pérdida en control de la ordenación urbana por los poderes públicos y el establecimiento de programas de intervención globales, incluyendo reformas interiores, reurbanización, rehabilitación del patrimonio, condiciones para la nueva edificación, etc. En definitiva se trata de superar las limitaciones de los modelos ortodoxos (ciudad difusa versus ciudad compacta) avalando el modelo de la "ciudad razonablemente compacta", como el que

mejor se acomoda a la corrección de las disfunciones que presenta en la actualidad el territorio de Espeluy.

- 5. Articular y cohesionar el sistema urbano resultante incidiendo en la ordenación de los elementos con capacidad estructurante y voluntad relacional (infraestructuras, movilidad y transporte, dotaciones y paisaje como materiales básicos para la construcción de la ciudad-territorio). En este sentido, se constituyen en líneas de acción prioritaria, de un lado, la puesta en valor de los recursos naturales y medioambientales del municipio; y de otro lado, la funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo. En definitiva, una planificación integrada, coherente con la capacidad sustentadora del territorio y del medio ambiente y que, por tanto, requiere la consideración de los servicios auxiliares imprescindibles para el funcionamiento de la ciudad existente y los nuevos crecimientos que se proyecten, para los que el modelo propuesto debe realizar no sólo un dimensionamiento adecuado, sino una propuesta de localización idónea y adaptada a los diferentes requerimientos de los mismos.
- 6. La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad; los excluidos de dicho proceso por algún instrumento de ordenación del territorio; aquellos en los que concurren valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados; aquellos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida por respeto a la identidad territorial y a la productividad y recursos del entorno natural inmediato, como partes integrantes del proyecto de ciudad; y aquellos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada. De igual modo, el modelo

urbano-territorial se ha propuesto intervenir sobre el espacio rural con el fin de aproximarlos a los ciudadanos, revalorizándolo y regenerándolo donde se ha estimado preciso y, en casos de fragilidad ecológica, protegiéndolo con los instrumentos de que se dispone. En este último ámbito, el espacio rural, las medidas encaminadas a proteger el paisaje y a hacerlo más reconocible y observable devienen también en una mejora de las condiciones de habitabilidad por sus efectos sensoriales.

En todo caso, es necesario advertir que nadie debe pensar que el nuevo Plan General va a modificar radicalmente el modelo urbano-territorial propuesto por el planeamiento vigente, transformando las localizaciones espaciales de los distintos asentamientos y actividades.

Pero sí hay que pensar en ajustar dicho modelo a:

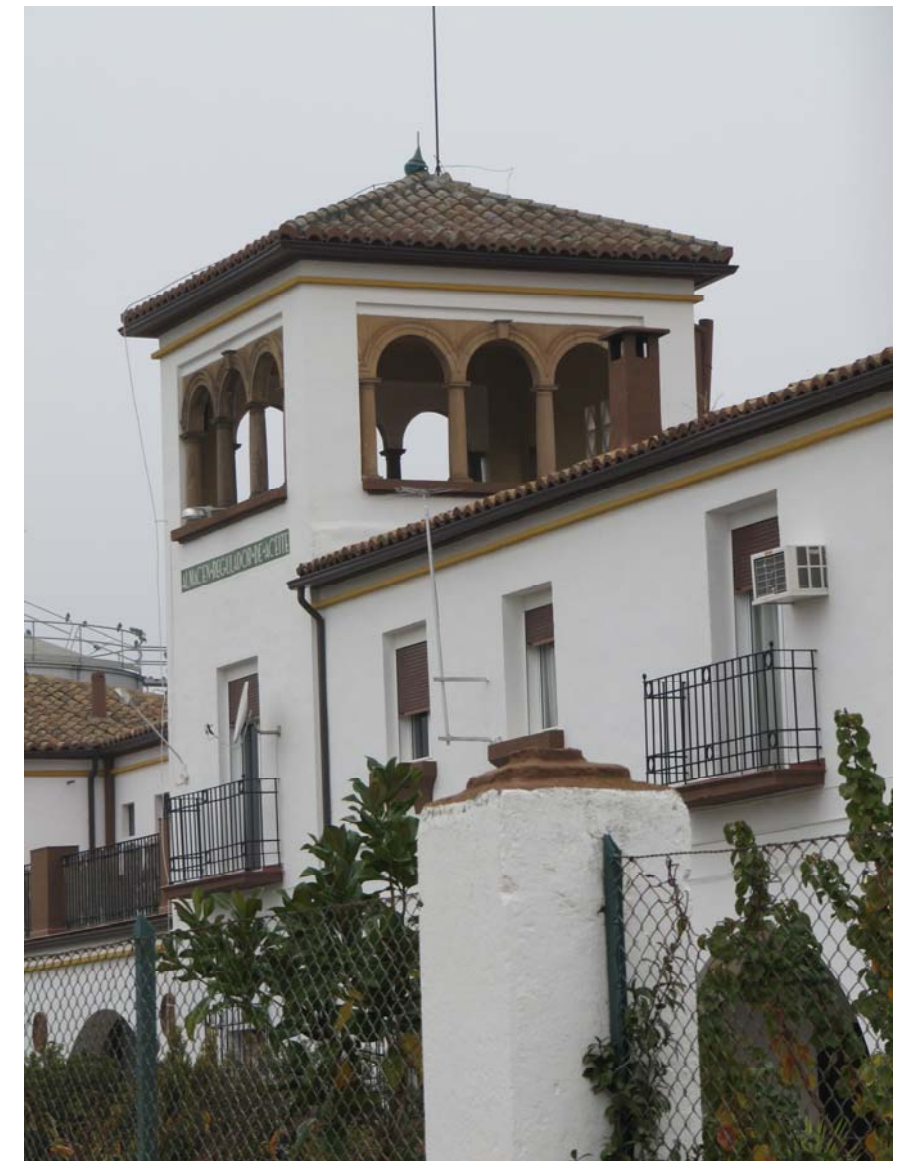
- Una nueva realidad caracterizada por un cambio en el territorio, como soporte y como paisaje, precisamente por la ejecución o inejecución de las previsiones del planeamiento vigente.
- Los fundamentos generales de la ordenación que se proponen una vez analizada la situación de partida.
- A los cambios producidos en los modos de usar la ciudad y en las estrategias de los operadores y actores del desarrollo urbano.

Este ajuste del modelo se ha obtenido de los trabajos técnicos, del debate y del diálogo, de la concertación con otras Administraciones, y de las aportaciones que se han originado en los procesos de participación ciudadana. Un ajuste cuyo criterio básico ha sido definir la forma general del territorio, conformada básicamente por el sistema arterial y de movilidad, el sistema ambiental y la localización de los grandes equipamientos y lugares centrales. La función que se confía a este soporte estructural propuesto es articular el agregado de piezas (preexistentes y de nueva formación), definiendo, un sistema de secuencias territoriales en las que el sentido del "espacio vacío" y la optimización y racionalización de la movilidad como argumentos proyectuales adquieren un protagonismo incuestionable.

Este sistema complejo compuesto de infraestructuras, espacios libres significativos y puntos de focalidad simbólica, semántica y referencial, coadyuvan a visualizar uno de los criterios básicos que han de orientar todo proyecto de ciudad en un escenario global caracterizado por su mutabilidad: encauzar el dinamismo imprevisible de los procesos de desarrollo económico y gestionar adecuadamente la incertidumbre inherente a las decisiones de localización de las iniciativas de desarrollo urbanístico. La lectura simbiótica de todas estas circunstancias territoriales (infraestructuras, lugares centrales, intermodalidad de transporte y sistema ambiental) ha permitido desarrollar una estrategia proyectual cuyo resultado aporta al escenario territorial un sistema de espacios colectivos que coadyuva a dotarlo de legibilidad.

En base a estas reflexiones, los materiales de construcción del modelo urbano-territorial propuesto, en claves contemporáneas son los que a continuación se enuncian, y que en los capítulos siguientes se desarrollan, a saber:

1. Los componentes sustantivos: La definición de la forma general del proyecto de ciudad:
  - Los sistemas de articulación territorial.
  - La clasificación del suelo.
  - La ordenación de las distintas clases de suelo.
2. Los componentes complementarios: Eficiencia funcional, sostenibilidad ambiental y cohesión social.
  - La movilidad sostenible.
  - Las redes infraestructurales.
  - La protección del medio urbano y natural.
  - La potenciación de los patrimonios públicos del suelo y la vivienda protegida.

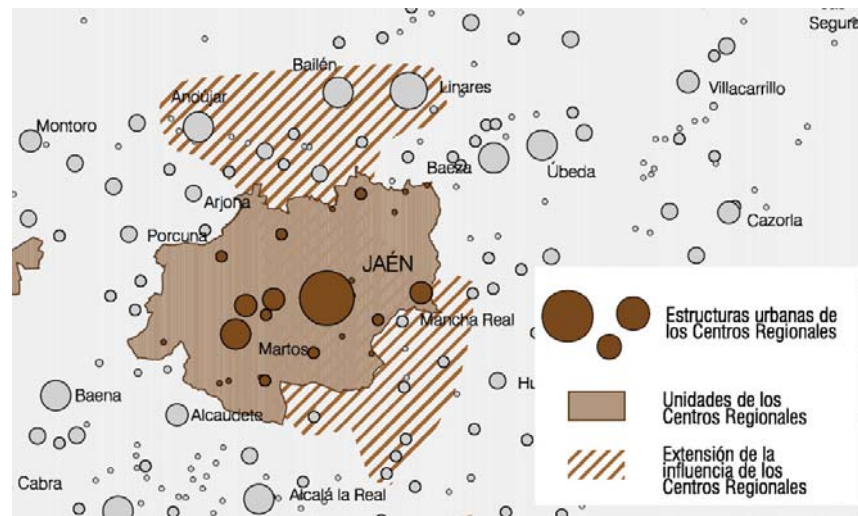


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ESPELUY

El modelo propuesto en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía se centra en aquellas estructuras que se deducen de la red de asentamientos urbanos y rurales, mostrando los vínculos determinantes entre los componentes de dicha red que tienen capacidad para generar ámbitos de cooperación de carácter supramunicipal y de interés regional. El resultado de todo ello es la organización del Sistema de Ciudades entendido como estructuras urbanas de relación con capacidad de conformar redes o sistemas territoriales: Centros Regionales, Redes de Ciudades Medias y Asentamientos Rurales.

De la estructura de relación que se deduce del Sistema de ciudades de Andalucía, propuesto en el Modelo Territorial planteado en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, Espeluy se inserta dentro de las Redes de Ciudades Medias. Además, el Plan incluye a Espeluy en la zona de Extensión de la Influencia de los Centros Regionales.

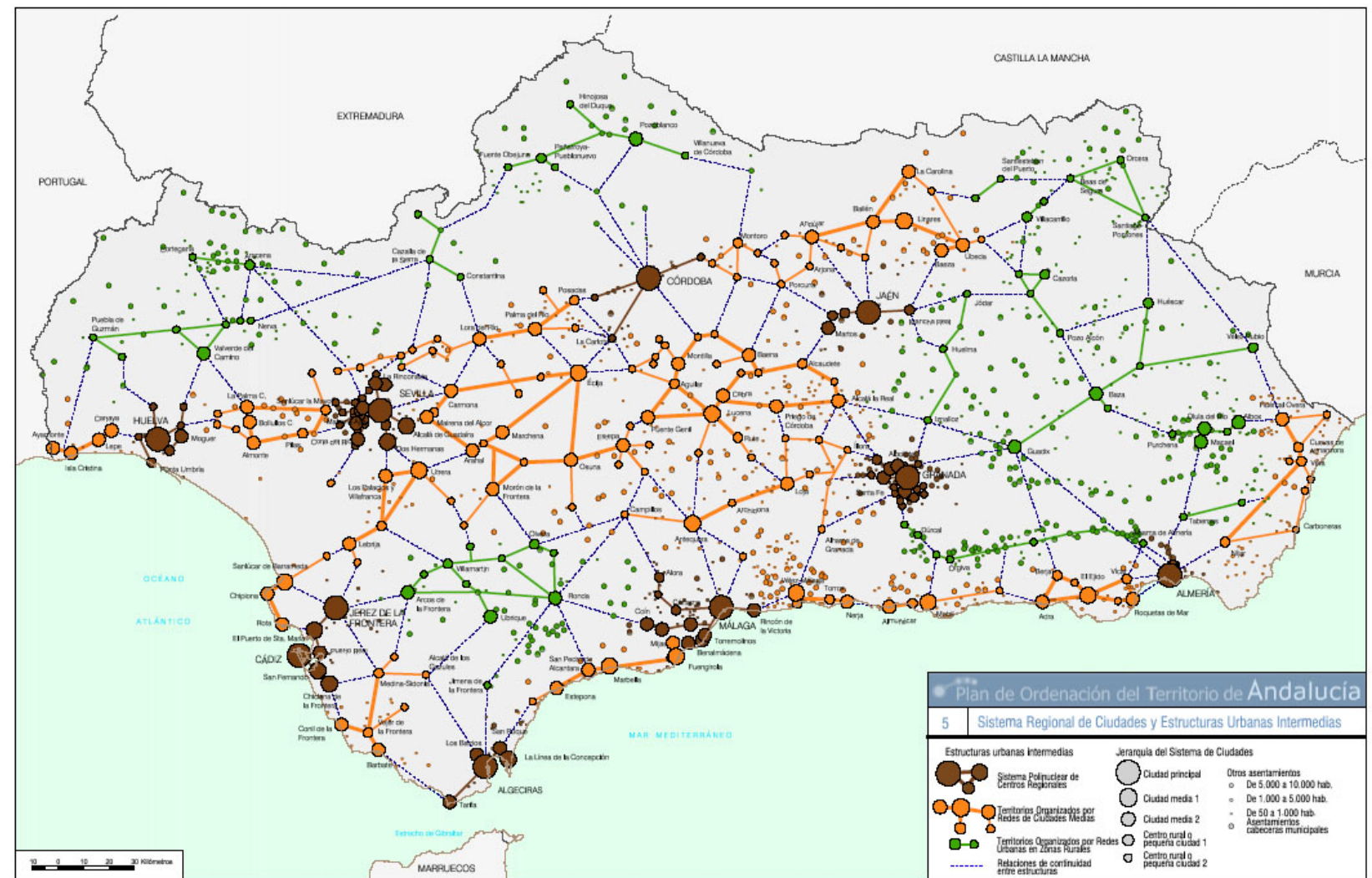


Jaén, debido a la influencia que ejerce sobre nuestro término municipal y ser el primer nivel en la jerarquía del Sistema de Ciudades. Son elementos esenciales de la organización del territorio de Andalucía que aseguran su equilibrio territorial y el mantenimiento activo de cada una de sus partes, a la vez que desempeñan una función esencial para la integración exterior, debido a:

- Su equilibrada distribución territorial, que favorece una mejor articulación física del conjunto de Andalucía.

- Su tamaño demográfico, que las caracteriza como ciudades medias en la escala europea y nacional.
- Su peso y dinámica económica, así como el bajo grado de interrelación entre el conjunto de Centros Regionales, que aparecen como la principal debilidad para favorecer la integración territorial de Andalucía.

- Que los actuales condicionantes del sistema económico internacional, refuerzan la viabilidad de una opción basada en centros urbanos medios (con una menor intensidad de los problemas de congestión y deseconomías de escala) siempre y cuando dichas ciudades sean capaces de liderar los procesos de innovación y desarrollo económico.



Desempeñan múltiples y complejas funciones de alcance regional: concentración de actividad económica e innovación; nodos principales de transporte y comunicaciones; principales nodos funcionales por la presencia de servicios públicos y privados muy especializados; centros de decisión; principales referentes para la integración exterior.

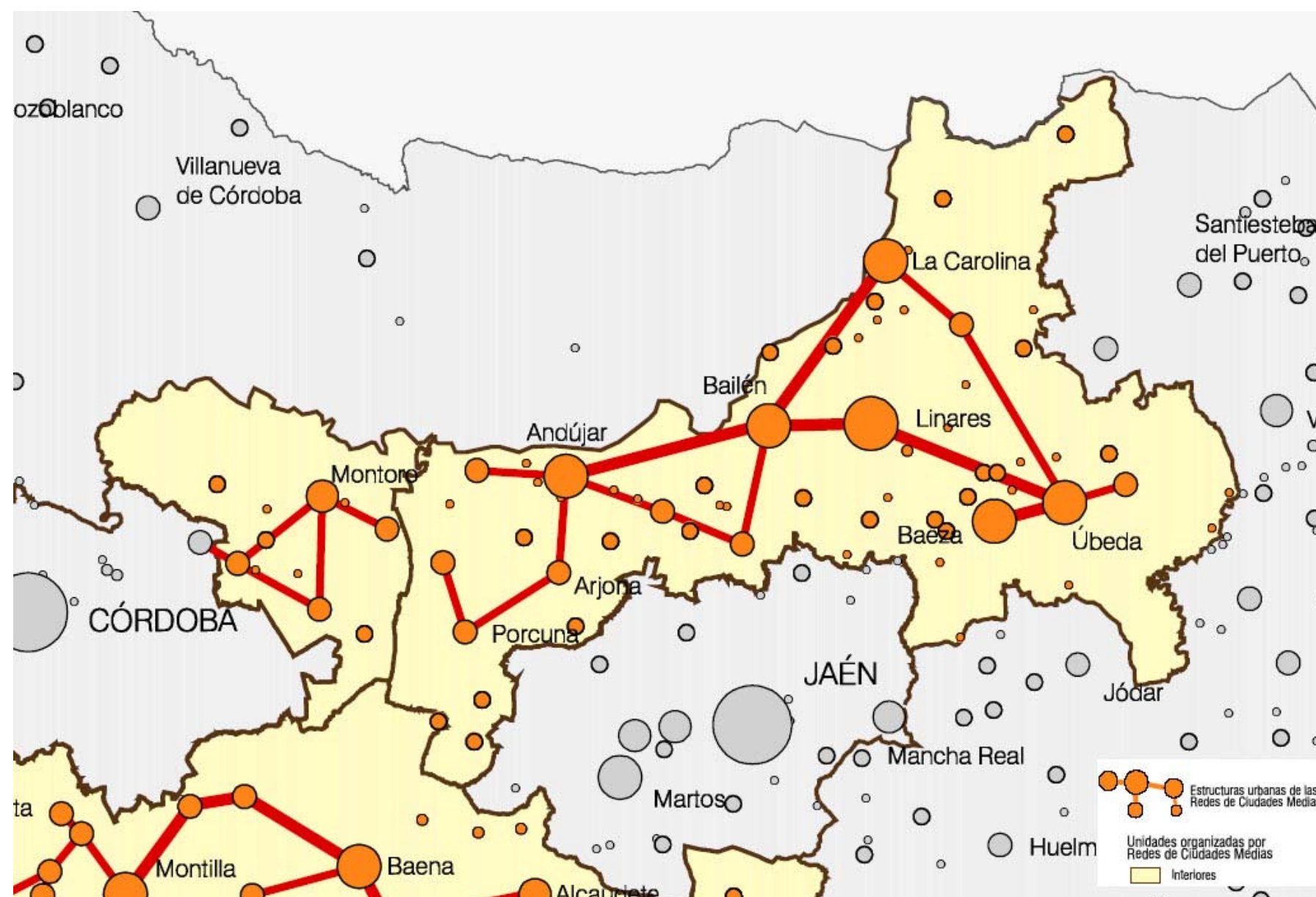
Los Centros Regionales son, también, ámbitos de concentración de problemas territoriales:

- Pese a ser los centros económicos principales de la región, cuentan con una base productiva relativamente débil y escasamente integrada internamente y en el conjunto regional. La escasa interrelación económica entre estas nueve áreas urbanas determina una debilidad clave para el territorio y el sistema productivo andaluz.
- El proceso de crecimiento urbano y los fenómenos de conurbación han dado lugar a modelos de ciudad que no son el resultado de un proceso consciente y ordenado de desarrollo. Ello comporta importantes carencias y déficit en cuanto a su organización y funcionamiento, a la vez que ha puesto de manifiesto la inadecuación del actual ámbito administrativo de gestión municipal frente a los procesos metropolitanos.
- De todo ello se deriva que estos ámbitos se produzca la concentración a nivel regional de una serie de conflictos que afectan a la organización territorial y a la calidad de vida, entre los que destacan: los problemas de marginalidad social, los déficit de equipamientos, los problemas ambientales, los problemas de vivienda y suelo, los problemas de tráfico y transporte, etc.

El Centro Regional de Jaén, junto con los de Huelva, Campo de Gibraltar y Almería, constituye un nivel jerárquico con menos peso demográfico y económico que el resto. Se trata de un centro urbano consolidado en épocas bastante próximas y se sitúa todavía en una fase de consolidación como hecho urbano maduro y complejo, incluyendo su formalización urbanística.

Hay que decir que Jaén se conforma como un área urbana con funciones clave para la organización territorial del interior de la región.

Pero, como hemos dicho anteriormente, Espeluy se encuentra inmerso en una Red de Ciudades Medias. Las Ciudades Medias constituyen el segundo nivel del Sistema de Ciudades entendidas como conjuntos de ciudades próximas que organizan o pueden organizar coherentemente un territorio relativamente homogéneo.



El POTa se orienta a consolidar una estrategia global sobre las Ciudades Medias, adaptada a la distinta naturaleza y potencialidades y a su capacidad de completar y enriquecer el Esquema Básico de Articulación Regional sustentado, fundamentalmente, en los Centros Regionales. Las ciudades medias deben ser entendidas no como elementos aislados, sino en cuanto a su capacidad de completar estructuras intermedias susceptibles de funcionar como redes o sistemas, diferenciadas en función de los variables niveles de madurez y dinámicas, distinguiendo entre las Redes de Ciudades Medias Litorales y las Interiores.

Ni qué decir tiene que Espeluy pertenece a las Interiores. Las áreas agrícolas del valle del Guadalquivir, donde se enclava, junto con las del Surco Intrabético, constituyen el ámbito con mayor presencia de ciudades medias históricas de Andalucía, componente esencial de su organización y su patrimonio territorial. La proximidad física de este conjunto de ciudades, su continuidad y coherencia espacial y la existencia de bases económicas compartidas (usos agrarios, sistemas productivos locales, etc.), constituyen unos factores que propician un entendimiento en red sobre numerosos aspectos relacionados con el desarrollo territorial de estas ciudades y sus ámbitos de influencia supralocales. De hecho, buena parte de estas ciudades medias han establecido ya importantes vínculos de cooperación en materias económicas, de gestión de servicios o de política territorial y ambiental.

Teniendo en cuenta la intensidad y formalización de estos procesos de relación y las oportunidades futuras de su desarrollo, el POTa define la Red de Ciudades Medias del Norte de Jaén como una de las de mayor potencial urbano, en la que existen ya procesos más o menos intensos de relación económica y territorial.

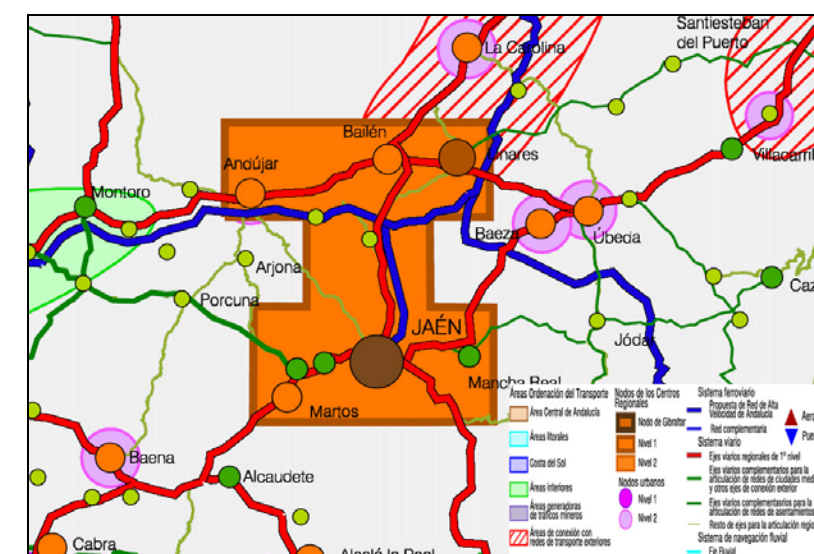
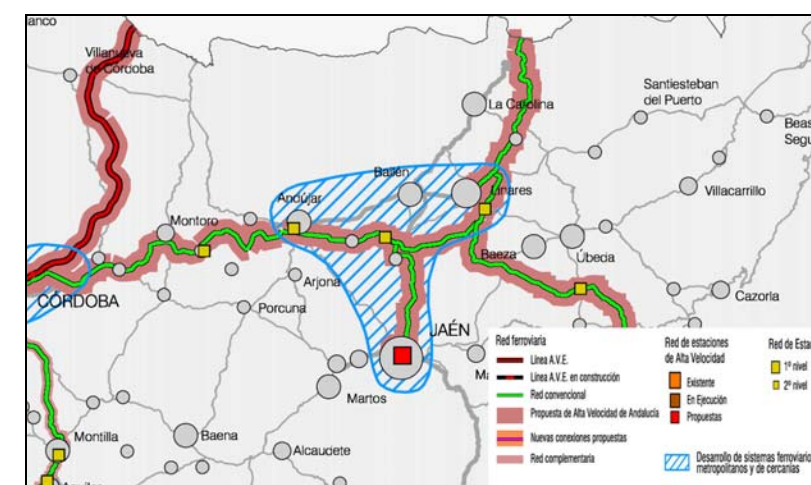
Las ciudades medias de la Unidad Territorial del Centro Norte de Jaén son Linares (de primer nivel) y Andujar, Bailén, La Carolina, Úbeda y Baeza (segundo nivel).

Hay que decir que el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía establece como un ámbito prioritario para los Planes de Ordenación del Territorio de Ámbito Subregional el de la Red de Ciudades Medias del Noroeste de Jaén, que deberá definir en su formulación sus objetivos y las

condiciones específicas para su desarrollo, de acuerdo con las líneas estratégicas, directrices y recomendaciones del POTa dirigidas a:

- La consolidación de un modelo territorial que favorezca una estructura policéntrica y su organización en red para aprovechar las oportunidades de la dimensión y escala intermedia en la gestión.
- Dicho modelo debe basarse en la valoración y activación de los recursos territoriales y en su desarrollo equilibrado, potenciando los rasgos de la ciudad compacta, y atendiendo especialmente a la mejora de la calidad de vida y la conservación del patrimonio urbano, ambiental y paisajístico.
- La adecuada localización de equipamientos, servicios y espacios libres, así como suelos para actividades productivas en las áreas de oportunidad.
- El establecimiento de un sistema de transportes y comunicaciones que potencie la interconexión de cada red urbana internamente y con el conjunto regional.
- El establecimiento de un sistema de espacios y bienes sujetos a protección en razón de sus valores naturales, culturales y paisajísticos.

En nuestro ámbito, el POTa propone mantener y potenciar la función del ferrocarril como medio de transporte en ámbitos que, como en el que nos encontramos, existe presencia de esta infraestructura que interconecta Centros Regionales con Ciudades Medias, e incluso con asentamientos rurales.



También reconoce el POT que el área del Noroeste de Jaén es una de las que ha de desempeñar una función esencial en la organización de los transportes a escala regional, ya que a través de su área se canalizan los mayores flujos de transporte terrestre de la región hacia y desde el interior. Por tanto, propone la creación de una Red Regional de Áreas de Transporte de Mercancías de interés autonómico en nuestra área, que pasa a llamarla "Área de Ordenación del Transporte de Primer Nivel". Estas áreas deben tener las siguientes dotaciones:

- Conexión con alta velocidad ferroviaria
- Conexión con la red viaria de primer nivel
- Centros de transporte de mercancías de interés autonómico
- Estación de alta velocidad ferroviaria

El artículo 6.2.c. del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía obliga al planeamiento urbanístico a guardar debida coherencia con las determinaciones de la planificación territorial, adaptación que se recoge en su totalidad en el presente documento de Plan General de Ordenación Urbanística.

Según los artículos 2.1, 7.1 y 8 de la LOUA, la actividad urbanística se desarrolla en el marco de la ordenación del territorio, al que el presente documento se adapta y desarrolla.

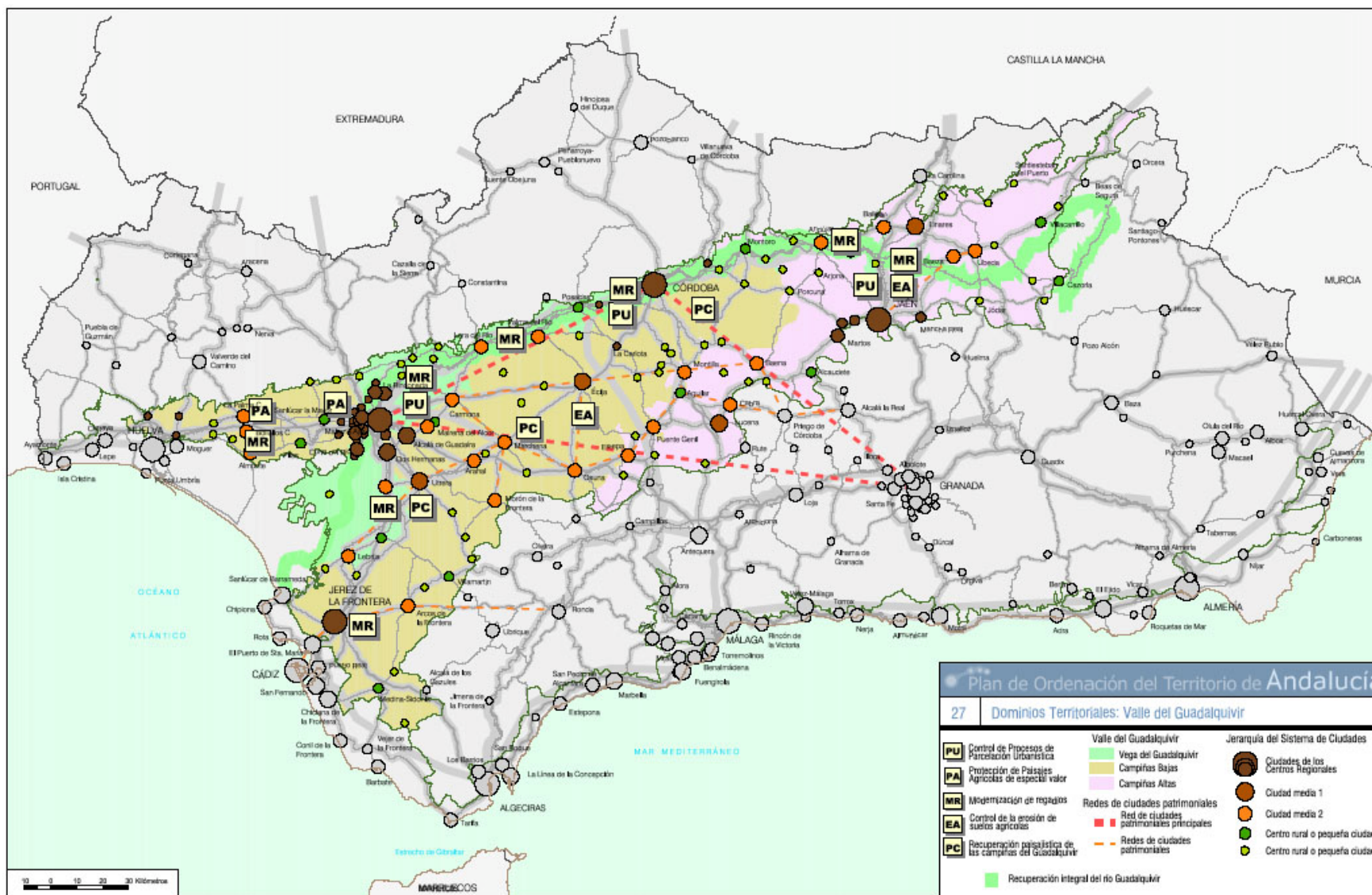
En consecuencia, el presente documento de Plan General incluye y desarrolla las siguientes iniciativas de carácter territorial:

- Estructura de los asentamientos urbanos del municipio.
- Propuestas para los distintos núcleos urbanos.
- Infraestructuras de comunicación y transportes.
- Dotaciones, equipamientos, infraestructuras y servicios.
- Ordenación de los espacios agrícolas.
- Sistema de Espacios Libres.
- Protección del Territorio y Prevención de riesgos naturales.

Se ha establecido un doble nivel de diagnóstico:

- En primer lugar, la necesidad de afrontar el destino del término municipal desde una visión global de los problemas y oportunidades, siendo indispensable el análisis de la realidad comarcal y de las determinaciones y actuaciones previstas en las propuestas de ordenación a nivel territorial del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

- En segundo lugar, no hay que olvidar que el estudio realizado se enmarca dentro de las fases iniciales del proceso de elaboración del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Espeluy y, por tanto, el ámbito geográfico de las propuestas queda circunscrito,





fundamentalmente, a la zona de crecimiento prevista en el término municipal.

En consecuencia, se ha tratado de proponer soluciones para la ordenación de la zona que física y básicamente queden incluidas dentro de los límites administrativos del propio término municipal, si bien inciden indirectamente en los suelos colindantes pertenecientes a los municipios vecinos. Para la elaboración de los análisis sectoriales necesarios y la formulación del diagnóstico se ha mantenido el doble nivel al que antes se ha aludido, realizándose las tareas de información y diagnóstico de forma más específica sobre el ámbito municipal.

El objetivo fundamental es el establecimiento de los criterios y bases de ordenación necesarios para el desarrollo armónico de la zona y, en consecuencia, las tareas de información y análisis de propuestas y actuaciones previstas se dirigen claramente al objetivo finalista de reorganización del área, no siendo por tanto la información y el conocimiento de la situación actual un fin, sino un instrumento necesario para la formulación y fundamentación de las propuestas. Por ello se ha tratado de sintetizar al máximo el análisis, incidiendo principalmente en aquellos factores que han de condicionar el futuro de este espacio, y se ha huido de realizar una información descriptiva y exhaustiva que, aun teniendo su interés, desviaría el sentido del trabajo y dificultaría la comprensión de los problemas y características generales del medio que son los que han de dirigir el diagnóstico y las soluciones de ordenación territorial objeto del presente documento.

En relación con la actividad económica, la ordenación y situación de los viarios territoriales optimiza la localización de la actividad productiva del municipio, externo o interna a éste y resultante de la relocalización de actividades existentes o de nueva creación, respecto a un ámbito territorial claramente supramunicipal que podría extenderse hasta comarcas exteriores a la nuestra.

Así, el modelo territorial actual del término municipal de Espeluy se ve favorecido con dos efectos ya comentados: la necesidad y oportunidad de implantación de usos industriales y terciarios en el entorno de dichos viarios,

además de fomentar el turismo y la incardinación de Espeluy en el área funcional y socioeconómica del ámbito del territorio andaluz, más incluso que actualmente, junto con las expectativas de crecimiento que produciría.

La estructura del territorio municipal queda determinada por la presencia y localización de los usos y ocupaciones e infraestructuras territoriales más significativos:

- El modelo territorial mantiene en sus actuales términos, en base a la concentración de la población en los núcleos urbanos existentes, sin producir evolución alguna hacia nuevos núcleos residenciales de población.
- La ordenación de los viarios, supone la opción por un modelo de asentamiento concentrado de las actividades productivas terciaria e industria y turística frente al modelo actual de ocupación dispersa en el territorio. Por otra parte, estos viarios territoriales sitúan a los núcleos de Espeluy y de la Estación en un punto de mayor accesibilidad desde el propio territorio municipal, y en relación a la comarca y a la región.
- De la red viaria territorial y municipal se identifican, ordenan y protegen las vías pecuarias y los caminos rurales, que desempeñan un relevante papel de articulación del territorio municipal. La ordenación del viario territorial perimetral a los núcleos urbanos del término de Espeluy tiene una incidencia muy positiva en la mejora de esta red viaria.
- En cuanto a la clasificación del suelo, el urbano incluye los terrenos que disponen, en condiciones suficientes, de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, así como los que tienen su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos las dos terceras partes de los espacios edificables según la ordenación establecida. Dentro del Suelo Urbano se diferencian las subcategorías de Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado.

- En el Suelo No Urbanizable se incluyen las zonas a proteger, por legislación general o sectorial, así como por el planeamiento urbanístico, y aquellos otros suelos que, por su valor agrícola y forestal o su inadecuación para el desarrollo urbano, deben ser incluidos en esta categoría de suelo, correspondiendo estos últimos al resto de los suelos clasificados como no urbanizables.

- Por último, en el Suelo Urbanizable se incluyen los suelos que no han sido incluidos en las categorías de Urbano o No Urbanizable, o los que el planeamiento urbanístico ha decidido incluir en dicha categoría en atención a su carácter óptimo para su inclusión en ella, por su carácter vertebrador del territorio, estableciéndose las categorías de Suelo Urbanizable Ordenado (en su caso, dadas las características del municipio, intentará ordenarse la mayor parte del suelo urbanizable en el documento de PGOU para la Aprobación Inicial), Suelo Urbanizable Sectorizado y Suelo Urbanizable No Sectorizado, para poder cumplir con los objetivos generales del POTA.

De todo lo expuesto anteriormente, y fruto del debate político y ciudadano, se apuesta por la alternativa de crecimiento urbanístico y territorial del municipio de Espeluy más adecuada, en la que las ventajas superan los inconvenientes. Esta alternativa de crecimiento se conforma por las zonas adyacentes a los núcleos urbanos actuales, y en relación con los viarios territoriales.

Esta alternativa de crecimiento es la más adecuada para el cumplimiento de las necesidades del municipio, en un nuevo municipio integrado en el territorio y en relación a la comarca de la Campiña Norte de Jaén. Sin embargo, en el nuevo PGOU no se va a optar por esta alternativa de crecimiento en un sentido estanco y cerrado en sí mismo; por eso la propuesta del Plan que se plantea retoma, para la solución de problemas puntuales o de escala urbana del municipio, algunas zonas de las otras alternativas planteadas, para la vertebración correcta de la ciudad en el territorio.

Las zonas de crecimiento del municipio se fundamentan en las siguientes apuestas urbanísticas:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
ESPELUY

- Potenciar el sistema de comunicaciones en la zona.
- Implantar importantes infraestructuras.
- Desarrollo de las dotaciones necesarias.
- Articulación de los núcleos urbanos residenciales con los industriales.
- Integración de usos en el territorio.
- Vinculación al desarrollo de la comarca de la Campiña Norte de Jaén.
- Mayor coordinación e impulso municipal a la gestión (patrimonio municipal de suelo, etc.).
- Recuperación e integración de dehesas, yacimientos arqueológicos y vías pecuarias en el paisaje.

Así, en un futuro próximo, la fisonomía urbanística del municipio de Espeluy va a cambiar espectacularmente, produciéndose un desarrollo urbanístico del municipio, junto con los espacios libres y equipamientos necesarios, que organice la articulación territorial y evite la implantación de usos no deseados en el territorio.

Así, en un futuro próximo, la fisonomía urbanística del municipio de Espeluy va a cambiar espectacularmente, produciéndose un desarrollo urbanístico del municipio, junto con los espacios libres y equipamientos necesarios, que organice la articulación territorial y evite la implantación de usos no deseados en el territorio.

Así, el Plan General pretende dar cabida a un crecimiento importante en todos los usos globales, concentrando actividades, con dotaciones y servicios públicos adecuados. Se trata de producir una diferenciación entre zonas de actividades productivas, frente a ejes principales, produciendo una imagen importante de fachada urbana, y zonas ajustadas al modelo de densidades medias o bajas, respetando el paisaje existente en el resto.

Junto a los usos propuestos se establecerán las infraestructuras y dotaciones

necesarias para un crecimiento sostenible y acorde con las necesidades. Por tanto, tendrán cabida equipamientos docentes, deportivos, comerciales, sanitarios, asistenciales, culturales, administrativos, etc., sin olvidar la creación de parques en las márgenes de cauces y de vías pecuarias.

Esta alternativa es la que se desarrolla en el presente PGOU, planteando opciones abiertas de ordenación urbanística, pero ya escala urbana, perfiladas con mayor precisión respecto al Avance, en el presente documento del Plan General para su Aprobación Inicial.

Los **objetivos** considerados se pueden enunciar como sigue:

- Mantenimiento de las actuales tipologías y alturas en los núcleos urbanos, articulando eficazmente las tramas urbanas.
- Reequipamiento de las áreas residenciales actuales, cubriendo los déficits existentes.
- Consideración de las condiciones a establecer para normalizar las actuaciones realizadas al margen de la normativa vigente.
- Creación del suelo Residencial necesario para cubrir las previsiones de vivienda, incluyendo en este apartado las operaciones de reforma interior y remodelación.
- Creación del suelo Industrial y de Servicios necesario para cubrir las previsiones estimadas por el Ayuntamiento, tanto de crecimiento endógeno como exógeno al municipio.
- Definir las medidas de protección del Suelo No Urbanizable, de forma que se evite la aparición de urbanizaciones residenciales e industriales.
- Establecimiento de las condiciones precisas para una correcta definición de los bordes urbanos futuros.
- Revitalización y fomento del uso comunitario de los actuales vacíos urbanos que presentan los cascos urbanos.
- Establecimiento de las medidas de protección necesarias en el Suelo No Urbanizable, de acuerdo con las exigencias de la legislación territorial y sectorial.
- Ordenación integral de los núcleos urbanos y establecimiento de las condiciones necesarias para su desarrollo.
- Regeneración y protección de los espacios patrimoniales del municipio.

Así también, como **estrategias globales** del Plan, cabe señalar:

#### UNA ESTRATEGIA DE REGENERACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO

La evaluación de las perspectivas de una ciudad deriva tanto de su dinámica interna como de factores externos. Los factores externos con una fuerte incidencia en el núcleo de Espeluy tienen su origen en la pertenencia a la Comarca de la Campiña Norte de Jaén y la derivada de su posición territorial global.

La situación de potencialidad de la Comarca de la Campiña Norte de Jaén parece perfilar políticas en las que los factores internos y externos tendrán prioridad, en el sentido de vislumbrar un desarrollo que provoque un crecimiento de las ciudades acorde con las expectativas.

Las previsiones de crecimiento demográfico efectuadas por la zona son medias, a aumentar con los factores de potencialidad enunciados anteriormente. Por tanto, el impacto demográfico externo sobre los municipios periféricos del área va a ser medio, con tendencia a aumentar.

El Plan, por tanto, se configura en base a las tendencias internas como un Plan para ahora, para dar respuesta a las demandas sociales, para finalizar el proceso de recuperación del núcleo urbano y en previsión del crecimiento futuro.

Un plan de estas características tiene la obligación de entrar en cuestiones de diseño urbano, vías, espacios públicos, edificación, etc., aunque sea de forma indicativa en algunos casos, habida cuenta que, en gran medida, estamos actuando sobre zonas ya consolidadas y una simple zonificación de usos, alturas y edificabilidad no serviría para incidir en la mejora de la situación actual. El Plan se configura, por tanto, como un instrumento para la recuperación y, en su mayor parte, creación de ciudad, introduciendo esos elementos que pertenecen a la esfera de lo público, de la relación social, y que permitirá que zonas que ahora no son más que aglomerados informes de viviendas, construcciones, etc., empiecen a participar de las características de una ciudad extendida sobre el territorio, de importancia capital en la comarca de la Campiña Norte de Jaén.

El tipo de desarrollo contenido en este Avance del Plan, se basa en rentabilizar el capital inmovilizado que supone lo existente, frente al posible despilfarro de recursos que conllevan los procesos exclusivamente desarrollistas; en elevar las rentas de población mediante una mejor oferta de servicios, equipamiento comunitario y espacios libres, lo que supone una elevación de las condiciones de vida de la población; y en mejorar la situación de la actividad industrial, de servicios y turística, en los espacios productivos que generan recursos económicos y puestos de trabajo.

#### UNA ESTRATEGIA DE VERTEBRACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO

El nuevo PGOU que se plantea, sin olvidar la mejora constante de la imagen urbana de los núcleos urbanos, va más allá, proponiendo un desarrollo territorial y urbano que articule y vertebralice las diferentes implantaciones urbanas del municipio entre sí.

Esta nueva vertebración se apoya en los nuevos sistemas viarios, de infraestructuras y de dotaciones existentes y los que se han de implantar. Se trata de organizar el entramado básico de articulación entre los espacios urbanos, que garantice de esta forma una adecuada implantación de usos globales y pormenorizados en la zona, en una apuesta por un espacio de centralidad productiva y dotacional de la Comarca.

## UNOS OBJETIVOS URBANÍSTICOS BÁSICOS

El PGOU constituye un desarrollo de los objetivos de política urbana previos.

En un primer nivel general, y en relación con las estrategias del Plan, los objetivos urbanísticos podemos sustanciarlos en las siguientes ideas:

- La finalización de los núcleos urbanos existentes. Se debe seguir con los constantes esfuerzos de gestión e inversiones, tanto públicas como privadas, en mejorar, finalizar y recuperar las implantaciones urbanas, así como su integración en la estructura territorial municipal.
- La opción por un modelo urbano integrado social y funcionalmente. Parece comúnmente admitido que el municipio de Espeluy, aun habida cuenta del tipo de transformación y desarrollo urbanístico que ha sufrido, y de la lejanía del modelo de partida, no es precisamente un territorio cohesionado en términos urbanísticos. Por tanto, se hace inevitable contar con un modelo de referencia, de carácter finalista, de tipo de territorio hacia el que encaminar los pasos a dar. Pese a todo, la discusión y elaboración de una alternativa es una necesidad ineludible: un territorio integrado. Frente a los modelos de zonificación tradicional, basados en la compartimentación del espacio urbano de las distintas actividades, se opta por la integración funcional y espacial, con el único límite de la compatibilidad entre usos, buscando la mixtificación de éstos en el territorio.
- Continuación con la mejora del nivel de cobertura de dotaciones. Este objetivo está en conexión con la estrategia de elevar el nivel de vida de la población, mediante la ampliación y mejora de la oferta de dotaciones y servicios públicos, en una apuesta por la sostenibilidad del modelo.
- Continuación con la mejora de la imagen urbana. Espeluy, aun teniendo en cuenta la transformación urbana, ha de completar la definición en términos formales de un territorio cohesionado cuya

identificación sea clara para propios y foráneos. Es evidente, por un lado, el carácter indiferenciado de la trama, que no se contradice con el repertorio variopinto de tipos y formas que, en paquetes autónomos sin articular, añade confusión a la imagen territorial y urbana resultante. A esto habría que añadir los pocos elementos de calidad estética que se localizan todavía en alguna de las zonas de los núcleos, existiendo el fenómeno generalizado contrario en la periferia, entendiéndose por periferia la zona más pegada a la carretera. Corregir esta situación no es una misión que pueda encomendarse exclusivamente al Plan General; eso sería el resultado de un largo y complejo proceso social, cuya responsabilidad corresponde, en primera instancia, a los propios actores locales y a sus representantes. Pero tampoco debe excluirse la oportunidad de reflexionar acerca de estos problemas en el marco de la redacción del Plan, además de la oportunidad que éste supone al proponer soluciones acordes con la opción urbanística definida. En este sentido, el Plan puede intentar, por las determinaciones normativas y por las propuestas concretas en cada sector, no sólo mejorar aspectos objetivos, sino también contribuir, por la vía del ejemplo, a ir formando la conciencia social en estos temas.

- Establecimiento continuado de medidas de protección sobre el patrimonio. No parece necesario fundamentar esta opción, hoy día asumida a todos los niveles y que, en nuestro caso, cobra una especial significación por tratarse de un patrimonio no extenso y, por tanto, más necesaria si cabe su salvaguarda y protección.
- Protección continua de los recursos naturales. La protección de los recursos naturales hace referencia especialmente a aquellos que permiten el mantenimiento de la base productiva (suelo, agua y vegetación). Esta opción implica la ineludible necesidad de establecer una regulación precisa respecto a la localización y las condiciones de implantación de usos y actividades que potencialmente pueden comprometer el mantenimiento de los recursos naturales. Paralelamente a esta regulación de tipo cautelar, aparece la necesidad de impulsar actuaciones de mejora del medio

ambiente. Todo ello en un territorio complejo, en el que los usos urbanos han traspasado, con más frecuencia de la deseada, la frontera de la producción agrícola, dando lugar a un territorio penetrado por usos urbanos de todo tipo, aunque de forma casi localizada al norte del núcleo urbano. Esta complejidad, derivada de la afección producida por fenómenos antrópicos es, sin duda, un factor importante que se ha introducido, sobre la base de la compatibilidad con el objetivo de protección de los recursos naturales, en las propuestas de ordenación y actuación del PGOU.

Según lo establecido anteriormente, el modelo territorial propuesto se adecúa y no contradice con las determinaciones de los planes de ordenación del territorio vigentes, en la medida de concretar las determinaciones genéricas que establecen, incluidos los factores limitativos de crecimiento de suelo urbanizable y poblacional.

La justificación de la legislación sectorial de aplicación, se ha realizado en anterior apartado de la Memoria, y se establece en la planimetría del PGOU.

Además, el modelo de ocupación y utilización del suelo del municipio, se debe adecuar a la legislación urbanística y al POTA, que limita el crecimiento, en ocho años al 60 % de suelo urbanizable respecto al suelo urbano existente, y al 40 % máximo del crecimiento poblacional. Nosotros en nuestro PGOU cumplimos estos parámetros, en relación a las últimas disposiciones legales aparecidas, con el Decreto 11/2008, como más adelante se establece.

La definición de los objetivos, estrategias y criterios generales planteados en los artículos 3 y 9 de la LOUA (usos globales del suelo, dotaciones, vivienda, sistema de transportes, tráfico y aparcamientos, protección del Patrimonio Histórico, ambiental y del paisaje, sistemas de ordenación desarrollados y ejecución urbanística de las propuestas), se han establecido anteriormente, o se desarrollan en los apartados siguientes, así como en el resto de documentos del PGOU, como documento completo e interrelacionado.



# 3.

## LA RED DE SISTEMAS GENERALES

### **3.1. EL SISTEMA VIARIO**

3.1.1. EL SISTEMA GENERAL VIARIO DE NIVEL TERRITORIAL (VT)

3.1.2. EL SISTEMA GENERAL VIARIO URBANO-TERRITORIAL (VUT)

3.1.3. EL SISTEMA GENERAL VIARIO DE PRIMER NIVEL (VU1)

### **3.2. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES**

3.2.1. LOS PARQUES URBANOS

3.2.2. LOS ESPACIOS LIBRES DE LOCALIZACIÓN VINCULANTE

3.2.3. JARDINES Y ZONAS VERDES

### **3.3. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS**

### **3.4. CUANTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE LA PROPUESTA DE LA RED DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS**

3.4.1. ANÁLISIS DEL TECHO POBLACIONAL PREVISTO A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL ESTÁNDAR DE ESPACIOS LIBRES

3.4.2. CUANTIFICACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

En una primera aproximación a cualquier hecho urbano se puede identificar la existencia de una serie de elementos soporte que configuran la forma general de la ciudad. Estos elementos estructuran la caracterización del sistema de espacios públicos de la misma y constituyen las piezas esenciales de su sistema dotacional, asumiendo, al mismo tiempo una funcionalidad básica como "ligantes urbanos" de las diferentes áreas urbano-territoriales que conforman el modelo propuesto.

Estos elementos configuradores de la forma general de la ciudad son los que se corresponden con aquellos que estructuran el hecho urbano, los que conforman las claves de la ordenación urbana, los que, en definitiva, construyen el espacio público y colectivo de la ciudad.

La determinación de los Sistemas Generales efectuadas en el presente Plan General obedece fundamentalmente a los siguientes criterios:

- Los distintos Sistemas Generales incluidos como tales entre las determinaciones del Plan General habrán de ser de titularidad pública y ser destinados al uso o servicio público que se les asigne, sin perjuicio de las diferentes posibilidades de aprovechamiento de esos bienes que permita la legislación vigente.
- La funcionalidad del Sistema, es decir, los suelos o instalaciones que se califiquen de esta manera, deberán cumplir funciones de uso o servicio a la totalidad de la Ciudad o incluso a la Comarca.
- Incorporar los Sistemas Generales aquellos servicios o dotaciones de ámbito local que se localizan en áreas dotacionales más amplias, y cuyo conjunto adquiere un rango funcional superior.

A los efectos de determinar las condiciones diferenciales de cada sistema o categoría del mismo, así como de describir de una forma pormenorizada las propuestas que realiza este Documento, señalamos los diferentes Sistemas Generales de la Ciudad regulados por el Art. 25 del Reglamento de Planeamiento. Los distintos Sistemas Generales Propuestos son los siguientes:



## RED VIARIA Y DE COMUNICACIONES

Se trata de aquellos elementos de la red viaria que, por un lado, optimizan la movilidad urbana y aseguran la accesibilidad de los espacios representativos y áreas centrales como factor corrector de desequilibrios y desigualdades y, por otro, conforman los códigos genéticos de las trazas de la ciudad, los que soportan y definen la especificidad morfológica de la ciudad como sistema unitario introduciendo una dimensión histórica en la lectura del hecho urbano al representar el valor básico de permanencia. La historia de cualquier hecho urbano se reconoce en su trazado y, fundamentalmente en los elementos primarios del mismo.

El Plan establece una reserva de suelo necesario para el establecimiento de redes viarias, áreas de acceso a las mismas y todas las infraestructuras vinculadas a este sistema. En consecuencia, no se puede asimilar reductivamente con la red viaria, o incluso con la red arterial más básica.

Aunque es innegable el papel decisivo de la red viaria en la configuración morfológica del espacio urbano, de ninguna manera puede reducirse el concepto de transporte o movilidad al diseño de las vías rodadas.

La estructura de la red viaria constituye el elemento de referencia de los espacios construidos. Por este motivo no puede concebirse la regulación de usos y tipologías sin contemplar al tiempo la ordenación de los tratados viarios.

A excepción de las zonas que se remitan a planeamiento especial, se le exige al Plan que ultime el diseño de la red viaria y la consecuencia más inmediata para la ordenación de los espacios parcelados: el señalamiento de las alineaciones y rasantes de las calles, que a su vez definen la línea de edificación y la cota de referencia de las parcelas respecto al espacio público, a una escala detallada.

El viario resultante completa el actual, favoreciendo una mejor ordenación de los flujos de tráfico, construyendo un sistema morfológicamente ordenado en la ciudad y funcionalmente capaz de incrementar notablemente la movilidad urbana.

La red propuesta parte de la actual y la amplía, mejora y complementa. El viario existente es un punto de partida ineludible. Sus trazas han marcado la forma y la historia de la Ciudad.

## SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Se entiende por tales los grandes parques y espacios que coadyuvan al esparcimiento y relación de la población, estructurando, al tiempo, junto con la red viaria básica, la configuración del sistema de espacios públicos de la ciudad. Su definición no debe resultar de la aplicación exclusiva de criterios cuantitativos, sino, especialmente, de criterios cualitativos, donde conceptos como escala, funcionalidad, localización y posición en la escena urbana adquieren un interés primordial.

La Ley concede con plena justificación una relevancia primordial al Sistema de Espacios libres como elemento estructurante del espacio urbano.

En primer lugar, precisa que dichos espacios libres deberán destinarse a parques y zonas verdes públicas, es decir, no deben tener un carácter residual como meros espacios no edificados, sino una calificación positiva en el Planeamiento, que además ha de integrar un *sistema*, es decir, una organización articulada y coherente en el conjunto de la estructura urbana.

En segundo lugar, y al objeto de asegurar que estos espacios libres alcancen la magnitud necesaria, la Ley establece un estándar de proporción mínima de suelo destinada al Sistema General municipal de Espacios Libres, fijada en cinco metros cuadrados por habitante.

## SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Está constituido por los elementos dotacionales llamados a aportar las necesarias dosis de calidad de vida, diversificando las actividades urbanas e incorporando los servicios básicos que deben quedar cubiertos en relación con la escala de la ciudad (deportivos, culturales, asistenciales, sanitarios, administrativos públicos, docentes, religiosos, etc).

Pero, además, los Equipamientos, o al menos determinadas categorías de Equipamientos, deben asumir una función representativa en la configuración del sistema de espacios públicos urbanos. De ahí la importancia que representa su concepción empática con los sistemas urbanos anteriores. El carácter integral que debe presidir la toma de decisiones sobre la construcción de un espacio público adecuadamente configurado, estructurado y articulado, deviene en concretar una localización selectiva de las piezas dotacionales más significativas, en simbiosis con el trazado de las grandes arterias de comunicación y con la posición de las áreas de espacios libres. Los equipamientos no solamente asumen una responsabilidad incuestionable en la corrección de desequilibrios socio-funcionales al aportar al escenario de la ciudad actividades "reproductivas" que permiten un desarrollo completo de la vida urbana. También asumen un rol enormemente relevante en la figuración y construcción semántica del proyecto de ciudad, al incorporar capacidad de significado introduciendo en el paisaje urbano signos de referencia que ayudan a establecer vínculos territoriales de afinidad en el usuario de estos espacios.

Al igual que el Sistema de Espacios Libres su previsión se realiza con independencia de la establecida por el Planeamiento Parcial, debiendo asegurar el Plan General la obtención de los mismos.

Junto con el Sistema General Viario, los equipamientos vertebran la Ciudad, al ser piezas básicas del sistema de cohesión social. Además, juega otro papel determinante en la construcción de la Ciudad, ya que representan el espacio común donde la población se reconoce a sí misma, formando una red de espacios sobre los que se desarrollan las actividades simbólicas y lúdicas de la misma.

Los objetivos genéricos del Plan para los Equipamientos consisten en alcanzar la calidad urbana que se supone deben caracterizar al tipo de ciudades medias europeas que se propugna y que debe estar orientada a la calidad de vida de sus ciudadanos, tanto desde el punto de vista individual como colectivo, que pasa por dotar a la población de lugares de residencia, empleo y equipamientos al nivel y calidad de dichas ciudades.

Además, deben existir dotaciones locales y zonales suficientes para el conjunto de la población.

De todas formas, es necesario replantearse los estándares y reservas de dotaciones que se exigen en función de las necesidades actuales de los ciudadanos. Las Normas Urbanísticas del Plan deberán fijarlos.

### 3.1. EL SISTEMA VIARIO

Las redes de viarias se convierten, por su efecto vertebrador, en un factor claro de ordenación del espacio. Ello requiere rediseñar y comprender el sistema tanto en sus aspectos funcionales como morfológicos, coadyuvando a la mejor adecuación de las estructuras territoriales y funcionales. Con este propósito se plantean dos objetivos de ordenación:

- La complejión de la red viaria en el nivel jerárquico superior, a cuyo fin se deben proponer su redimensionamiento y la mejora y proposición de nuevos enlaces viarios
- La red viaria de carácter local, es decir, los capilares viarios que relacionan las distintas áreas urbanas entre sí, proponiéndose en este caso no sólo su complejión sino también la mejora en trazado, piso, señalización y entorno.

El viario resultante de esta concepción, muestra una red que favorece una mejor ordenación de los flujos de tráficos, construyendo un sistema morfológicamente ordenado y funcionalmente capaz de incrementar notablemente la movilidad urbana. La red propuesta parte obviamente de la red existente para ampliarla considerablemente, mejorarla y complementarla, donde el viario secundario cobra, desde la perspectiva urbana que se propone para la red, un gran protagonismo, consecuencia de la función que se le asigna como complemento de canales de tráfico más especializados. De la misma forma, en la concepción de todo el sistema viario juega un papel esencial la jerarquización de las vías, como manera, precisamente, de entender el conjunto de vías como sistemas.

La jerarquización planteada por el Plan General es fruto de la aplicación de un conjunto de criterios de valoración a los distintos tramos de la red, tales como:

- Su condición funcional: es decir, teniendo en cuenta que la red viaria desempeña dos funciones básicas: como canal de transporte y como soporte de actividades. Al mismo tiempo la red viaria comunica partes del territorio, que dependiendo de su proximidad determinan

el ámbito de influencia de las vías: interurbano, urbano, o zonal.

- Características de diseño: otros elementos de diferenciación cualitativa de la red viaria son los parámetros utilizados en su diseño, tales como velocidad de circulación, distancias y tipo de nudos, etc. que a su vez establecen la composición y características del tráfico que circula por ellos.
- Composición del tráfico y actividades asociadas: los usos desarrollados en los márgenes del viario, ya sea vivienda, industria, u otros, también le confieren una impronta determinada, que lleva aparejada una específica forma de utilización.

Sobre estos parámetros básicos se propone una jerarquización vial que posibilite la protección de la actividad económica y de las zonas residenciales, minimizando las posibles interferencias, y adecuándose a los nuevos requerimientos y consiga hacer más accesibles las ofertas al conjunto de la población, procurando una distribución más equitativa, social y territorial de los costos y beneficios.

La idea de recorrido se desarrolla explícitamente en muchas de las propuestas del Plan, con voluntad de estructura o enlace de partes de la ciudad.

Atendiendo a los criterios anteriores, el viario articulador del territorio de Espeluy que se propone en el presente documento puede estructurarse en los siguientes niveles jerárquicos.

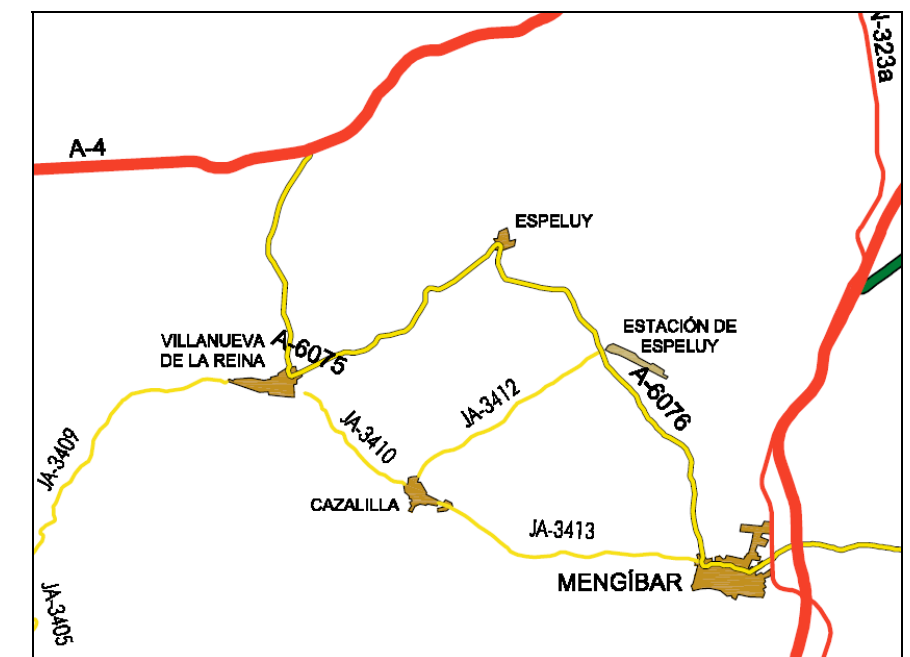
#### 3.1.1. EL SISTEMA GENERAL VIARIO DE NIVEL TERRITORIAL (VT)

La Red Arterial de Nivel Territorial presente en el término municipal de Espeluy está constituida por aquellas vías que canalizan tanto los flujos los regionales, provinciales, ya sean en tránsito o con término en Espeluy y la Estación, así como los flujos principales de carácter comarcal que complementan la accesibilidad principal.

Los elementos fundamentales del sistema viario de carácter territorial son:

- VT 1. La carretera A-6075, de Espeluy a A-4. Es el eje básico de comunicación de Espeluy con la capital regional y la estatal. También une a Espeluy con el municipio vecino de Villanueva de la Reina.
- VT 2, carretera A-6076 de Mengíbar a Espeluy. Esta carretera une al municipio con la A-44, con Jaén y Granada y, por tanto, con la A-92.

Esta red territorial se completa con una carretera provincial que une a la Estación de Espeluy con los municipios vecinos y es la VT 3, carretera JA-3412, de Cazalilla a la Estación de Espeluy.



### 3.1.2. EL SISTEMA GENERAL VIARIO URBANO-TERRITORIAL (VUT)

La posición del núcleo urbano como nodo catalizador del tránsito regional de transporte, provoca la necesaria intervención del Plan para asegurar la disolución de este tráfico cuando su tránsito confluye con niveles viarios de menor calado, haciéndose necesaria pues, una correcta separación física de estas dos jerarquías viarias.

Se propone así un elemento de relación funcional viaria que acometa estos objetivos, y que en el caso que nos ocupa lo conforma el Viario Urbano-Territorial (VUT): se trataría de unir mediante este viario el tramo curvo del Barrio Buenavista, hacia el sur del mismo, en el sector de nueva creación, dado el peligro existente cuando se accede a Espeluy por la Avenida de Andalucía desde Villanueva de la Reina.



### 3.1.3. EL SISTEMA GENERAL VIARIO DE PRIMER NIVEL (VU1)

La importancia de la intervención que se proponga sobre los niveles viarios superiores, en ningún caso puede entenderse contradictoria con el objetivo aquí propuesto de mejorar y completar el nivel urbano y ello, por varias cuestiones: de una parte, este nivel es complementario a los superiores, permitiendo el adecuado funcionamiento general; de otra, determinados tráficos, sobre todo los de transporte público y los de corto recorrido, deberán utilizar este nivel de modo preferente; y finalmente, muchos de los tramos que se consideren cumplirán funciones estructurantes, así como pueden constituir ejes de crecimiento que permitan un desarrollo urbano de mayor calidad y coherencia.

Dentro de esta categoría del sistema viario se incluyen las arterias que van a garantizar la relación con el nivel territorial y la optimización de la accesibilidad interurbana. Son, pues, los ejes urbanos que van a estructurar, articular y cohesionar el modelo de ordenación previsto, pautando las directrices de crecimiento propuestas y racionalizando la interacción con la ciudad actual, de manera que el resultado ofrezca un forma general coherente y cohesionada, eficazmente organizada, dotada de las incuestionables dosis de orden y sentido común que definen y caracterizan los hechos urbanos adecuadamente configurados. Asimismo se trata de los elementos sobre los que va a gravitar la escenificación de un sistema de transporte colectivo y multimodal.

El Viario Urbano de Primer Nivel (VU 1) pues, constituye el sistema arterial de la ciudad, complementario a los de rango superior, siendo su función principal asegurar la accesibilidad y movilidad motorizada interior de la ciudad, dando soporte a los principales flujos de tráfico y articulando las diferentes estructuras de la ordenación urbana de la ciudad. El objetivo principal de la ordenación de este nivel de la jerarquía viaria es configurar una estructura mallada que facilite una movilidad urbana polivalente, al objeto de conformar una estructura urbana accesible para todos que posibilite el reequilibrio funcional del modelo urbano y garantizar la conectividad y continuidad de la estructura urbana actual con los nuevos sistemas viarios de colonización.

Los elementos viarios que constituyen este primer nivel de la estructura viaria urbana, con carácter de sistemas generales, son:

- El Eje de Penetración Oeste que constituye la Avenida de Andalucía. (VU1-1), en el núcleo de Espeluy.
- El Eje de Penetración Este que constituye la Avenida Rodríguez de la Fuente (VU1-2), en el núcleo de Espeluy.
- La "U" conformada por las calles San Miguel, Virgen de la Cabeza y Sierra de Cazorla (VU1-3) en el Poblado del IARA.
- La Carretera del Puente, VU1-4, como acceso principal del núcleo de la Estación de Espeluy.
- El eje conformado por las calles Barriada de Santa Ana y Pabellón, como estructurantes de la zona sur de las vías del tren, VU1-5, hasta la Plaza de la Estación.
- El eje conformado por la Avenida de la Libertad y la calle Emilia Forto (VU1-6), como estructurante de la zona norte.



## 3.2. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Desde el PGOU de Espeluy, la aproximación a la propuesta del sistema de espacios libres ha sido doble:

- a) los espacios libres y zonas verdes deben responder a necesidades funcionales cuantificables
- b) constituyen piezas singulares del sistema territorial a los que el Plan les confía un importante papel en su reordenación y recomposición.

Para el diseño del sistema de espacios libres en el Plan General se tienen presentes los siguientes principios:

- a) Ser elemento regulador del medio ambiente territorial.
- b) Crear nuevos espacios y mejorar los existentes, como escenarios para las relaciones sociales.
- c) Constituirse en soporte físico fundamental de respuesta a las crecientes demandas de ocio.
- d) Establecer una red jerarquizada de recorridos verdes que suponga un sistema continuo a escala de la ciudad.
- e) Desarrollar la relación entre la ciudad y los elementos geográficos relevantes que la caracterizan.
- f) Integrar un sistema de espacios verdes a nivel municipal, e incluso supramunicipal, en un conjunto que penetre en todos los niveles del conjunto urbano.

El sistema de espacios libres y zonas verdes se concibe, por tanto, para vertebrar la ciudad con su territorio, generando lazos de continuidad entre lo urbano y lo rural. Complementaran a este sistema estructurante general, los parques urbanos existentes y propuestos, que se articulan además, con las vías jerarquizadas, que actúan como soporte de la accesibilidad a las diferentes áreas urbanas. De esta forma, al tiempo que se busca establecer una red jerarquizada de espacios verdes, de crear nuevos espacios y de

mejorar los existentes, se desarrolla la relación entre la ciudad y los elementos geográficos relevantes que la caracterizan, integrando armónicamente un sistema de espacios verdes en el ámbito municipal y comarcal.

El sistema de espacios libres previsto en la ordenación del Plan General asume un protagonismo esencial en la recalificación paisajística y ambiental de Espeluy. Los postulados básicos sobre los que se sustenta la ordenación son:

- a) El sistema de espacios libres está integrado por piezas de escala y funcionalidad diversa. Así, nos encontramos con áreas que inciden de forma determinante en la definición de la estructura y forma general del territorio y, en el extremo contrario con pequeños ámbitos de espacio público, circunscritos al ámbito local, que tratan de aportar legibilidad a las unidades urbanas al constituirse en referentes espaciales del tejido. En aquellas áreas que por sus dimensiones y escala sea factible, se propone la implantación de actividades complementarias de carácter dotacional, con la finalidad que permitan el consumo de "otras cosas además de naturaleza" garantizando un uso más sostenido de estos espacios gracias a su polivalencia y mutabilidad.
- b) Integración paisajística y escenográfica del contexto natural. Sin lugar a dudas un recurso territorial fundamental con que cuenta Espeluy son, entre otros, las riberas de los cauces del río Guadalquivir y unos paisajes excepcionales. Es necesaria, pues, una expresa atención a cómo se produce la irrupción del paisaje natural en la ciudad y la ideación de la respuesta que ésta ha de instrumentar para construir un diálogo fluido con aquel. El contacto entre las áreas urbanas y estas áreas naturales se resolverá mediante espacios libres que garanticen el dominio público de la zona de servidumbre. En definitiva se trata de proyectar con la distancia no como mecanismo de relación.
- c) Integración con la estructura viaria propuesta y la estrategia locacional del sistema dotacional, con la finalidad de construir un

espacio colectivo dotado de la imprescindible continuidad como condición indispensable para facilitar la legibilidad y comprensibilidad del producto urbano resultante. En definitiva se trata de introducir una red de secuencias urbanas.

- d) Equipotencialidad en las ubicaciones y reconocimiento de las preexistencias territoriales. La difusión de los espacios públicos de manera equipotencial conforma ciudades más justas, permite su disfrute equilibrado y colectivo, incide en el bienestar general de la población. Construir un sistema equilibradamente difundido en el tejido urbano como argumento de cualificación homogénea. El segundo de los criterios responde a una actitud de diálogo con las preexistencias naturales que es preciso incorporar en el proyecto de ciudad. De ahí que la localización de determinadas piezas del sistema de espacios libres coincida con la presencia de masas forestales y cauces hídricos de inexcusable preservación. Aplicar, en definitiva, criterios de integración. No se trata de imponer el orden urbano al natural.

En base a estos axiomas de ordenación, la propuesta del Plan General se estructura en tres escalas o niveles espaciales que desarrollan ciertas especificidades funcionales con la finalidad de dar cobertura a los criterios expuestos.

### 3.2.1. LOS PARQUES URBANOS

Los Parques Urbanos son espacios que coadyuvan al esparcimiento y relación de la población, estructurando, al tiempo, junto con la red viaria básica, la configuración del sistema de espacios públicos de la ciudad. Como se ha comentado con anterioridad, la trascendencia de estas piezas urbanas no obedece tanto a criterios cuantitativos (cumplimiento de unos estándares legales que si bien se enuncian como mínimos en la práctica suelen manifestarse como máximos) como, especialmente, a criterios cualitativos, donde conceptos como escala, funcionalidad y posición en la escena urbana adquieren un interés primordial.

Son piezas multifuncionales, polivalentes, versátiles e híbridas. Cada Parque habrá de conformar un centro de atracción donde, además de las funciones básicas de relación y reposo de la población, puedan desarrollarse otras actividades dotacionales complementarias (Deportivas, Culturales, actividades al aire libre, etc.) que inciten a un uso sostenido del mismo, evitando su consideración como residuo anacrónico de otra forma de vivir y percibir lo urbano.

La estrategia de localización de los grandes Parques Urbanos de la ciudad, busca la distribución equilibrada de estas actividades y la potenciación de los grandes ejes de articulación urbana, de manera que se configure una localización espacial dotada de coherencia y garante de la compacidad a través de la continuidad del sistema de espacios públicos

Los Parques Urbanos tienen una superficie total de 53.453,28 m<sup>2</sup> (26.771,72m<sup>2</sup> existentes y 26.681,56m<sup>2</sup> de nueva creación), y el Plan General los considera con la calificación de Sistemas Generales de Espacios Libres. Estos Parques Urbanos son:

#### PU 01 PARQUE PABLO IGLESIAS

También es conocido, según la Base de Datos del Patrimonio Histórico Andaluz (SIPHA) como "Parque de Espeluy". Se trata de un área que ha quedado libre y vacante por su condición patrimonial y pertenece a la memoria colectiva de los ciudadanos de Espeluy. Se trata de un espacio urbano real para el disfrute de la población, con un quiosco de música y un equipamiento social.

Es de gran envergadura y tiene una posición de centralidad privilegiada que cumple un gran papel en la ciudad.

#### PU 02 PARQUE BUENAVISTA

Se localiza separado del anterior por la carretera que va de Espeluy a la N4, en el área de crecimiento de Espeluy que representa la Barriada Buenavista. Sirve, junto con el Parque Pablo Iglesias, como elemento que aporta continuidad y nexo de unión entre los distintos barrios.

#### PU 03 PARQUE FUENTE LARGA

Es un elemento de referencia de los ciudadanos sobre el que se ha intervenido recientemente, al sur del núcleo urbano de Espeluy y representa la transición entre el medio urbano y el medio natural.

#### PU 04 MIRADOR

Colindante con el equipamiento del Polideportivo y con cerramientos pertenecientes al Castillo de Espeluy, se erige como lugar privilegiado para admirar los paisajes sobresalientes del municipio y del territorio, sobre el río Guadalquivir. Se propone su ampliación mediante terrenos que sufrieron recientemente un incendio forestal. Se constituirá como un nuevo parque cornisa que permita actividades de contemplación, estudio, interpretación del medio natural, etc.

#### PU 05 PARQUE FERIA

De nueva creación mediante el PGOU, se ubica de forma colindante al campo de fútbol en el núcleo de la Estación de Espeluy.

#### PU 06 PARQUE LARGO CABALLERO

Parque lineal en la Estación de Espeluy, paralelo a las vías, une y cualifica distintas barriadas en este núcleo.

#### PU 07 PARQUE SANTA ANA

De nueva creación, junto a la nueva zona de crecimiento del Poblado del IRIDA y de importancia crucial en la estructura propuesta por el PGOU.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES		
PU 01 PARQUE PABLO IGLESIAS	3.945	Existente
PU 02 PARQUE BUENAVISTA	3.558,56	Existente
PU 03 PARQUE FUENTE LARGA	7.161,43	Existente
PU 04 MIRADOR	1.047,71	Existente
	2.825,80	Propuesto
PU 05 PARQUE FERIA	2.229,17	Propuesto
PU 06 PARQUE LARGO CABALLERO	11.059,02	Existente
PU 07 PARQUE SANTA ANA	12.569,99	Propuesto
PU 08 PARQUE DE LA INMACULADA	8.966,60	Propuesto

## PU 08 PARQUE DE LA INMACULADA

Este espacio queda dentro de la antigua Delimitación de Suelo Urbano tras la Iglesia de la Inmaculada, en un lugar donde convergen distintas afecciones derivadas de la legislación sectorial, como carreteras y ferrocarriles y hacen imposible su edificación.



## 3.2.2. LOS ESPACIOS LIBRES DE LOCALIZACIÓN VINCULANTE.

El Plan incorpora la ubicación de determinadas piezas de la red de espacios libres que, si bien, no alcanzan una escala significativa para su consideración como sistema general, no obstante asumen una función básica para territorializar determinados objetivos de ordenación garantizando la articulación, permeabilidad y caracterización de determinados tejidos urbanos, así como su relación con elementos singulares de las redes estructurantes previstas.

Se identifican como espacios libres de conexión y constituyen un conjunto de elementos de geometría reconocible, de marcado carácter lineal, con la importante función de interconectar las distintas áreas de la ciudad, acompañando en sus recorridos al sistema viario estructurante y a las piezas dotacionales. Plataformas de espacio colectivo que se va adaptando a la realidad del tejido urbano donde se injertan y codifican una estructura orgánica, versátil, variada y vitalizada. Su posición devendrá en obligatoria por ser una determinación vinculante para el desarrollo de los distintos suelos previstos por el Plan General. En concreto la localización estas piezas responden a los siguientes criterios:

- Garantizar la correcta articulación entre áreas industriales y residenciales al objeto de racionalizar la integración urbana de actividades de conflictiva cohabitación.
- Configurar la transición entre tejidos urbanos de diferente caracterización tipomorfológica con la finalidad de aportar sentido a la secuenciación de las diversas formas urbanas evitando su acumulación sin solución de continuidad en la estructura urbana resultante.
- Conformación de los límites entre el sistema urbano y el sistema rural incorporando argumentos para un diálogo fructífero que desactive soluciones de enfrentamiento entre ambos que, a la postre, introducen tensiones de ocupación espontánea en el suelo no urbanizable.

- Desarrollar actitudes de simbiosis proyectual en la ubicación de estos elementos en relación con el desarrollo del trazado de arterias estructurantes (del primer y segundo nivel urbano; es decir, distribuidores y conectores intrasectoriales) y con posiciones selectivas de piezas dotacionales.
- Incorporación de todo un repertorio de espacios de acompañamiento de los ejes viarios principales con la finalidad de garantizar su integración paisajística y su cualificación ambiental. Esta estrategia resulta especialmente importante en la conformación de los nuevos accesos a la ciudad, que, a modo, de vestíbulos urbanos acojan al visitante invitándole a penetrar en la misma.

Los elementos más significativos de entre los identificados en los Planos de Ordenación del presente Plan son:

NOMBRE	SUPERFICIE
PL 01 PZA. MARIANA PINEDA	1.506,67
PL 02 PZA. CONSTITUCIÓN	181,25
PL 03 AVDA. LIBERTAD	4.332,23

### PL 01 PLAZA MARIANA PINEDA

Se trata de una plaza que se encuentra tras el Ayuntamiento, junto al Polideportivo y conforma la entrada al Castillo. Es necesaria su recalificación.

### PL 02 PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN

Se trata de una plaza de marcado carácter tradicional, ante el Ayuntamiento y la Iglesia de Santa Catalina.

### PL 03 AVENIDA DE LA LIBERTAD

De carácter marcadamente lineal, junto al Parque Largo Caballero y paralelo a la Avenida de la Libertad.

### 3.2.3. JARDINES Y ZONAS VERDES.

En la escala local, los jardines y zonas verdes, son el último grado de los espacios libres de Espeluy.

Tienen un carácter local e incluyen tanto los espacios de plaza en su concepción más tradicional como los jardines y las áreas de juegos de niños, debiendo estar acondicionados para la estancia y el recreo.

Por último, indicar que estas tres escalas o niveles urbanos descritos se complementan con lo que podríamos denominar "áreas naturales relevantes", en las que quedarían incorporados los caminos rurales, el sistema viapecuario y los corredores hídricos, que son elementos clave para la configuración de este subsistema relacional.

Estos espacios quedan clasificados como suelos no urbanizables, siendo las vías pecuarias y los corredores hídricos de especial protección.





### 3.3. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

El Sistema General de Equipamiento Comunitario está integrado por las dotaciones al servicio del conjunto del municipio destinadas a usos administrativos, comerciales, culturales, docentes, sanitarios, asistenciales, religiosos, cementerios, etc.

Al igual que el Sistema de Espacios Libres su previsión se realiza con independencia de la establecida por el Planeamiento Parcial, debiendo asegurar el Plan General la obtención de los mismos.

Junto con el Sistema General Viario, los equipamientos vertebran la Ciudad, al ser piezas básicas del sistema de cohesión social. Además, juega otro papel determinante en la construcción de la Ciudad, ya que representan el espacio común donde la población se reconoce a sí misma, formando una red de espacios sobre los que se desarrollan las actividades simbólicas y lúdicas de la misma.

Los objetivos genéricos del Plan para los Equipamientos consisten en alcanzar la calidad urbana que se supone deben caracterizar al tipo de ciudades medias europeas que se propugna y que debe estar orientada a la calidad de vida de sus ciudadanos, tanto desde el punto de vista individual como colectivo, que pasa por dotar a la población de lugares de residencia, empleo y equipamientos al nivel y calidad de dichas ciudades.

Además, deben existir dotaciones locales y zonales suficientes para el conjunto de la población.

De todas formas, es necesario replantearse los estándares y reservas de dotaciones que se exigen en función de las necesidades actuales de los ciudadanos.

Descentralizar equipamientos permite también revitalizar zonas y hacerlas más habitables, además de hacer la Ciudad más rica.

De esta manera, no sólo se mantiene, sino que mejora el estándar ya alcanzado por el planeamiento vigente teniendo en cuenta el techo poblacional previsto con los nuevos crecimientos. Todo ello sin considerar los

equipamientos que se ubicarán en el interior de los Sistemas Generales de Espacios Libres.

El Plan pretende favorecer la instalación de dotaciones polifuncionales que permitan la flexibilidad tanto en la definición de los usos específicos como en su gestión, adaptándolos a la heterogeneidad de la demanda social, y propiciando la participación de los usuarios en el diseño y gestión de los espacios de uso comunitario, con el fin de garantizar la adecuación a sus necesidades y expectativas.

La conciencia de la escasez de los recursos y la creciente complejidad de la dinámica social plantean la necesidad, dada la falta de coordinación existente entre las administraciones sectoriales y territoriales, de establecer un sistema de coordinación entre los organismos encargados de la creación y gestión de las dotaciones colectivas y el Plan General.

La estrategia instrumentada en el presente Plan en relación a la cobertura en materia de equipamientos obedece a los siguientes principios:

- a) Generar una estructura homogéneamente distribuida por el conjunto urbano.
- b) Diversificar y ampliar la actual oferta lúdica implantada en la ciudad, promoviendo el desarrollo de actividades competitivas adecuadas para relanzar las potencialidades que presenta el núcleo en el escenario territorial. Los Equipamientos han de potenciar la conformación de nuevas centralidades que reequilibren el hecho urbano, atribuyendo valor y funciones relevantes en los diferentes sectores urbanos evitando su caracterización por un decadente monofuncionalismo residencial.
- c) Vincular la localización de las piezas dotacionales con los sistemas viario y de espacios libres, con la finalidad de singularizar la escena urbana introduciendo un nuevo sistema de signos que garantice la legibilidad del espacio urbano. Con carácter general se fomentará la compatibilidad dotacional en el Sistema General de Espacios Libres, permitiendo el desarrollo de actividades que no disfuncionalicen la finalidad básica de estas piezas que es

proporcionar estancias urbanas para el reposo, esparcimiento y relación de la población. La calidad del uso de un equipamiento viene dada, entre otras consideraciones, por la dignidad de su posición en la trama urbana y la calidad del espacio público sobre el que se sitúa. La vinculación posicional de los equipamientos con espacios públicos formalmente significativos reforzará su capacidad simbólica.

- d) Dimensión monumental y del lenguaje arquitectónico de los equipamientos. Éstos no son simplemente elementos funcionales y monovalentes, sino creadores y cualificadores del espacio público al que pueden implementar valor añadido: referentes físicos y simbólicos, elementos atractivos que proporcionan visibilidad y seguridad, mayor diversidad de usos. Ello supone una visión no funcionalista del equipamiento, más centrada en la dotación de argumentos de calidad de vida en la ciudad de manera que puede ser más importante lo que suscita y sugiere, los efectos sensoriales y perceptivos que transmite, que la propia función a desarrollar.
- e) Adecuar la oferta dotacional a las demandas de la población. Los cuatro pilares básicos serán el ocio, la práctica deportiva, las actividades culturales y los servicios asistenciales, sanitarios y administrativos.
- f) Una de las cualidades del sistema dotacional proyectado ha de ser su carácter multiescalar. Junto a piezas de rango ciudad (grandes equipamientos deportivos, institucionales, sanitarios, culturales, de infraestructuras o de comunicaciones), deberán localizarse equipamientos de proximidad que cubran necesidades básicas de la población de los diferentes subsectores y unidades urbanas en los que ha quedado organizado el municipio de Espeluy.

Estos criterios han quedado contextualizados y plasmados en la propuesta de ordenación del Plan General siguiendo una estrategia ubicacional sustentada en el principio de "dotación concentrada"; es decir, proyectación de áreas donde cohabiten espacios libres y equipamientos al objeto de construir una oferta de actividad compacta que aporte valor añadido al uso del espacio

urbano. La concentración y la optimización de la accesibilidad de estas áreas se emplean como mecanismos de atracción, catalizadores de nuevas pulsiones de colectivización del ocio y recreo de la población.

Así, se distinguen como nuevos equipamientos propuestos una serie de áreas significativas que se concentran en el núcleo de la Estación de Espeluy.

Los Equipamientos tienen una superficie total de 43.194,33m<sup>2</sup> (23.596,04 m<sup>2</sup> existentes y 19.598,29 m<sup>2</sup> de nueva creación), y el Plan General los considera con la calificación de Sistema Generales de Equipamientos. Estos son:

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS		
EQ 01 POLIDEPORTIVO ESPELUY	4.480,13	Existente
EQ 02 AYUNTAMIENTO	237,55	Existente
EQ 03 CONSULTORIO	313,41	Existente
EQ 04 CEMENTERIO DE ESPELUY	1.585,92	Existente
EQ 05 CENTRO DEPORTIVO	1.564,91	Existente
EQ 06 ADMINISTRATIVO	330,57	Existente
EQ 07 ESCUELAS	484,22	Existente
EQ 08 EDIFICIOS ESTACIÓN	3.475,91	Existente
EQ 09 POLIDEPORTIVO ESTACIÓN	9.125,29	Existente
EQ 10 CEMENTERIO DE LA ESTACIÓN	1.384,46	Existente
EQ 11 EQUIPAMIENTOS SANTA ANA	19.598,29	Propuesto
EQ 12 ANTIGUAS ESCUELAS	484,22	Existente
EQ 13 EQUIPAMIENTO SOCIAL	129,45	Existente

Siguiendo con la línea de actuación que persigue el presente plan como ya se adelantó en este capítulo y, al igual que se acomete la propuesta de sistema de espacios libres y se incorpora, de manera orientativa, la ubicación de determinadas piezas de dicha red que, si bien, no alcanzan una escala significativa para su consideración como red primaria sí asumen una función básica para territorializar determinados objetivos de ordenación garantizando la articulación, permeabilidad y caracterización de determinados tejidos urbanos, así como su relación con elementos singulares de las redes estructurantes previstas; se identifican en esta ocasión como espacios de reserva dotacional que constituyen un conjunto de elementos de geometría reconocible, vinculados al sistema de espacios libres anteriormente toda una suerte de espacios dotacionales de carácter estructurantes, llamados a completar el sistema de espacios públicos referenciales para el municipio.



### 3.4. CUANTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE LA PROPUESTA DE LA RED DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

#### 3.4.1. ANÁLISIS DEL TECHO POBLACIONAL PREVISTO A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL ESTÁNDAR DE ESPACIOS LIBRES.

##### POBLACIÓN EXISTENTE

Partiremos de la población actual del municipio, que asciende a 759 habitantes.

##### TECHO POBLACIONAL PROPUESTO POR EL PGOU A EFECTOS DEL ESTÁNDAR DE ESPACIOS LIBRES GENERALES

El número máximo de viviendas en el Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable Sectorizado con uso residencial es de 190 viviendas, por lo que el techo poblacional teórico propuesto por el PGOU en las actuaciones de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Sectorizado con Uso Residencial asciende a 456 habitantes.

A efectos del cálculo de Sistemas Generales se adopta por un criterio garantista de los niveles dotacionales y de calidad de vida, y se supone que todas las nuevas viviendas van a venir a cubrir un teórico crecimiento poblacional. En esta hipótesis, si a la población actual se le incrementa la nueva población teórica que pudiera ser alojada en las nuevas viviendas en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sectorizado, el dato general de la propuesta del PGOU ascendería a 1.215 habitantes, a efectos de estándar de la red del Sistema General de Espacios Libres.

Hay que incidir en el hecho de que a efectos de cuantificación de los Sistemas Generales de Espacios Libres y de Equipamientos, el PGOU refleja el mayor crecimiento poblacional posible, por lo que de esta manera el PGOU se sitúa en la posición más extrema y desfavorable a efectos de distribución superficial de estos espacios dotacionales, los espacios libres y equipamientos por habitante, es decir, el PGOU contabiliza el crecimiento poblacional máximo que se puede producir con la materialización y desarrollo de las determinaciones de su modelo y además con los desarrollos iniciados y no concluidos propuestos por el planeamiento vigente, de manera que, de no contabilizarse estos ámbitos, la ratio de metros cuadrados por habitante que el Plan fija sería aún mayor.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES		
PU 01 PARQUE PABLO IGLESIAS	3.945	Existente
PU 02 PARQUE BUENAVISTA	3.558,56	Existente
PU 03 PARQUE FUENTE LARGA	7.161,43	Existente
PU 04 MIRADOR	1.047,71	Existente
	2.825,80	Propuesto
PU 05 PARQUE FERIAL	2.229,17	Propuesto
PU 06 PARQUE LARGO CABALLERO	11.059,02	Existente
PU 07 PARQUE SANTA ANA	12.569,99	Propuesto
PU 08 PARQUE DE LA INMACULADA	8.966,60	Propuesto

Además de proceder al cumplimiento del estándar mínimo establecido por Ley, el Plan General, aumenta la ratio establecida por el planeamiento anterior que se revisa de 35,27 metros cuadrados por habitante a 43,99 metros cuadrados por habitante, estableciéndose así una mejora dotacional significativa con respecto a dicho planeamiento anterior y que casi multiplica por nueve la dotación mínima establecida en la Ley.

Desde el punto de vista formal pudiera parecer que dicho aumento no representa un incremento significativo, pero desde el punto de vista sustantivo, sí lo es. El planeamiento anterior no clasificaba sistemas generales, ni locales tampoco.

Por tanto, la ratio del Plan es mucho más selectiva que la del planeamiento anterior, despreciando aquellas calificaciones de determinados espacios que por dimensión, aún permaneciendo con su destino público, en el Plan General no puede merecer la calificación de Sistemas Generales, sino Locales.

En otras, palabras no puede admitirse una equivalencia a efectos comparativos entre los espacios que formalmente el planeamiento general anterior podrían entenderse como Sistemas Generales de Espacios Libres con los calificados por el Plan.

### 3.4.2. CUANTIFICACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS		
EQ 01 POLIDEPORTIVO ESPELUY	4.480,13	Existente
EQ 02 AYUNTAMIENTO	237,55	Existente
EQ 03 CONSULTORIO	313,41	Existente
EQ 04 CEMENTERIO DE ESPELUY	1.585,92	Existente
EQ 05 CENTRO DEPORTIVO	1.564,91	Existente
EQ 06 ADMINISTRATIVO	330,57	Existente
EQ 07 ESCUELAS	484,22	Existente
EQ 08 EDIFICIOS ESTACIÓN	3.475,91	Existente
EQ 09 POLIDEPORTIVO ESTACIÓN	9.125,29	Existente
EQ 10 CEMENTERIO DE LA ESTACIÓN	1.384,46	Existente
EQ 11 EQUIPAMIENTOS SANTA ANA	19.598,29	Propuesto
EQ 12 ANTIGUAS ESCUELAS	484,22	Existente
EQ 13 EQUIPAMIENTO SOCIAL	129,45	Existente

El Sistema General de Equipamientos presenta una superficie total de 43.194,33 m<sup>2</sup>.

El parámetro de m<sup>2</sup> de sistema General que se obtiene, referido al techo poblacional total es de 35,55 m<sup>2</sup>/habitante teórico, el cual mejora el estándar actual que es de 31,08 m<sup>2</sup>/habitante.

# 4.

## LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

#### **4.1. EL SUELO URBANO**

4.1.1. LOS CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

4.1.2. LAS CATEGORÍAS DEL SUELO URBANO: SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

#### **4.2. EL SUELO URBANIZABLE**

4.2.1. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

4.2.2. LAS CATEGORÍAS DEL SUELO URBANIZABLE: SUELO URBANIZABLE ORDENADO, SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

#### **4.3. EL SUELO NO URBANIZABLE**

4.3.1. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

4.3.2. LA REGULACIÓN ESTATAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

4.3.3. LOS CRITERIOS DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

4.3.4. EL SUELO NO URBANIZABLE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESPELUY

La clasificación del suelo es una técnica urbanística que se desarrolla en la fase de formulación del planeamiento general y que permite asignar a cada terreno un concreto estatuto de derecho y deberes de la propiedad inmobiliaria, entre los diversos establecidos en la legislación. La clasificación del suelo es un instrumento básico de la ordenación urbanística y que se realiza atendiendo a la situación fáctica actual de los terrenos y al destino urbanístico que el planeamiento general prevea en cada caso. Distingue el suelo que ya es ciudad o está en condiciones de incorporarse a ella, el nuevo suelo de crecimiento que debe o puede incorporarse a ella, y por último el suelo que debe permanecer vinculado a su destino original y natural.

Los diferentes instrumentos de intervención de los que se sirve el planeamiento general para lograr sus objetivos, se articulan a partir de la clasificación del suelo. A partir de esta técnica se establece la calificación del suelo, la regulación de usos y sus intensidades, los mecanismos de reparto de cargas y beneficios, y la programación de acciones públicas y privadas para ejecutar la ordenación planeada.

La clasificación del suelo es, pues, la primera decisión que en el marco jurídico ha de tomar el Plan, y supone el establecimiento de un primer estatuto jurídico a que se ajustará la propiedad de cada terreno en materia de derechos y deberes. Pero al mismo tiempo es la expresión más primaria y fundamental del modelo territorial adoptado.

La clasificación del suelo no es inmutable sino que mediante los procedimientos de innovación del planeamiento pueden alterarse, y es más, en la lógica del sistema urbanístico los suelos urbanizables se sitúan en una posición dinámica hacia su transformación en suelos urbanos que se constituye en la finalidad última de la decisión previa de su clasificación como urbanizables.

Pues bien, el presente documento incorpora la atribución de la clasificación urbanística que establece el Nuevo Plan General para las 2.597,09 hectáreas que constituyen la totalidad del término municipal.

El legislador estatal ha entendido que los criterios de clasificación del suelo es una técnica urbanística, y por ello perteneciente mayoritariamente a la

competencia autonómica. Y, así, lo ha reflejado en la Ley 8/2007, de 29 de mayo del Suelo al renunciar a establecer los criterios básicos de la clasificación del suelo, y además por considerar que la clasificación del suelo no es una técnica necesaria para fijar los criterios legales de valoración ha optado por fijar las condiciones básicas del suelo (a efectos del establecimiento del estatuto de derechos y obligaciones así como de la regulación de la valoración).

En consecuencia, con la nueva regulación estatal no existe la dependencia de la regulación autonómica respecto a la legislación estatal sobre clasificación de suelo, al desvincularse clasificación y valoración (debe valorarse lo que hay, no lo que el plan dice que puede llegar a haber en un futuro incierto).

Por tanto, el presente Plan General de Ordenación Urbanística de Espeluy, en materia de clasificación urbanística, se adapta a lo preceptuado en la LOUA (norma sustantiva) y es congruente con las previsiones de la ley estatal 8/2007 de 29 de Mayo.

La LOUA establece en su artículo 44 que:

*El Plan General de Ordenación Urbanística clasifica la totalidad del suelo de cada término municipal en todas o algunas de las siguientes clases de suelo: suelo urbano, no urbanizable y urbanizable, distinguiendo en cada una de éstas las correspondientes categorías.*

*No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los terrenos destinados a sistemas generales que por su naturaleza, entidad u objeto tengan carácter o interés supramunicipal o singular podrán ser excluidos de la clasificación del suelo, sin perjuicio de su adscripción a una de las clases de éste a los efectos de su valoración y obtención*

De esta regulación legal, se deduce:

- Primero. Que, en principio, todos los terrenos del término municipal deben contar con una clasificación de suelo, como se deriva de la

previsión del art.44 LOUA: "... el Plan clasifica la totalidad del suelo de cada término municipal...".

- Segundo. Que el Plan General puede excepcionar de la clasificación de suelo algunos terrenos en los que concurren unas características específicas de gran trascendencia en el modelo territorial: los suelos calificados de Sistemas Generales que tengan carácter o interés supramunicipal o singular. Esta no inclusión en la clasificación no es obligatoria sino potestativa, y si se ejercita el Plan General debe clarificar su adscripción a una clase de suelo precisa a efectos de su obtención y gestión. A este respecto, habrá que clarificar que dicha adscripción no es precisa cuando los suelos así calificados como sistemas generales de interés supramunicipal o singular se encuentren ya obtenidos por la Administración. En otras palabras, la clarificación de la adscripción a efectos de obtención y gestión de los suelos calificados de sistemas generales de carácter o interés supramunicipal o singular sólo es precisa cuando los mismos se encuentren pendientes de obtención.

Sobre esta base legal, el Nuevo Plan divide el territorio del término municipal de Espeluy a efectos de su clasificación en las siguientes clases:

- El Suelo Urbano, diferenciando las categorías de consolidado y no consolidado por la urbanización. El suelo urbano se corresponde a los terrenos que conforman la ciudad existente, incluyendo sus vacíos interiores o los situados en zonas periféricas pero integrados en la malla urbana actual.
- El Suelo Urbanizable, diferenciando entre las categorías de ordenado, sectorizado y no sectorizado.

El Suelo Urbanizable expresa los terrenos de los que se hace depender el crecimiento de la ciudad para satisfacer las necesidades de suelo urbanizado apto en los que implantar adecuadamente los diversos usos urbanos que demanda la sociedad. La importancia de los suelos a los que se le atribuye esta clasificación no solamente en términos físicos y formales, sino en cuanto contenido estratégico que

se le atribuyen a las oportunidades de crecimiento. De igual modo, se identifican como no sectorizado, aquellos suelos que cuentan con aptitudes para incorporarse en el futuro al proceso de urbanización y edificación previa formulación y aprobación de un Plan de Sectorización que garantiza su adecuada integración en la nueva estructura urbana propuesta.

- El Suelo No Urbanizable, diferenciado distintas categorías. Se corresponde con los terrenos excluidos del proceso urbanístico por presentar valores que exigen su preservación o bien por localizarse en posiciones inadecuadas para su integración urbanística.
- Por último, el Plan General ejercita la potestad reconocida en el segundo párrafo del art.44 de la LOUA, y deja excluidos de la clasificación de suelo los siguientes terrenos calificados de Sistemas Generales en los que concurre el carácter de Sistemas Generales Supramunicipales y de carácter singular:
  - o Carretera A-6075, de Espeluy a A-4
  - o Carretera A-6076, de Mengíbar a Espeluy
  - o Carretera JA-3412, de Cazalilla a la Estación de Espeluy
  - o Sistema Ferroviario

Son de carácter supramunicipal por encontrarse al servicio de intereses públicos supramunicipales y son de carácter singular, por que se implantan fuera de los entornos de suelos urbanos y urbanizables.

El Nuevo Plan al establecer la clasificación urbanística de los terrenos, de acuerdo con el modelo urbano y territorial adoptado, respeta en general los derechos consolidados por los propietarios, si bien procede a la extinción de aquellas expectativas generadas por el planeamiento vigente que no pueden mantenerse por ser contrarias a los objetivos y criterios del Nuevo Plan.



## 4.1. EL SUELO URBANO

### 4.1.1. LOS CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

Las determinaciones fundamentales sobre clasificación del suelo urbano, usos y sistemas, tienen su fundamento en el análisis realizado de la demografía y el estudio socioeconómico del municipio, de la información urbanística, para fundamentar estos aspectos.

El criterio adoptado por la propuesta de nuevo Plan General es el mantenimiento de la edificación y los usos existente en las zonas consolidadas, así como de las condiciones de edificación establecidas por el vigente Plan, sin perjuicio de la reforma de algunos aspectos relativos a los usos posibles o a la forma de la edificación que han resultado de aplicación problemática.

Este PGOU no hace otra cosa que responder al mandato de la LOUA que consagra, desde su exposición de motivos, el respeto por la ciudad consolidada.

Para clarificar las condiciones básicas de la edificación, la propuesta, además de señalar las alineaciones exteriores y otros condicionantes morfológicos tales como líneas de edificación o fondos edificables, y como no, la ordenanza de aplicación, establece directamente las alturas de edificación en cada parcela.

Contrariamente a lo que se pudiera pensar, el Suelo Urbano es el que más atención reclama del Plan General, pues gran parte de los problemas que presenta la ciudad consolidada se pueden resolver con este instrumento de planeamiento. Evidentemente, el suelo urbanizable vendrá a paliar déficits y problemas de la estructura de la ciudad actual, por lo que la programación debe ser realista y bien razonada.

La previsión de suelo nuevo urbanizado no puede olvidar la regeneración urbana, la rehabilitación, la puesta en valor del centro tradicional, la recualificación de áreas degradadas...

También la LOUA, desde sus primeras páginas establece la prioritaria atención que debe prestarse a la ciudad consolidada.

En la mayor parte de las ciudades de nuestro entorno cultural una gran parte de los problemas urbanos acumulados se localizan en el suelo que merece esta clasificación. Por ésta y otras razones, el Suelo Urbano es un punto central de este Plan General de Ordenación Urbanística de Espeluy, porque aquello que constituye su objetivo básico, la solución de los problemas de los ciudadanos, coincide en muchas ocasiones precisamente con la resolución de los problemas del Suelo Urbano.

El Nuevo Plan General establece como principio básico de ordenación la intervención en la realidad urbana existente tratando de revertir la problemática y disfuncionalidad específica identificada en los trabajos de información, análisis y diagnóstico y matizada por los objetivos de política urbana explicitados por la Corporación Municipal a lo largo del proceso.

En concordancia con estos principios este documento del Plan General de Ordenación Urbanística de Espeluy propone una clasificación de suelo urbano de conformidad con lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Según el legislador andaluz es suelo urbano el terreno ya transformado por la urbanización o la edificación.

La LOUA ofrece la siguiente definición de los criterios de clasificación de suelo urbano, contenida en el apartado 1 del artículo 45 lo siguiente:

*“Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:*

- a. Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse a él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.*

- b. *Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.*
- c. *Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.”*

Como se puede comprobar, la regulación que establece la LOUA, desarrolla y complementa la legislación estatal.

La LOUA parte en principio, del carácter reglado del suelo urbano ("Integran el suelo urbano..."), pero ésta configuración reglada es inmediatamente matizada a continuación: sólo es suelo urbano aquel terreno que el Plan así lo clasifique como tal (... los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, adscriba a esta clase de suelo); el suelo urbano es creación del Plan, por tanto, aun cuando el Plan esté obligado a clasificar unos terrenos como urbano, jurídicamente no existirá tal suelo urbano hasta que el Plan así lo clasifique, por ser el único instrumento con fuerza legitimadora para establecer las clasificaciones de suelo.

Vamos a analizar los tres criterios del artículo 45.1 de la LOUA para poder reconocer como suelo urbano los que cumplan alguno de ellos. Es suficiente que exista al menos uno de los supuestos para que un suelo pertenezca a la categoría de urbano.

La LOUA establece tres supuestos de hechos diferenciados que se conectan con los tres criterios clásicos formulados en nuestro Derecho Urbanístico histórico para reconocer el carácter de suelo urbano a terrenos ya transformados o en curso de ello:

1º. El criterio de consolidación por contar con una urbanización mínima

2º. El criterio de consolidación por la edificación.

3º. El criterio de ejecución de planeamiento anterior.

Estos criterios se aplican de forma autónoma sin requerir concurrencia, de forma que es suficiente que se aprecie uno cualquiera de ellos para que se reconozca a un terreno su pertenencia a la clase de suelo urbano.

Pues bien, en aplicación del art.45.1 de la LOUA, constituye el Suelo Urbano del presente Plan General aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, que expresamente se delimitan en el Plano de Ordenación Estructural por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias.

#### **Criterio de consolidación por contar con una urbanización mínima**

Este criterio es el de formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse a él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos básicos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.

En definitiva para el reconocimiento como clase de suelo urbano a unos terrenos apelando a este primer supuesto (que responde al criterio clásico de consolidación de la urbanización) se precisa la concurrencia necesaria de dos requisitos:

- La presencia de una urbanización básica integrada como mínimo de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua y de saneamiento, y suministro de energía eléctrica en baja tensión con las características adecuadas y proporcionadas.
- Su pertenencia actual o integración futura a un núcleo de población. Esta capacidad de inserción en un entramado urbanístico existente puede ser actual o futura, generada por la ejecución de las previsiones establecidas en el propio Plan.

#### **Criterio de consolidación por la edificación**

Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de algunos de los servicios urbanísticos básicos antes citados, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este Plan propone y que al tiempo se encuentren integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos señalados reseñados en el apartado anterior.

En todo caso es el Plan el que determina, según la ordenación que proponga, los espacios aptos para edificar en un ámbito territorial preciso. Pero no basta con la presencia de ese porcentaje de consolidación por la edificación de las dos terceras partes de los espacios aptos para ello, sino que además se ha analizado su capacidad de integración en la malla urbana, es decir su conexión con la estructura urbana y su capacidad de conexión a los servicios urbanísticos básicos.

#### **Criterio de ejecución del planeamiento anterior**

Se trata de los terrenos transformados y urbanizados en ejecución del planeamiento general anterior.

El planeamiento anterior, una Delimitación de Suelo Urbano, no preveía planeamiento de desarrollo alguno.

Así, a la vista de los criterios expuestos, este Plan General de Ordenación Urbanística reconoce como suelo urbano los terrenos que ya lo eran en el anterior planeamiento general. En base al segundo criterio estrictamente se reconocen los que tienen un alto grado de consolidación de la edificación y no son reversibles de volver a suelo no urbanizable.

#### 4.1.2. LAS CATEGORÍAS DEL SUELO URBANO: SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

El municipio de Espeluy que conocemos y nos encontramos en la actualidad no es sino el resultado de un proceso y un desarrollo urbanístico anterior que tiene, como consecuencia, un espacio en el que conviven áreas consolidadas con edificaciones con parcelas sin edificar, áreas urbanizadas con otras que no tienen los servicios urbanísticos para ser edificadas, zonas con urbanización degradada o con déficits de equipamientos.

Debido a esta variedad de circunstancias, la LOUA prevé distintos tratamientos para situaciones diferenciadas: si las parcelas tienen condiciones o no para ser solares, si las deficiencias de la urbanización pueden ser suficientes, si el porcentaje de edificación es elevado... son las consideraciones para considerar a un suelo urbano consolidado o no consolidado. Ante esas distintas situaciones la actuación deberá diferenciarse.

De esta forma, el Plan prevé actuaciones de ordenación en el suelo urbano que representa un vacío en zonas interiores o colindantes con la ciudad existente. También se identifican algunas zonas que deben reequiparse o precisan de actuaciones viarias puntuales que permitan su renovación.

Por tanto, habrá una parte (la mayoría) del suelo urbano que no necesite ninguna intervención y otra que precisará operaciones de ordenación, reequipamiento u otras que lo asemejen al suelo urbanizable, en cierto modo.

Así, en aplicación de la legislación urbanística, el presente Plan General de Ordenación Urbanística distingue las dos categorías de suelo urbano, que suponen distinto estatuto de propiedad inmobiliaria según los terrenos se encuentren en situación de consolidados o no consolidados.

#### SUELO URBANO CONSOLIDADO

El artículo 45.2.A de la LOUA y, en consecuencia, el presente Plan General de Ordenación Urbanística, reconoce como Suelo Urbano Consolidado los terrenos que, clasificados con la clase de suelo urbano se encuentren urbanizados o tengan la condición de solares, siempre que no queden adscritos a la categoría de suelo urbano no consolidado.

En la documentación gráfica se señalan los terrenos de esta categoría.

#### El suelo urbano consolidado tiene una superficie de 478.773 m<sup>2</sup>

Este PGOU asume las condiciones establecidas en el planeamiento anterior, básicamente, aunque clarifica y corrige alguna de sus determinaciones, que lo mantendrán en su configuración actual.

El Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone este Plan en sus determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada completa, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en las presentes Normas. Los propietarios de terrenos de suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen -si aún no la tuvieran- la condición de solar y edificarlos en los plazos que el Nuevo Plan establece.

No son de aplicación en el suelo urbano consolidado las determinaciones sobre Aprovechamiento Medio.

Que el suelo urbano esté consolidado no significa que sea perfecto, que no se puedan llevar a cabo actuaciones en él, sino que puede ser mejorado, desde la renovación edificatoria a la rehabilitación de la edificación y de la urbanización.

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

El mero dato de que unos terrenos merezcan la clasificación de suelo urbano (clase), no presupone que haya de reconocerles en todo caso la categoría de consolidación por la urbanización.

En materia de clasificación de suelo, es preciso distinguir entre clase y categoría. Así, es evidente que aquellos terrenos que merezcan la clasificación (clase) de suelo urbano por el sólo criterio de consolidación de la edificación (en la proporción de las 2/3 de las parcelas aptas para la edificación), en ningún caso pueden adscribirse a la categoría de suelo urbano consolidado por la urbanización.

Además, la presencia de unos elementos de urbanización no es razón suficiente para determinar que los suelos merezcan la consideración de consolidación por la urbanización. En este sentido, cabe recordar que en algunos casos la presencia de elementos de urbanización (circunscritos a los servicios infraestructurales) puede ser razón suficiente (conjuntamente con el requerimiento de integración en núcleo de población) para reconocer la clasificación (clase) de suelo urbano a unos terrenos, pero insuficiente para adscribirlos a la categoría de urbano con urbanización consolidada, porque esos elementos de urbanización únicamente son los básicos o bien, porque no cuente con los equipamientos precisos (en este sentido, la LOUA incorpora a los efectos de determinación de la categoría, el requerimiento de contar con un nivel dotacional adecuado dentro del concepto de urbanización, entendida ésta en sentido amplio y que engloba tanto las infraestructuras como los equipamientos).

En aplicación del artículo 45.2.B de la LOUA, en el Plan General de Ordenación Urbanística de Espeluy tienen la categoría de Suelo Urbano No Consolidado los terrenos que el Plan adscribe a esta clase de suelo urbano porque concurre alguna de estas circunstancias:

- Carecer de urbanización consolidada por:
  - o No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características

adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

- o Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.
- Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el presente Plan les atribuye un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente con anterioridad a su entrada en vigor, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

No basta, pues, la existencia de infraestructuras para que el suelo urbano se considere consolidado ya que, además, debe contar con todos los servicios requeridos, de forma adecuada a los usos e intensidades previstos; si esto no ocurre, se adscriben los terrenos a la categoría de suelo urbano no consolidado.

Además, si seguimos la LOUA al pie de la letra, en la consolidación deben estar presentes otros elementos que no son infraestructurales, sino que se refieren a estándares de calidad y funcionalidad urbana de los terrenos, es decir, espacios libres y equipamientos adecuados.

Para la ordenación del Suelo Urbano el Plan determina:

- Zonas de Ordenanza. Afectan a todo el suelo urbano y establece las determinaciones para las diferentes tipologías edificatorias, servicios terciarios o espacios libres.
- Actuaciones urbanísticas no integradas. Se trata de actuaciones físicas sobre el suelo urbano consolidado, como la reurbanización o ejecución de aparcamientos subterráneos.
- Áreas de reforma interior. Se trata de áreas de suelo urbano no consolidado que contienen en su interior edificaciones y/o

infraestructuras y viarios que el Plan no considera compatibles con el modelo propuesto, con determinaciones particulares para su ordenación.

De una interpretación sistemática de la LOUA, pueden diferenciarse diversas tipologías de actuaciones que pueden merecer la consideración de suelo urbano no consolidado.

Desde la anterior consideración, el presente Plan General delimita los perímetros del Suelo Urbano No Consolidado en el Plano de Ordenación Estructural, diferenciando las distintas áreas.

**El suelo urbano con la categoría de no consolidado por la urbanización tiene una superficie de 22.785 m<sup>2</sup>.**

## ÁREAS DE REFORMA INTERIOR PROPUESTAS POR EL PLANEAMIENTO (ARI).

Las actuaciones integradas de reforma interior (supuesto regulado en el art.45.2.B.a.2 de la LOUA) representan una tipología de intervenciones planificadoras en concretas zonas del suelo urbano no consolidado.

Las áreas de reforma interior serán actuaciones en tejidos urbanos existentes que presentan signos de obsolescencia, sobre todo en suelo anteriormente clasificado como urbano en los que se propone una reforma de la ordenación anterior (ARI-1), y serán sectores las actuaciones sobre terrenos que anteriormente estaban clasificados como no urbanizables (ARI-2 y ARI-3).

Existe una diversidad de intervenciones que pueden calificarse de actuaciones integradas de reforma interior: cuando la urbanización existente, pese a que puede llegar a contar con todos los elementos infraestructurales, precise renovarse (operaciones de sustitución generalizada de las edificaciones y usos existentes para creación nuevos espacios urbanos), mejorarse (operaciones que alternan la sustitución de parte de los tejidos con conservación del resto de las edificaciones) o rehabilitarse mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones. Por tanto, no basta la simple obsolescencia sino que además su renovación, mejora o rehabilitación se realice mediante actuaciones integradas de reforma interior.

Las áreas de reforma suelen llevar también incrementos de aprovechamientos, y además este incremento suele ser considerable.

Difícilmente puede plantearse una reforma interior si se mantienen los aprovechamientos urbanísticos, porque estas actuaciones (de renovación urbana) tienen que partir de unos costes de suelo y urbanización muy superiores a las actuaciones del suelo urbanizable.

La diferencia con el supuesto del art.45.2.B.b) de la LOUA, será una cuestión no sólo de la intensidad en la transformación urbana propuesta sino su carácter de integral.

El concepto de actuación integrada no debe asimilarse necesariamente con el de actuación sistemática, esto es, que se incluyan en una unidad de ejecución, pero sí que se incorporen en una ordenación específica e integrada de un ámbito territorial determinado, en definitiva que respondan a una planificación integral.

Las áreas de reforma interior pueden, por tanto, ejecutarse mediante unidades de ejecución y subsidiariamente de forma asistemática mediante transferencias de aprovechamientos, sin descartar una solución mixta.

Al tener carácter preferente la delimitación de unidades de ejecución, ésta será la primera opción en la elección de la técnica de ejecución de las áreas de reforma interior. Pero no puede descartarse que para determinadas zonas del área de reforma interior se opte por la aplicación de las TAU, cuando la delimitación de las unidades presente grandes dificultades de gestión, por el nivel de consolidación existente.

En el presente Plan, las áreas de reforma interior se corresponden con actuaciones de renovación y sustitución integradas en tejidos urbanos existentes que presentan signos de obsolescencia, la transformación inducida por el traslado y deslocalización de actividades de ubicación inadecuada e incoherente con el nuevo modelo de ciudad, así como la compleción de vacíos urbanos que no alcanzan el nivel de relevancia exigido para su consideración como sectores de suelo urbano no consolidado.

Como se adelantado, las áreas de reforma interior tienen por objeto, con carácter general, el suelo anteriormente clasificado como urbano en el que se propone una reforma importante de la realidad preexistente con la voluntad de revitalizar la zona, incorporado usos urbanos más atractivos y mejorando las dotaciones públicas del entorno.

Las Áreas de Reforma Interior (ARI) previstas en el presente Plan General de Ordenación Urbanística de Espeluy son:

- Sin ordenación detallada: ARI-01 "El Pilar"
- Con ordenación detallada: ARI-02 "Buenavista" y ARI-03 "La

#### Carada"

Estas áreas de reforma se les ha atribuido un aprovechamiento lucrativo suficiente que posibilita su viabilidad económica de la actuación y siempre atendiendo a su capacidad de integración urbana en el entorno y a las exigencias de generación de terrenos dotacionales.

Los índices de edificabilidad de las ARI que se proponen en el Nuevo Plan de Espeluy no superan en ningún caso el límite de 1,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo establecido en el artículo 17.5 de la LOUA. De igual modo, se cumplimenta en todas las ARI con uso dominante residencial, la exigencia del art.17.5 de la LOUA de que su densidad, en ningún caso sea superior a 100 viviendas por hectárea.

En cualquier caso se cumple la exigencia del párrafo segundo de este precepto, y siempre se propone un incremento de las reservas para dotaciones y la previsión de nuevas infraestructuras o la mejora de las existentes.

A este respecto, hay que señalar que si bien el artículo 17.1 de la LOUA excluye del cumplimiento de los estándares dotacionales mínimos establecidos en la regla 2ª a las áreas de reforma interior (por estar establecidos para los sectores), el presente Plan General, como criterio general, ha adoptado también estos estándares para las ARI, excepto en aquellas que, bien por los objetivos de intervención (incidir en la permeabilidad de la trama urbana), bien por su reducida superficie hayan quedado excluidas de esta regla general. En cualquier caso, siempre se aspira -como directriz orientadora de la ordenación al cumplimiento, al menos, de forma global de la superficie dotacional que resulta de los diversos estándares legales de la citada regla 2ª.

El presente Plan General prevé, con carácter general, la delimitación de unidades de ejecución en las áreas de reforma interior como la forma más adecuada para materializar sus previsiones, e incluso identifica cada área de reforma interior como una unidad de ejecución.

El Plan General no ha querido eludir su responsabilidad remitiendo la ordenación pormenorizada completa de las actuaciones de reforma interior a

un futuro Plan Especial, sino que directamente asume, de forma potestativa, esta labor, estableciendo dicha ordenación pormenorizada y sin perjuicio de que en el futuro ésta pueda ser objeto de mejora mediante una redacción de PERI no previsto siempre que respete el grado de determinaciones de ordenación estructural y preceptivas y supongan realmente una mejora de la ordenación completa inicialmente propuesta por este Plan General.

**Como resumen general podemos señalar que el Nuevo Plan clasifica en la clase de suelo urbano un total de 501.558 m<sup>2</sup>, lo que supone, aproximadamente un 1,93 % del término municipal (cuya superficie es de 2.597 hectáreas).**

## 4.2. EL SUELO URBANIZABLE

### 4.2.1. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

La conformación de la Ciudad es una función pública que se ejerce por la comunidad a través de la Administración a quien corresponde en exclusiva la toma de decisiones. Basta recordar en este sentido la declaración contenida en el documento de Recomendaciones de la Comisión de Expertos en materia de Urbanismo de 1.995:

*"la creación del espacio colectivo es una función pública irrenunciable, en cuyo ejercicio es imprescindible la colaboración de los agentes sociales. La colectividad, a través de sus instituciones democráticas y por medio del planteamiento urbanístico, decide cómo, cuándo y de qué forma se hace la ciudad, de la misma manera que decide sobre las infraestructuras territoriales, la protección de espacios naturales de interés o cualquier otro elemento de conformación del territorio que ha de servir de soporte a la vida y a la actividad de los ciudadanos"*

Por ello, la capacidad para decidir qué suelo es urbanizable y cuál debe excluirse del proceso urbanizador, son inherentes a la competencia para establecer un modelo urbanístico propio.

La STC 164/2.001 ratifica que corresponde a la legislación urbanística autonómica y al Municipio establecer el modelo urbanístico de la Ciudad. Así manifiesta que:

*"A los órganos urbanísticos (sean locales, sean autonómicos) corresponde determinar qué parte del suelo municipal es urbanizable y qué parte es no urbanizable común"*.

*"del art.16.2(LRSV) deriva un derecho a la información urbanística sobre el modelo urbanístico previamente adoptado por cada Administración pública. La facultad de consulta parte de la existencia de un previo modelo urbanístico"*.

*"Será entonces cada Comunidad Autónoma -y en los términos que cada una disponga, el órgano encargado de la ordenación o planificación urbanística- quien determine en qué forma y a qué*

*ritmo el suelo urbanizable debe engrosar la ciudad. En suma, el art.10 LRSV no impone a las Comunidades Autónomas ni cómo ni cuándo el suelo urbanizable debe pasar a ser ciudad". STC 164/2.001.*

*"La selección de las condiciones para el desarrollo urbanístico (del suelo urbanizable) corresponde fijarlas a cada Comunidad Autónoma"( Fund. Jco.29 STC 164/2.001).*

La única legitimación que según la STC de 20 de marzo de 1.997 tiene el Estado para incidir en un aspecto esencial de la planificación, es derivada de la necesidad de establecer una categoría o clasificación del suelo como premisa para regular los deberes y derechos de los propietarios. Ahora bien, el TC había declarado ya en el Fund. Jco. 15.b de su Sentencia de 20 de marzo de 1.997 que el establecimiento por el Estado de las distintas clases de suelo no puede implicar la prefiguración por el legislador estatal de modelo urbanístico alguno.

Pues bien, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía ha establecido la regulación del suelo urbanizable. El art.10.1.A.a) de la LOUA establece que el Plan General debe prever el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.

#### 4.2.2. LAS CATEGORÍAS DEL SUELO URBANIZABLE: SUELO URBANIZABLE ORDENADO, SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

Por su parte, el art.47, la LOUA dispone las distintas categorías de la clase de suelo urbanizable que el Plan General puede establecer:

- Suelo urbanizable ordenado, integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.
- Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística.
- Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Esta categoría deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.

En consecuencia, y en ejercicio de la potestad reconocida en nuestro Ordenamiento Jurídico para establecer un modelo urbanístico y de apreciar las condiciones de los terrenos para posibilitar su desarrollo urbanístico, el presente documento de Plan General de Ordenación Urbanística adopta las decisiones en materia de clasificación del suelo urbanizable.

Así se ha definido como suelo urbanizable a aquel terreno no transformado con aptitud para incorporarse al proceso urbanístico del nuevo Plan, y que en las diversas fases de la formulación del mismo, especialmente tras la elaboración del documento inicial del Estudio de Impacto Ambiental y de las necesidades de suelo urbanizado a corto, medio y largo plazo, atendiendo a las previsiones de demanda y la tendencia del consumo de suelo urbanizado actual, ha confirmado su idoneidad y capacidad de integración en la nueva

estructura general.

Para la delimitación del suelo urbanizable se ha realizado una aproximación a la aplicación de un conjunto articulado de criterios y propuestas, entre las que destacan las siguientes:

- Estrategias respecto al crecimiento.
- Volumen de la oferta de edificación previsible conforme a las necesidades y demandas del municipio y los límites de la Norma 45 del POTA
- Desarrollo del Suelo Urbanizable del planeamiento general anterior. En nuestro caso, el planeamiento anterior no clasifica Suelo Urbanizable.
- Optimización de las infraestructuras existentes y previstas.
- Conectividad de los tejidos urbanos.
- Tendencias en la dinámica de localización.
- Criterios y propósitos de la ordenación.
- Aptitud de los terrenos.

Pues bien, el Suelo Urbanizable del presente Plan General está constituido por:

- a) El Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores, integrado por las categorías de **Suelo Urbanizable Sectorizado** y **Suelo Urbanizable Ordenado**. Se corresponde con los terrenos delimitados como sectores de ordenación, que contienen las determinaciones de ordenación precisas y suficientes para garantizar su adecuada inserción en el modelo territorial, formando parte necesaria de su estructura general y destinados a absorber con suficiencia, las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstas durante la vigencia mínima del Plan General,

que se considera de ocho años, mediante su desarrollo directo o en virtud de de Planes Parciales.

- b) El **Suelo Urbanizable No Sectorizado**, que viene a ser la reserva de suelo que, en ciertas zonas con aptitudes, establece el Plan, en previsión de los largos períodos normalmente requeridos para la urbanización del suelo desde la clasificación de éste, a fin de que pueda satisfacerse principalmente las demandas de suelo que puedan presentarse en el trienio posterior a los ocho años programados.

Como se ha señalado, la propuesta de Suelo Urbanizable que, en sus diversas categorías, efectúa el Nuevo Plan, se ampara en los siguientes criterios generales, independientemente de que en el Capítulo dedicado a la Ordenación del Suelo Urbanizable se realice una justificación individualizada de los objetivos y criterios que se persiguen en cada uno de ellos:

- Confirmación en el Estudio de Impacto Ambiental de su aptitud inicial para ser objeto de transformación urbanística.
- Ratificación de su capacidad de integración y fortalecimiento de la estructura general del Nuevo Plan propuesta en el presente documento. En especial, logrando la máxima coherencia del crecimiento con la estructura general que definen los Sistemas Generales que se proponen.
- Integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, completando los bordes del continuo edificado, con el propósito de conseguir la máxima articulación con las áreas colindantes, y así revertir sobre ellas, esta vez de una forma positiva, los efectos de la nueva ocupación. De esta forma se sigue la directriz establecida en la LOUA de ubicar el desarrollo urbanístico de los suelos de crecimiento en los terrenos colindantes o en el entorno de la ciudad consolidada, evitando su innecesaria dispersión.
- Cumplimiento de los criterios contenidos en el artículo 17 de la LOUA y del artículo 23.1.2 del Reglamento de Planeamiento en cuanto a superficie necesaria para los nuevos asentamientos de

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ESPELUY

población, produciendo un desarrollo urbano coherente con adecuada proporción dotacional.

- Adecuación de la oferta de suelo urbanizable a la estimación de la demanda en atención a la dinámica actual y previsible de la misma.
- Funcionalidad y optimización de la inversión de las redes infraestructurales existentes y previstas para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento y evacuación de agua, suministro de energía eléctrica, y comunicaciones de todo tipo.
- Coherencia con la estrategia de ordenación territorial del POTA.
- Exclusión del suelo urbanizable de terrenos que deben preservarse del proceso de urbanización: ya sea por ser colindantes con el dominio público natural y resulten precisos para asegurar su integridad, o por concurrir en ellos valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o que por razón de la ordenación urbanística merezcan ser tutelados, o bien, en los que hagan presentes riesgos naturales o derivados de actividades, así como, aquellos otros localizados en las inmediaciones de infraestructuras cuya funcionalidad deba ser asegurada.

La delimitación del suelo urbanizable expresa, en definitiva, el modelo que se propone de extensión máxima de crecimiento, no solamente en términos físicos y formales, sino en cuanto contenido estratégico que se le atribuyen a las oportunidades de crecimiento. Ahora, el presente documento ha realizado la labor propia del mismo, dividiendo el suelo urbanizable en las diversas categorías reconocidas por la LOUA, y que son producto de:

- Terminar de concretar a escala más ajustada el modelo adoptado.
- Ajustar la programación de los desarrollos a criterios de lógica de crecimiento en atención a la ejecución gradual de las infraestructuras y a las garantías de los agentes respecto al cumplimiento de los deberes inherentes a los procesos urbanísticos.

### SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES. SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUO) Y SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS).

Por exigencias de la LOUA, el Plan General debe clasificar terrenos como suelo urbanizable, bien en la categoría de ordenado o sectorizado, en cantidad suficiente para las necesidades de consumo de suelo urbanizado previstas en los estudios del propio Plan.

Los terrenos clasificados por este Plan como urbanizable ordenado y sectorizado, son suficientes para responder a las necesidades previsibles de consumo de suelo urbanizado. Se ha procedido a una distribución de nuevos suelos con usos residenciales y de actividades económicas, en base a criterios de proyección poblacional así como a necesidades impuestas por demandas ciudadanas contrastadas.

La localización del suelo urbanizable con delimitación de sectores realizada por este Plan responde al criterio establecido por el art.9. A.d) de la LOUA, que establece una directriz favorable para ubicar el desarrollo urbanístico de los suelos de crecimiento en los terrenos colindantes o en el entorno de la ciudad consolidada, evitando su innecesaria dispersión. Se evita con esta directriz los riesgos de cualquier planteamiento de crecimiento desordenado, eliminando, así, los perjuicios que para la colectividad ocasiona una ciudad inacabada.

Como se ha adelantado, el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores del PGOU de Espeluy está constituido por los terrenos incluidos en la delimitación de sectores, que contienen las determinaciones de ordenación precisas y suficientes para garantizar su adecuada inserción en el modelo territorial, formando parte necesaria de su estructura general y destinados a absorber con suficiencia las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstas durante la vigencia mínima del Plan General, que a estos efectos se considera de ocho años, mediante su desarrollo directo o en virtud de de Planes Parciales.

Los sectores son las unidades mínimas de ordenación y desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado, que deberá ser desarrollado mediante un Plan Parcial para la totalidad de su ámbito en el primer caso, o que el propio Plan General lo asume, en el segundo. Los sectores integran los elementos de sistemas generales interiores al mismo.

Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado, en el presente Plan, se establecen las siguientes determinaciones:

1. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:

- a) La delimitación de su ámbito y su adscripción a cada una de las categorías.
- b) Fijación de la edificabilidad total de cada uno de los sectores.
- c) Delimitación de las distintas Áreas de Reparto y determinación de su Aprovechamiento Medio.
- d) La asignación de los usos globales en cada sector.
- e) Asignación de intensidades o densidades de ocupación.
- f) Establecimiento de la reserva de viviendas protegidas en los sectores con el uso global residencial.
- g) Delimitación e identificación de los Sistemas Generales.
- h) Delimitación e identificación de los ámbitos, espacios y elementos que requieren especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.
- i) Delimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres.
- j) Previsiones y orden de prioridades de la ejecución de los Sistemas Generales



2. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:

- a) Para todos los sectores, los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbanizable, incluyendo las reservas dotacionales y la asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación, y en su caso, de las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos públicos de zonas verdes y espacios libres calificados de sistemas locales para su conexión y coherencia.
- b) De igual modo, y para todos los sectores, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.
- c) También para todos los sectores, la identificación, en su caso, de los ámbitos, espacios y elementos para los que el Plan General prevea medidas de protección por sus valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales, y no pertenezcan a la ordenación estructural.

En el presente Plan General, el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores cuenta con una superficie total de 180.597 m<sup>2</sup>, y son los siguientes:

#### SUELO URBANIZABLE ORDENADO

- SUO-1 Santa Ana

#### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

- SUS-1 Camino de Cazalilla
- SUS-2 Guadalquivir

Los criterios y objetivos de estos sectores se explican en el Capítulo de Ordenación del Suelo Urbanizable, identificándose en los Planos de Ordenación y en las fichas anexas a las Normas Urbanísticas, tanto las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural como a las de ordenación pormenorizada preceptivas.

En la redacción de los respectivos Planes Parciales del Suelo Urbanizable

Sectorizado serán de aplicación las normas sobre grado de vinculación establecidas en los artículos correspondientes de las Normas.

La programación temporal de los sectores del Urbanizable Sectorizado y Ordenado se realizará conforme a las previsiones de programación y prioridades expresadas en las Normas y en las fichas individualizadas de cada uno de ellos. El Plan admite que pueda anticiparse la ejecución de algún sector siempre que se realice sin perjuicio del resto de la estrategia de la programación y se garantice por el promotor la conexión a los sistemas generales.

#### SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUNS)

Según el art.47.c de la LOUA el Suelo urbanizable no sectorizado, está integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo (el suelo urbanizable).

Es, por tanto, el suelo urbanizable no sectorizado un suelo de carácter residual, pero residual respecto a las demás categorías del suelo urbanizable (ordenado y sectorizado), no respecto a las demás clases de suelo (urbano o no urbanizable).

Así en la clasificación de urbanizable no sectorizado se tienen presente las características, no sólo naturales, sino también estructurales del municipio, como la capacidad de integración de los usos del suelo (se entiende en esa estructura urbanística del municipio), y las exigencias de un crecimiento racional y sostenible.

Esto confirma que en la clasificación del suelo urbanizable se tienen en cuenta fundamentalmente motivaciones urbanísticas. Por ello, si unos terrenos a pesar de no contar con valores naturales de especial consideración, carecen, sin embargo, de capacidad de integración en la estructura o suponen un crecimiento no racional o insostenible, deberán por ello, ser clasificados como suelo no urbanizable (en este caso serían apreciable los criterios de los apartados h) y k) del art.46.1) de la LOUA.

Por tanto, el Suelo Urbanizable No Sectorizado debe contar con aptitud para integrar usos urbanos y no ser incompatibles con un crecimiento racional y sostenible.

Para el presente Plan General, constituye el Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS), el restante suelo apto para urbanizar del Municipio, atendiendo a sus características naturales, su capacidad de integración de usos urbanísticos así como a las exigencias de un crecimiento racional y sostenible, cuya ordenación no se establece con carácter suficiente, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso, sin perjuicio de que se proceda a su delimitación a los simples efectos de su identificación y diferenciación respecto a las demás clases y categorías de suelo así como para establecer su régimen de incompatibilidades de uso.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ESPELUY

Se trata de un suelo que tiene aptitudes para acoger crecimientos urbanísticos pero de transformación potencial, y respecto al cual, el Plan General no ha concretado suficientemente las condiciones de su desarrollo.

Su localización se justifica, fundamentalmente, en aquellas áreas de reserva o expansión inmediata del entorno del Suelo Urbano o Urbanizable que permiten dirigir, cerrar o completar, con unidades semiautónomas, el crecimiento urbano, en un proceso racionalizador de ocupación del espacio de influencia de éste. De igual forma, se delimita en aquellas otras zonas en las que aun alejadas de la ciudad los terrenos tienen suficiente aptitud para desarrollar actuaciones urbanísticas singulares que redunden en el progreso económico y social de la ciudad.

Los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado establecidos en el presente Plan General son los que a continuación se señalan, siendo su superficie total de 372.277 m<sup>2</sup>:

- SUNS-1 Las Terrazas.
- SUNS-2 La Dehesa
- SUNS-3 2Camino de los Romanos

En este suelo urbanizable no sectorizado, que no es imprescindible para conseguir las certidumbres hipotéticas del Plan a desarrollar en la propuesta de suelo urbanizable sectorizado, potencial y eventualmente se puede desarrollar un proceso urbanizador y edificatorio en el que pueda tener cabida, bien las demandas previsibles a partir del sexto año de la entrada en vigor del Plan General, bien las imprevistas según las circunstancias sobrevenidas para su puesta en uso, bien el desarrollo de las actuaciones urbanísticas singulares propuestas, quedando sometido, en todo caso, a condiciones precisas de desarrollo, garantías y prestaciones públicas que lo justifiquen.

En cualquier caso, el suelo urbanizable no sectorizado precisa, como se ha expuesto, de otra decisión administrativa complementaria a la establecida en el Plan General que autorice su efectiva incorporación y concrete los

contenidos de su desarrollo urbanístico.

Esa otra decisión complementaria se realiza mediante la aprobación del Plan de Sectorización. Hasta tanto se produce esa efectiva incorporación mediante la aprobación del correspondiente Plan de Sectorización, el régimen del suelo urbanizable no sectorizado es idéntico al del suelo no urbanizable de carácter rural o natural. En efecto, según el art.50.C de la LOUA, el contenido urbanístico del derecho de propiedad cuando se trate de suelo urbanizable no sectorizado, estará integrado por los propios de la clase de suelo no urbanizable. De igual forma el art.53.2, en materia de régimen de uso, señala que sobre la clase de suelo urbanizable no sectorizado (mientras no se apruebe el Plan de Sectorización) podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social.

En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización se deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito sectorizado que deba ser objeto de desarrollo urbanístico debiéndose garantizar que constituya una unidad urbanística integrada, todo ello en caso de que no se opte por integrar en un único Plan de Sectorización la totalidad de este suelo.

En cualquier caso, no podrá iniciarse el desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado en detrimento de las previsiones de programación del Plan General, contra sus prioridades o previsiones.

La delimitación del ámbito de los Planes de Sectorización en el interior de las zonas SUNS, para su adecuada inserción en la estructura urbana del Plan, se decidirá de tal forma que no se dejen superficies residuales de SUNS, entre estos y el Suelo Urbano o el Urbanizable, cuyas dimensiones, estructura y usos o actividades, por su marginalidad o inadecuada estructuración resultante, no permitan el desarrollo ulterior de éstas mediante otros Planes de Sectorización en unidades urbanísticas integradas autosuficientes; procediéndose necesariamente a la incorporación integradora de tales áreas residuales en el mismo Plan de Sectorización.

El Plan General establece en sus normas particulares los usos globales incompatibles, así como los condicionantes previos que se derivan de la estructura general y orgánica establecida por el presente Plan General para

el eventual desarrollo de las zonas del urbanizable no sectorizado. La justificación particularizada de cada uno de los ámbitos se realiza en el Capítulo correspondiente a la ordenación del suelo urbanizable de esta Memoria de Ordenación.

En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización, la Administración podrá determinar el sistema de ejecución y la forma de gestión del mismo. Igualmente, fijará el porcentaje mínimo de viviendas sometidas a algún régimen de protección con respeto a las determinaciones mínimas establecidas en este Plan. Por último, se prevé que todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, son susceptibles de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo, previa delimitación de su área, mediante la expropiación forzosa.

Las exigencias mínimas de planeamiento, que deberá respetar el Plan de Sectorización, son las especificadas en las Normas Urbanísticas para este tipo de instrumentos de ordenación y, para cada ámbito, en los planos de ordenación y en las fichas individualizadas que se incluyen como anexo a las Normas Urbanísticas.

La propuesta prevé que más del 30% de la edificabilidad residencial en Sectores de uso global residencial del Suelo Urbano No Consolidado y del Suelo Urbanizable Ordenado o Sectorizado se destine a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública; excepto en los sectores cuya densidad sea menor al 15 viviendas por hectárea y la tipología sea inadecuada, cuyas condiciones de ordenación desaconsejan su localización en el propio Sector, previéndose su traslado a otros sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado.

Además del crecimiento se prevén o se mantienen diversas localizaciones para actividades terciarias que diversifiquen y complementen el actual tejido comercial y de ocio.

La posición espacial de las áreas de crecimiento está directamente vinculada a las actuaciones de viario y espacios libres antes descritas, con la finalidad de utilizar las áreas de nuevo crecimiento tanto para resolver las necesidades de vivienda previstas, como para apoyar, dotar y mejorar la ciudad existente.

## 4.3. EL SUELO NO URBANIZABLE

### 4.3.1. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Uno de los objetivos del planeamiento municipal es la ordenación y protección de los valores y recursos territoriales, sean éstos de tipo ambiental, productivo, cultural, científico, etc.

La Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece en su artículo 46 que pertenecerán al Suelo No Urbanizable los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo por una serie de criterios que la misma Ley señala.

El Plan General defiende un concepto positivo del ámbito rural del Suelo No Urbanizable, que no debe entenderse como mera negación del urbano o urbanizable, aun siendo ciertamente excluido del proceso urbanizador.

El Plan propone como fórmulas de ordenación que éstas no se ciñan únicamente a las de carácter prohibitivo, sino que también se añadan obligaciones positivas o activas tendentes a la conservación y el buen hacer social y económico en el territorio.

Por lo cual, las estrategias de ordenación del Suelo No Urbanizable están orientadas a preservar los valores paisajísticos, medioambientales, naturales y productivos, al tiempo que procurar su potenciación y, para esto, se utiliza un conjunto de acciones.

La propuesta que, a partir del análisis ambiental y patrimonial se ha realizado, ha identificado las circunstancias establecidas en la legislación antes citada, y ha procedido a:

- Clasificar y calificar el Suelo No Urbanizable con el objetivo de proteger sus valores.
- Identificar e inventariar las edificaciones de interés arquitectónico, etnológico o tradicional y los yacimientos arqueológicos conocidos, todos ellos localizados en el medio rural.
- Aplicar las servidumbres y zonas de protección establecidas para los cauces e infraestructuras por cada una de las legislaciones específicas.

En definitiva, el Plan General pretende adaptarse a los requerimientos de la legislación urbanística vigente en materia de Suelo No Urbanizable y también integrar las exigencias derivadas de la legislación de protección de los recursos naturales. Además, el Plan General, conforme a los criterios establecidos en la LOUA y en la legislación estatal, y atendiendo a principios de racionalidad y sostenibilidad, define qué suelos deben ser clasificados como No Urbanizables y excluidos del proceso urbanizador.

A continuación se desarrollan estos aspectos a lo largo del presente Capítulo.

#### 4.3.2. LA REGULACIÓN ESTATAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

Como ya se ha puesto de manifiesto en el presente Capítulo, el legislador estatal de la Ley 8/2007, de 29 de mayo ha renunciado a establecer criterios básicos de clasificación de suelo, limitándose a establecer dos supuestos de hecho (suelo rural y suelo urbanizado) a efectos de establecer un estatuto jurídico básico y la valoración del suelo. En cualquier caso el legislador estatal sí considera como títulos competenciales propios que inciden en la ordenación del territorio los vinculados al establecimiento de la legislación básica de protección del medio ambiente, entendiéndose que el suelo rural tiene un valor ambiental digno de ser ponderado y que debe apostarse por una clasificación responsable del suelo urbanizable necesario para atender las necesidades económicas y sociales. Y establece como principio rector de las políticas públicas relativas a la regulación y ordenación del suelo, el del desarrollo sostenible.

Del art.12.2.a de la Ley 8/2007 se deduce que debe contar con la clasificación de suelo no urbanizable (situación básica rural permanente) los terrenos que deben preservarse de la transformación urbanística por las siguientes razones:

- a. Por exigencias de la legislación de protección o policía del dominio público.
- b. Por exigencias de la legislación de protección de la naturaleza o del patrimonio cultural.
- c. Por exigencias de la planificación de ordenación territorial atendiendo a los valores en ellos concurrentes ya sean ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos.
- d. Por exigencias de la planificación de ordenación territorial atendiendo a los riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves.
- e. Por los motivos expuestos en el apartado c y d anteriores cuando sean apreciados por el instrumento de ordenación urbanística.

- f. Por otros motivos incluidos en la legislación autonómica de ordenación territorial y urbanística.

De algún modo, y a pesar de adoptar títulos legitimadores diferentes a la anterior ley estatal, la Ley 8/2007 llega a conclusiones similares a la última redacción dada por el art.9.2 de la anterior LRSV (surgido tras la reforma realizada por el art.1.1 de la Ley 10/2003, de 20 de mayo y la STC 164/2001).

Por tanto, puede deducirse, que por exigencias de la legislación estatal tendrán la condición de suelo no urbanizable o en situación básica rural de carácter permanente (sin posibilidad de transformación) los siguientes terrenos:

1º. En primer lugar, los terrenos sometidos a un régimen de protección incompatible con su transformación que se derive de la legislación general o autonómica o de los planes de ordenación territorial o de la legislación sectorial, en atención a:

- a. A la existencia de valores naturales, ecológicos o culturales
- b. A la existencia de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial.
- c. Por su sujeción a limitaciones o servidumbres derivados de su pertenencia o vinculación al dominio público

2º. En segundo lugar, aquellos terrenos que el planeamiento general considere necesario preservar:

- a. Por valores naturales, ecológicos o culturales.
- b. Por valores agrícolas, ganaderos, forestales.
- c. Aquellos otros que considere inadecuados para el desarrollo urbano, por el imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales.

La exclusión del proceso urbanizador por criterios objetivos de carácter territorial o urbanístico, es una consecuencia derivada de la propia legislación autonómica.

En este sentido se recuerda la doctrina establecida por el Tribunal Constitucional con ocasión del análisis del art.9.2 de la anterior LRSV en su redacción original en su sentencia 164/2.001 que vuelve a ratificar, como lo hacía la Sentencia de 20 de marzo de 1.997, que corresponde a la legislación urbanística autonómica y al Municipio establecer el modelo urbanístico, modelo en el que constituye un elemento esencial la decisión de lo que debe ser clasificado como urbanizable y por tanto, también de lo que debe ser no urbanizable.

Así, manifiesta el Tribunal Constitucional:

*"A los órganos urbanísticos (sean locales, sean autonómicos) corresponde determinar qué parte del suelo municipal es urbanizable y qué parte es no urbanizable común". Y ello porque "la clasificación del suelo no urbanizable común es (a diferencia del suelo no urbanizable de especial protección) una decisión urbanística no condicionada por la LRSV" (Fund. Jco.32 de la STC 164/2.001)*

Y prosigue el Tribunal Constitucional, señalando sobre el contenido del art. 9.2 LRSV en su redacción original, lo siguiente:

*"...la suma de los dos criterios (incompatibilidad e inadecuación para el desarrollo urbano) permite identificar un amplio margen de regulación para cada Comunidad Autónoma, y de ahí la conformidad constitucional del art.9 LRSV."*

*"Por último, concluyamos que es la concurrencia de los dos criterios del art.9.2 LRSV, en la concreta redacción de 1.998, lo que lleva a rechazar el reproche de inconstitucionalidad"*

De estos fundamentos del Tribunal Constitucional puede deducirse que cualquier intento por negar el margen de apreciación a los órganos urbanísticos para excluir del proceso urbanizador a los suelos que sean inadecuados para el desarrollo urbanístico de conformidad con su modelo

adoptado (aun cuando no existan especiales valores naturales en ellos) es una interpretación contraria a la distribución competencial establecida por nuestra Constitución.

#### 4.3.3. LOS CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

Según el artículo 46 de la LOUA, pertenecen al suelo no urbanizable, los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo, por:

- a. *“Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.*
- b. *Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.*
- c. *Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, o histórico*
- d. *Entenderse necesario para la protección del litoral*
- e. *Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable*
- f. *Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del Municipio, por razón de su valor*

*actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo*

- g. *Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del Municipio, proceda preservar.*
- h. *Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.*
- i. *Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.*
- j. *Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.*
- k. *Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del Municipio”.*

Los terrenos que el Plan adscriba al suelo no urbanizable por alguna de las razones antes expuestas, podrán subdividirse en algunas o todas de las categorías siguientes, que se contienen en el art. 46.2 LOUA:

- a. Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica, que incluirá en todo caso los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras a) y b) del art.46.1,e i) cuando tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial.
- b. Suelo No Urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, que incluirá al menos los terrenos clasificados en aplicación de los criterios c), d) y e) del art.46.1.
- c. Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural.

- d. Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural Diseminado, que incluirá aquellos suelos que cuenten con las características que se señalan en la letra g) del art.46.1

En gran medida la definición de criterios y las categorías del suelo no urbanizable realizada por la LOUA obedecen a un intento de incorporar el criterio de inadecuación por motivos urbanísticos, sin explicitarlo abiertamente.

Así la apelación a conceptos como la utilización racional de los recursos naturales en general del apartado e), o el de la necesidad del mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público (apartado h) o la definición de ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del Municipio del apartado K, responde a ella motivación de incorporación del criterio de inadecuación por motivos urbanísticos.

Desde este punto de vista, la LOUA es congruente con la directriz de sostenibilidad establecida por la Ley estatal 8/2007, de modo que serán suelo no urbanizable aquellos otros terrenos que el Plan considere inadecuados para el desarrollo urbano, bien por el imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales, bien de acuerdo con criterios objetivos de carácter territorial o urbanísticos establecidos por la normativa urbanística.

En este sentido, cabe recordar que cuando el art.47 de la LOUA regula la clase de suelo urbanizable, establece en su apartado c) relativo a la categoría de no sectorizado, que para la determinación de éste, el plan deberá tener en cuenta no sólo las características naturales de los terrenos sino también las estructurales, la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.

Aun cuando la LOUA no identifica los criterios del art.46.1 que merecerían ser adscritos a la categoría de Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural, es lo cierto que puede afirmarse que en el SNU de carácter natural, podrían acogerse los criterios de la letra h) e i) si no vienen establecidos en la

planificación sectorial, e incluso los de la letra k), y por su carácter rural, los criterios de la letra f)

Estos criterios de los apartados h), j) y k) deben ser considerados como provenientes de decisiones de la propia planificación urbanística, que estaría legitimado para ello (los que Plan General adscriba a esta clase de suelo).

#### 4.3.4. EL SUELO NO URBANIZABLE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESPELUY

La ordenación del territorio municipal, en coherencia con la legislación urbanística vigente, debe superar la concepción residual de la expresión “no urbanizable”, o de simple localización de áreas protegidas por la legislación o la planificación sectorial y transformarse en un instrumento efectivo de ordenación pormenorizada del medio rural, en términos de propuestas similares *–mutatis mutandi-* al grado que se alcanza en las zonas urbanas, si bien con una finalidad claramente preservadora de los valores del mismo.

Dada la ambición y la complejidad del objetivo, aparte del recurso habitual al establecimiento de distintas clases de Suelo No Urbanizable, lo que se propone es la utilización complementaria de instrumentos adicionales:

- Determinación de una relación de clases y subclases de usos susceptibles de ser regulados en el horizonte previsible de operatividad del PGOU, ya sea propiciándolos, prohibiéndolos o admitiéndolos con determinadas acciones correctoras o compensatorias.
- Calificación o zonificación del territorio en áreas homogéneas de normativa en cuanto a capacidad de acogida del mismo, coherentes con las unidades ambientales, a efectos de integrar en cada una los usos y condiciones de las posibles construcciones, vinculadas casi en exclusiva a la explotación de los recursos agrícolas, ganaderos, forestales y cinegéticos y, de forma excepcional, turísticos y a usos de interés público.
- Integración de los regímenes sectoriales superpuestos de protección, de carácter lineal o zonal, en función de los bienes a proteger (carreteras, vías pecuarias, cauces públicos, infraestructuras, acuíferos, etc.). Esta integración se hará desde dos niveles:
  - o Mediante la clasificación de suelo, en la medida que estas afecciones sectoriales implican, en muchos casos, la clasificación según la LOUA como Suelo No PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ESPELUY

Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

- o Mediante la calificación de suelo, en la medida que estos condicionantes superpuestos indican limitaciones adicionales de uso y edificación.
- Determinación de Actuaciones Territoriales, es decir, propuestas a desarrollar sobre el territorio del Término Municipal, en orden a conseguir el modelo propuesto por, ejemplo, en la red de caminos rurales y vías pecuarias, restauración de suelos, etc. Entre estas Actuaciones se desarrollarán de dos maneras:
  - o Actuaciones previstas por instrumentos de ordenación supramunicipal y que el PGOU se limitará a integrar y coordinar en el modelo y el territorio municipal.
  - o Actuaciones propuestas desde el mismo PGOU para conseguir la estructura proyectada por el Plan para el Territorio Municipal.

En este Documento se describen y justifican los aspectos más significativos del contenido de cada uno de los instrumentos citados.

Este PGOU clasifica como Suelo No Urbanizable los terrenos municipales que deben ser preservados de la acción urbanizadora, mediante mediadas de protección que eviten su transformación, o mediante medidas de potenciación para la mejora de sus aprovechamientos.

En la clasificación se han tenido en cuenta los criterios y directrices de la legislación urbanística y sectorial, el Estudio de Impacto Ambiental y los estudios físicos elaborados.

En dichos documentos, que han servido para la toma de decisiones y elaboración de las distintas alternativas de ordenación, se detecta la presencia de elementos naturales y con valores ambientales, territoriales y paisajísticos, además de portadores de riesgos, fundamentalmente de inundaciones, que deben ser preservados de la acción urbanizadora.

También se detecta la importante función que tiene y ha tenido la agricultura en la actividad productiva del municipio, que debe ser preservada.

Los terrenos del dominio público natural y sus afecciones son preservados para asegurar su integridad, así como las limitaciones que imponen su régimen jurídico.

También se asegura la salvaguarda de la integridad y funcionalidad de los elementos infraestructurales, tanto existentes como previstos por este Plan General.

Este Plan también asegura el mantenimiento de las funciones naturales y de vertebración territorial de determinados terrenos del Suelo No Urbanizable.

También se detecta y se constata la inadecuación para el desarrollo urbanístico de determinados terrenos, por lo que se refiere a razones relacionadas con localizaciones incoherentes con la ordenación territorial, a las directrices establecidas por la planificación territorial, a la presencia de riesgos y a razones de sostenibilidad y racionalidad en la utilización de los recursos naturales.

Por tanto, teniendo presentes todos los criterios legales y los de ordenación del PGOU, este último establece las siguientes categorías dentro de la clase de Suelo No Urbanizable que se exponen más adelante.

# 5.

## LA ORDENACIÓN DEL SUELO



## 5.1. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

5.1.1. LAS ZONAS DE ORDENANZA DEL SUELO URBANO

5.1.2. INTERVENCIONES EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO

5.1.3. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

## 5.2. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

5.2.1. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES

5.2.2. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

## 5.3. LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

5.3.1. ZONAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

5.3.2. ZONAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

5.3.3. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN DE SU CARÁCTER NATURAL O RURAL

5.3.4. SUELO NO URBANIZABLE DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO

5.3.5. LOS USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

5.3.6. LOS SISTEMAS GENERALES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

5.3.7. LA VIVIENDA AGROPECUARIA Y LAS ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO

5.3.8. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL PARA EVITAR PARCELACIONES ILEGALES EN SUELO NO URBANIZABLE Y LA FORMACIÓN DE NUEVOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN

5.3.9. RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

5.3.10. EL ESTATUTO DE DERECHOS Y DEBERES DEL SUELO NO URBANIZABLE

## 5.1. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

En este capítulo procederemos a describir la ordenación propuesta en las categorías de consolidado y no consolidado en cada uno de los núcleos de población identificados en el Plan General.

Al objeto de definir la ordenación y proceder al desarrollo urbanístico del suelo urbano el Plan General dispone las siguientes determinaciones:

- a) La delimitación de los perímetros de las superficies que lo conforman.
- b) La delimitación de los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, así como los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado.
- c) El señalamiento de los ámbitos de planeamiento específico. En los Ámbitos de Planeamiento Diferido se requiere la formulación de un instrumento de planeamiento de desarrollo para el establecimiento de la completa ordenación pormenorizada y detallada.
- d) La delimitación de Áreas de Reparto y fijación del aprovechamiento medio en Suelo Urbano No Consolidado.
- e) La delimitación de zonas con usos, características y aprovechamiento determinado, con expresa definición de la utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.
- f) La identificación y delimitación de los Sistemas Generales en el suelo urbano consolidado y no consolidado, señalando si son usos existentes o previstos.
- g) La delimitación de los espacios libres y zonas verdes, así como de las zonas deportivas, puntualizando el carácter público o privado de la titularidad de cada una de ellas, con independencia de los sistemas generales.
- h) El emplazamiento de los centros de servicios y equipamientos,

públicos y privados, que forman parte del equipamiento urbano comunitario.

- i) La determinación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación y de la ordenación urbana de cada zona definida.
- j) El trazado y características de la red viaria pública, con jerarquización en función del tráfico previsto; el señalamiento de alineación y rasante para los terrenos con ordenación detallada precisando la anchura de los viales; los criterios para su fijación en aquellas zonas objeto de planeamiento detallado posterior.
- k) La previsión y localización de los aparcamientos públicos con justificación de su localización y adecuada relación con el transporte público.
- l) La reglamentación detallada en el Suelo Urbano ordenado del uso pormenorizado, volumen o aprovechamiento y condiciones edificatorias de los terrenos y construcciones, así como las características tipológicas y estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.
- m) Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbano no consolidado que precisan de Plan Especial de Reforma Interior para el establecimiento de la completa ordenación pormenorizada.
- n) Las características y trazado estructurante de las redes de infraestructura básica (agua, alcantarillado y energía eléctrica).
- o) Previsiones sobre programación del desarrollo urbanístico de las zonas, consolidadas o no consolidadas.
- p) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

Los datos generales que resultan de la ordenación propuesta por el presente Plan General son:

Superficie total del suelo urbano: 501.558 m<sup>2</sup>

1. Suelo urbano consolidado 478.773m<sup>2</sup>

2. Suelo urbano no consolidado 22.785 m<sup>2</sup>

a) Áreas de reforma interior con ordenación detallada: 17.734 m<sup>2</sup>

b) Áreas de reforma interior sin ordenación detallada: 5.051 m<sup>2</sup>

Se trata de la ordenación del núcleo urbano tradicional de Espeluy y el de la Estación, incluidos los nuevos terrenos que se incorporan a esta categoría de suelo, en función de lo establecido en la legislación urbanística de aplicación, por el grado de ejecución, consolidación y/o urbanización al que han llegado en la actualidad. Así los ámbitos resultantes del planeamiento vigente, en función de su grado de consolidación, se establecen como áreas de reforma interior, con dotaciones reducidas en base al art. 17.2 de la LOUA, siendo ámbitos de sectores el resto de actuaciones en el suelo urbano no consolidado, donde se establecen todas las cesiones establecidas en el artículo 17.1 de la LOUA.

La ordenación de este tejido urbano regular en su forma, y colmatado en su ocupación, que deja escasos vacíos interiores, salvo las unidades de ejecución previstas en el planeamiento vigente, y no ejecutadas, y espacios intersticiales y provenientes de ámbitos no culminados del suelo urbanizable incluso, se produce de forma natural, al proceso que se ha seguido en su formación. Las actuaciones de ordenación más importantes se localizan preferentemente en el perímetro de los núcleos urbanos, como actuaciones de compleción o extensión del tejido existente, con contenidos de equipamientos, espacios libres y suelo edificable, y clasificación de suelo urbano no consolidado, en los vacíos urbanos adyacentes al perímetro urbano actual, y los que quedarán incardinados en los nuevos crecimientos adyacentes, En otro sentido, incorporamos algunos vacíos intersticiales como suelo urbano no consolidado.

### 5.1.1. LAS ZONAS DE ORDENANZA DEL SUELO URBANO

Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano vienen ordenados y estructurados en virtud del apartado anterior en zonas de ordenanzas, mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

- a) Zonas por uso actividad global dominante del suelo o de la edificación, señaladas en espacios continuos y cerrados por cada tipo de uso.
- b) Intensidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad por unidad de superficie del suelo, que identifica la capacidad de los "contenedores" o "continentes" de la actividad "ocupada" o "contenida". Zonas de distinto uso pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.
- c) Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología aparezca en zonas con distinta intensidad e, inversamente, zonas del mismo aprovechamiento tengan edificación en distintas tipologías.
- d) Zonas o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificadas como objetos específicos del planeamiento de desarrollo, o Estudios de Detalles.
- e) Morfología urbana estructurante de la ordenación integral del Suelo Urbano, que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial con los sectores de nuevo crecimiento y con el

tejido heredado entre sí y, limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico.

En base a estas determinaciones en el Suelo Urbano delimitado por el Plan General se identifican varias Zonas de Ordenanzas, que se subdividen, cuando proceda, en subzonas en función de caracteres específicos de algunas de las condiciones particulares. Estas zonas de ordenanza serán de aplicación en el suelo urbano consolidado y en las Áreas de Reforma Interior y sectores que cuenten con ordenación pormenorizada en el Suelo Urbano No Consolidado.

En base a estas determinaciones en el Suelo Urbano delimitado por el Plan General se identifican cinco Zonas de Ordenanzas, que se subdividen, cuando proceda, en subzonas en función de caracteres específicos de algunas de las condiciones particulares. Estas zonas de ordenanza serán de aplicación en el suelo urbano consolidado y en las Áreas de Reforma Interior y sectores que cuenten con ordenación pormenorizada en el Suelo Urbano No Consolidado.

Las zonas y subzonas de ordenanza establecidas por el Plan General son las que a continuación se explicitan:

### ZO-1. ZONA DE ORDENANZA "CASCO URBANO"

La Zona de Ordenanza ZO-1 engloba los cascos urbanos de Espeluy y Estación de Espeluy.

Los suelos incluidos en esta zona de ordenanza se han ido conformando mediante un proceso edificatorio tradicional, parcela a parcela, conservando los valores urbanos de diversidad característicos de estos ámbitos.

Las manzanas presentan una parcelación intensiva, con características morfodimensionales variadas y presentan, en general, un único frente a vial o espacio libre.

La edificación, preferentemente, se sitúa alineada a vial, entremedianeras, con predominio de tipologías unifamiliares de una o dos plantas de altura.

Los objetivos de esta área son los de conservación y rehabilitación de la ciudad consolidada sin perjuicio de su revitalización y mejora, mediante lo siguiente:

- a) Mantenimiento de las características básicas del tejido urbano, reconociéndose sus valores intrínsecos de individualidad e identidad.
- b) Control del proceso sustitutivo edificatorio, permitiendo y regulando la sustitución de la edificación de manera que sigan conservándose los valores urbanos de este tejido tradicional.
- c) Habilitar nuevos procesos de transformación tipológica, que posibiliten la correcta inserción en la trama urbana de los contenedores edificios, como elementos dinamizadores de la renovación del tejido.
- d) Recuperación de inmuebles de valor en la configuración de este ambiente urbano.
- e) Puesta en valor de las características y elementos configuradores de los espacios urbanos de interés.

## ZO-2. ZONA DE ORDENANZA “CONJUNTOS RESIDENCIALES UNITARIOS”

La Zona de Ordenanza ZO-2 comprende suelos colmatados con actuaciones residenciales de carácter integral que responden a proyectos unitarios que abarcan tanto las edificaciones como la configuración del espacio libre resultante (público o privado), introduciendo una cierta especificidad morfológica y espacial en el paisaje urbano de Espeluy y de la Estación. Dentro de esta zona de ordenanza se incluyen dos tipos básicos de conjuntos residenciales:

- a) Edificaciones que presentan una posición aislada en la manzana, rodeadas de espacios libres que pueden ser tanto públicos como privados, cerrados en su perímetro o abiertos.
- b) Edificaciones con tipología unifamiliar adosada.

Se identifican varios Conjuntos Residenciales Unitarios, que son los que se delimitan en los planos de ordenación.

El objetivo de ordenación del PGOU es el reconocimiento de las condiciones de parcelación y edificación existentes permitiendo, no obstante, la renovación individualizada de las edificaciones, y el establecimiento de las condiciones a cumplimentar en el supuesto de actuaciones que impliquen la sustitución total del parque inmobiliario que, no obstante, se consideran poco probables en el período de vigencia del presente PGOU y por estar protegidas en algunos casos.

En los planos de ordenación completa se identifica dentro de cada CRU la zona o subzona de ordenanza a la que la tipología de las edificaciones implantadas se asimila. No obstante, la adscripción a una determinada zona o subzona de ordenanza no implica el cumplimiento de la totalidad de las condiciones particulares reguladas para aquella, prevaleciendo, excepto en el supuesto de renovación total del parque inmobiliario, las condiciones de edificación efectivamente materializadas. En todo caso, para cualquier tipo de obra serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de edificación reguladas en las Normas Urbanísticas.

## ZO-3. ZONA DE “ORDENANZA DE MANTENIMIENTO”

La zona de Ordenanza ZO-3 se aplica a los ámbitos consolidados del suelo urbano delimitados en los Planos de Ordenación en los que se detecta la presencia mayoritaria de actividades económicas localizadas en el seno de la ciudad consolidada colindantes con usos residenciales y que precisan actuaciones de mejora ambiental.

El PGOU tolera la existencia y desenvolvimiento de estas actividades económicas sin perjuicio de considerar admisible con su modelo territorial futuras transformaciones urbanas en dicho ámbito a través del necesario procedimiento de innovación del PGOU de naturaleza modificativa.

El objetivo de las presentes ordenanzas de mantenimiento es definir los tipos de obras permitidas sobre la construcción existente, y fijar las condiciones de edificación para las actuaciones de sustitución o renovación.

Dentro de esta zona de ordenanza de mantenimiento se identifican un ámbito:

OM-1. Las Almenas. Situada al sureste del núcleo de Espeluy, supone un elemento de gran impronta urbana. Se conforma este ámbito con una parcela de gran tamaño, y que cuenta en la actualidad con una serie de actividades insertas en él dedicadas a operaciones de industria aceitunera. Es lógico plantear la transformación de los terrenos en el momento oportuno en que la actividad actual dada en éstos cese, planteándose en este momento la inserción de usos más acordes con el modelo de ordenación propuesto, así como una reubicación de los actuales hacia localizaciones más prudentes.

También existe una zona que se encuentra en el corazón del núcleo de Espeluy generando una serie de problemáticas que giran en torno a la inserción de dichas actividades en el medio urbano. Se producen una serie de impactos en él molestos, como son la entrada y salida de vehículos agrícolas que no favorecen la correcta sostenibilidad ambiental, social y funcional deseadas. Parece, pues, lógico, proceder a un cambio en esta escena urbana, pasando por un modelo mixto en el que no sólo se den funciones residenciales, sino también las necesarias de almacenaje.

Se dispone para estos ámbitos:

- a) La sustitución de la edificación existente únicamente podrá acometerse mediante una operación unitaria, que intervenga en el conjunto del ámbito, ya que se considera que la sustitución debe estar apoyada en una propuesta de renovación integral del ámbito con el objetivo de mejorar la calidad de la implantación y su integración en el entorno.
- b) Para la gestión de la nueva ordenación de la OM-1 se precisará, en su momento, la redacción de una Modificación Puntual con ordenación pormenorizada. Para la gestión de la segunda zona señalada, un Plan Especial de Reforma Interior (ARI-1).

## ZO-4. ZONA DE “ACTIVIDADES ECONÓMICAS. INDUSTRIA. SERVICIOS TERCIARIOS”

La zona de Ordenanza ZO-4 se aplica a los ámbitos consolidados del suelo con usos industriales y actividades económicas.

### ZO-5. ZONA DE “EDIFICACIÓN SINGULAR”

La zona de Ordenanza ZO-4 se aplica a las edificaciones singulares declaradas Bienes de Interés Cultural.

ZO-5-1 Castillo de Espeluy

ZO-5-2 Finca El Pilar

En esta zona se estará a lo dispuesto en la legislación vigente sobre Patrimonio Histórico.

## 5.1.2. INTERVENCIONES EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO

El Casco Tradicional del núcleo de Espeluy es la zona originaria y de más necesidad de actuación del suelo urbano del municipio, donde se localizan las edificaciones de mayor calidad del conjunto, y elementos protegidos y catalogados en el patrimonio local, junto con los elementos aislados en el medio rural.

Los espacios urbanos de esta zona central necesitan una reurbanización de los espacios públicos y de rehabilitación de la edificación. El Ayuntamiento establecerá el fomento de las actuaciones de rehabilitación del casco urbano central, a través de las nuevas ordenanzas de aplicación del PGOU que facilitan esta labor, a través de las plusvalías que se generan en los inmuebles, que tendrán repercusión también en las arcas públicas para las actuaciones urbanas correspondientes, en todo esta área central bajo la ordenanza de conjunto tradicional, que se establece como área de gestión integrada de reurbanización y rehabilitación y mejora, junto con la asignación del 25 % de los recursos del Patrimonio municipal de suelo para estas actuaciones, a determinar expresamente por medio de asignaciones anuales aprobadas por la Corporación, y a través de Planes Especiales, Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización, ordinarios de urbanización o de obras.

Las actuaciones sobre áreas degradadas o vulnerables de la ciudad consolidada, se realizarán también por este procedimiento, localizándose en las zonas periféricas y más centrales y antiguas del conjunto urbano.

Las intervenciones en los núcleos urbanos existentes, suelo urbano consolidado en su mayoría, básicamente se conforman en el tratamiento de los ejes viarios principales del municipio, de los espacios libres y equipamientos, así como la adecuación del centro histórico y extensiones urbanas. Son operaciones estructurantes y pormenorizadas, en su caso

Las propuestas principales se han mencionado anteriormente, junto con otras intervenciones estructurantes en el municipio de Espeluy. Fundamentalmente son operaciones de recalificación urbana y reforma interior de los núcleos urbanos, así como de sus bordes y extensiones previstas, con la introducción

de nuevos suelos urbanos no consolidados intersticiales, así como operaciones de articulación de los núcleos.

Las intervenciones previstas en el casco urbano tradicional se relacionan seguidamente:

A nivel general, en todos ellos, tendríamos:

- Nuevos desarrollos residenciales intersticiales en el entorno de los suelos actualmente clasificados.
- Sistemas de equipamientos y espacios libres.
- Plan especial de recalificación de vías territoriales, una vez se pongan en funcionamiento sus variantes.
- Plan especial, de recalificación y protección, de los nuevos espacios de centralidad en los núcleos.
- Recalificación de las carreteras de acceso a los núcleos, y de las carreteras de comunicación interna entre ellos.
- Ordenación de usos existentes en la periferia de los núcleos, desde el punto de vista paisajístico, recalificando las zonas degradadas actuales, por clasificación del suelo, mejorando la situación actual totalmente inadecuada.
- Adecuación de los centros urbanos de cada núcleo y de su entorno, para su protección y mejora adecuada.
- Gestión de operaciones de reforma interior, en los ámbitos no desarrollados de unidades de ejecución en suelo urbano del núcleo, y otras nuevas operaciones necesarias para permeabilizar y recalificar estos ámbitos, bajo iniciativa pública.
- Organización de viarios urbanos perimetrales e interiores que solucionen la problemática de movilidad y aparcamientos de los núcleos urbanos y nuevos crecimientos previstos.
- Mejora de las infraestructuras del núcleo.

Como elemento fundamental de protección e intervención en el patrimonio edificado de la ciudad consolidada tenemos el Catálogo y normas de protección del patrimonio, que aparece en otro documento del PGOU, y que es de nueva creación, porque actualmente no existe en el planeamiento vigente.

Así tenemos la descripción y justificación de la clasificación del suelo urbano y de las actuaciones previstas sobre el mismo, y las estrategias posibles sobre los mismos.

Resumiendo, las intervenciones planteadas en el suelo urbano consolidado responden a dos tipologías:

- a) Por un lado, una serie de intervenciones puntuales de mejora, acondicionamiento y reurbanización.
- b) Intervenciones de mejora urbana en determinados ámbitos de la ciudad consolidada en los que se han detectado carencias puntuales para los que se plantea la redacción de proyecto de urbanización que resuelva estas deficiencias.

### ACTUACION URBANIZADORA NO INTEGRADA

El objetivo es la apertura de un nuevo viario para mejorar la conectividad y permeabilidad de la trama urbana. Se trata de la AUNI-01, que conectará la Barriada de las 51 viviendas con suelos residenciales en la zona de las vías.

### ÁREA DE MEJORA URBANA

Se trata de una actuación en suelo urbano consolidado que afecta a un ámbito homogéneo de ciudad sobre el que se propone una actuación de reurbanización, reconfiguración y recalificación del sistema de espacios públicos, al objeto de mejorar los actuales niveles de urbanización y resolver carencias puntuales.

Se propone un ámbito, el AMU-01, en la Barriada de las 51 viviendas.

### 5.1.3. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

#### ÁREAS DE REFORMA INTERIOR SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ARI-1 "EL PILAR"

Superficie: 5.051 m<sup>2</sup>s

Edificabilidad bruta: 0,40 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Techo edificable total: 2.020,40 m<sup>2</sup>t

Densidad de viviendas: 13,85 viviendas/hectárea

Aprovechamiento VPP: 169,715 UA (242,45 m<sup>2</sup>t)

Aprovechamiento medio: 0,40 UA/m<sup>2</sup>

#### ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ARI 2 "BUENAVISTA"

Superficie: 12.769 m<sup>2</sup>s

Edificabilidad bruta: 0,43416 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Techo edificable total: 5.543,84 m<sup>2</sup>t

Densidad de viviendas: 16,44 viviendas/hectárea

Aprovechamiento VPP: 30% (1.663,16m<sup>2</sup>t)

Aprovechamiento medio: 0,43416 UA/m<sup>2</sup>

ARI-3 "LA CARADA"

Superficie: 4.965 m<sup>2</sup>s

Edificabilidad bruta: 0,61832 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Techo edificable total: 3.070 m<sup>2</sup>t

Densidad de viviendas: 0 viviendas/hectárea

Aprovechamiento VPP: 0

Aprovechamiento medio: 0,61832 UA/m<sup>2</sup>

El presente PGOU diferencia las siguientes tipologías en el Suelo Urbano No Consolidado:

## 5.2. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Como ya hemos comentado en capítulo anterior de esta Memoria de Ordenación, el Suelo Urbanizable del presente Plan General está constituido por:

- a) El **Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores**, integrado por las categorías de **Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado**. Se corresponde con los terrenos delimitados como sectores de ordenación, que contienen las determinaciones de ordenación precisas y suficientes para garantizar su adecuada inserción en el modelo territorial, formando parte necesaria de su estructura general y destinados a absorber con suficiencia, las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstas durante la vigencia mínima del Plan General, que se considera de ocho años, mediante su desarrollo directo o en virtud de Planes Parciales.
- b) El **Suelo Urbanizable No Sectorizado**, que viene a ser la reserva de suelo que, en ciertas zonas con aptitudes, establece el Plan, en previsión de los largos períodos normalmente requeridos para la urbanización del suelo desde la clasificación de éste, a fin de que pueda satisfacerse principalmente las demandas de suelo que puedan presentarse en el trienio posterior a los doce años programados.

La propuesta de Suelo Urbanizable que, en sus diversas categorías, efectúa el Nuevo Plan, se ampara en los criterios generales desarrollados con anterioridad, estableciéndose en el presente apartado la explicitación de una justificación individualizada de los objetivos y criterios que se persiguen en cada uno de los ámbitos propuestos.

### 5.2.1. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES

El suelo urbanizable con esta categoría de sectorizado cuenta con una superficie total de 180.597 m<sup>2</sup>. Como se ha comentado con anterioridad, el Suelo Urbanizable Sectorizado es una categoría de suelo íntimamente ligada al concepto de previsibilidad de la propuesta de ordenación del Plan General. Se trata, por tanto, del suelo en que se han de concretar las demandas que, en función de la proyección de las tendencias detectadas en la realidad socio-económica de la ciudad, se han de producir a corto-medio plazo (8 años), espacio temporal adecuado para que las desviaciones coyunturales que pudieran aparecer no sean espacialmente significativas como para alterar el marco futuro previsto en el planeamiento general.

En el suelo urbanizable sectorizado el Plan opta por establecer una caracterización genérica, concretada en la calificación global, cautelada por determinadas cuestiones de ordenación de carácter vinculante que se entienden inexcusables para conseguir una adecuada integración de cada uno de los sectores en el proyecto de ciudad. Con ello tratamos de evitar que el crecimiento de la ciudad se produzca por adición acumulativa y apilada de sectores urbanos yuxtapuestos pero sin ningún tipo de relación. La ciudad se juega, en gran medida, su razón de ser en que los contactos entre sus distintas zonas no devengan en fricciones y desencuentros, para que la continuidad de sus secuencias y la legibilidad de sus escenas permitan al usuario identificarse con el espacio urbano. En la ciudad la suma de partes nunca constituye un todo armónico y coherente del que emerja una nueva cualidad, una condición urbana de nuevo cuño, distinta a la de cada una de sus partes pero genéticamente constituida por los códigos parciales que cada una de ellas le aporta.

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO CON USO GLOBAL RESIDENCIAL.

Un polo de atracción funcional de cualquier municipio es la actividad residencial. Es decir, aportar recursos en forma de oferta residencial para contribuir a la creación de la nueva ciudad. En este sentido Espeluy debe plantear su aportación al mercado residencial territorial en clave de calidad de la oferta del espacio residencial. Ello implica apostar por construir un modelo de ciudad compacta entendida no como densificación sino desde la continuidad de los elementos de urbanización primarios, aquellos en los que se compromete la configuración de un sistema de espacios públicos accesible y dotado de las dosis imprescindibles de legibilidad que facilitan el desarrollo de sentimientos de afinidad identitaria del residente con su ciudad. Un espacio urbano generosamente dotado de espacios libres y una oferta amplia y diversa de equipamientos.

Las "idea-fuerza" que rigen la ordenación de los nuevos crecimientos residenciales propuestos son:

- Densidades capaces de configurar una oferta residencial diversa dando cabida a la mezcla morfológica, donde tipologías de vivienda unifamiliar convivan con modelos residenciales más intensivos propiciando una mayor liberación de suelo diversificando la oferta de vivienda, con usos complementarios, mayor cantidad de zonas verdes, y en definitiva, enriqueciendo el producto resultante.
- La ordenación pormenorizada del suelo urbanizable con uso global residencial se centrará en aportar los argumentos compositivos, estéticos y funcionales apropiados para configurar un espacio urbano adecuadamente codificado, bien delimitado y dimensionado sin excesos.
- Un espacio concebido desde la condición colectiva de lo urbano y desde el entendimiento que su voluntad de permanencia descansa fundamentalmente en la legibilidad de unos espacios públicos accesibles, en la solidez de las trazas que colonizan y pautan el territorio y permiten canalizar racionalmente las infraestructuras y los servicios, en la consideración del paisaje como nuevo argumento

proyectual- en su doble acepción de ciudad en la naturaleza y naturaleza en la ciudad-, en la adopción de modelos densamente eficientes como garantía de sostenibilidad, y en el mestizaje de actividades, escalas y tipologías espaciales y residenciales que eviten la homogeneidad, indiferencia, anomia y autismo del resultado final.

- Un espacio dotado, en definitiva, de orden (complejo), variedad y veracidad como condiciones indispensables, incuestionables e inherentes a lo urbano, que hagan factible, además y sobre todo, su enriquecimiento con el paso del tiempo.
- Atención singular a los dos tipos de demanda; de un lado desarrollando iniciativas de carácter modélico en ámbitos de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, y que en que en ningún caso será inferior al 30% de la edificabilidad total; y de otro lado, la vivienda sin régimen de protección.

Estas directrices, en el caso de Espeluy, han quedado contextualizadas en los siguientes escenarios territoriales y criterios de ordenación:

#### SECTOR SUS-1 "CAMINO DE CAZALILLA"

Superficie: 22.250 m<sup>2</sup>s

Edificabilidad bruta: 0,40 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Techo edificable total: 8.900 m<sup>2</sup>t

Densidad de viviendas: 30 viviendas/hectárea

Aprovechamiento VPP: 1.869,00 UA (2.670 m<sup>2</sup>t)

Criterios y objetivos de la ordenación:

- Clasificación de suelo urbanizable en sectores cuyos límites se basan en elementos territoriales, aprovechando al máximo las infraestructuras de forma sostenible.
- Clasificación de los terrenos contiguos al poblado actual, como suelo urbanizable sectorizado con uso global residencial con una densidad similar a la existente. De esta forma, se integra el nuevo sector con el suelo urbano actual, sin necesidad de crear "urbanizaciones satélites", además de aprovechar las infraestructuras existentes.

Programación:

- Figura de planeamiento: Plan Parcial de Ordenación.
- Sistema de Actuación: Cooperación
- Otras figuras: Proyecto de Obras de Urbanización
- Programación: Primer Cuatrienio

#### SECTOR SUS-2 "GUADALQUIVIR"

Superficie: 32.000 m<sup>2</sup>s

Edificabilidad bruta: 0,40 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Techo edificable total: 12.800 m<sup>2</sup>t

Densidad de viviendas: 30 viviendas/hectárea

Aprovechamiento VPP: 2.688 UA (3.840 m<sup>2</sup>t)

Criterios y objetivos de la ordenación:

- Clasificación de suelo urbanizable en sectores cuyos límites se basan en elementos territoriales, aprovechando al máximo las infraestructuras de forma sostenible.
- Clasificación de los terrenos contiguos al suelo urbano actual, como suelo urbanizable sectorizado con uso global residencial con una densidad similar a la existente. De esta forma, se integra el nuevo sector con el suelo urbano actual, sin necesidad de crear "urbanizaciones satélites", además de aprovechar las infraestructuras existentes.
- Este sector se proyecta en el crecimiento natural de la Estación de Espeluy

Programación:

- Figura de planeamiento: Plan Parcial de Ordenación.
- Sistema de Actuación: Cooperación
- Otras figuras: Proyecto de Obras de Urbanización
- Programación: Segundo Cuatrienio



## SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON USO GLOBAL ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

El suelo urbanizable ordenado con uso global actividades económicas está conformado por el Sector SUO-1 "Santa Ana".

### SECTOR SUO-1 "SANTA ANA"

Superficie: 126.347 m<sup>2</sup>s

Edificabilidad bruta: 0,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Techo edificable total: 75.808,20 m<sup>2</sup>t

Criterios y objetivos de la ordenación:

- Es estrategia de la ordenación estructural del PGOU de Espeluy consolidar usos y ofrecer nuevos servicios a la población, así como suelos donde instalar actividades económicas, ampliando suelos con estos usos en la ciudad consolidada, evitando la dispersión sin renunciar a su buena localización en la misma, incrementando desplazamientos innecesarios.
- Se propone la clasificación de un Sector de Suelo Urbanizable Ordenado donde ya existen una serie de industrias dedicadas a las energías renovables y medioambientales, optimizando las infraestructuras existentes y evitando tensiones urbanísticas.

Programación:

- Figura de planeamiento: Ordenación completa incorporada en el PGOU.
- Sistema de Actuación: Cooperación
- Otras figuras: Proyecto de Obras de Urbanización
- Programación: Segundo Cuatrienio

## 5.2.2. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

El Suelo Urbanizable No Sectorizado, viene a ser la reserva de suelo que, en ciertas zonas con aptitudes, establece el Plan, en previsión de los largos períodos normalmente requeridos para la urbanización del suelo desde la clasificación de éste, a fin de que pueda satisfacerse principalmente las demandas de suelo que puedan presentarse.

En relación con el contenido urbanístico establecido por el Plan General para el Suelo Urbanizable No sectorizado se opta por determinar los usos incompatibles que, en ningún caso, han de desarrollarse en cada una de las áreas, así como los usos característicos que se han de desarrollar en cada una de las áreas.

Esta decisión se justifica en la singularidad de las localizaciones y las excepcionales aptitudes que presentan para poder acoger espacios urbanos de diferente vocación.

Las condiciones de sectorización, los criterios de disposición de sistemas generales, los usos incompatibles, los usos globales permitidos y las determinaciones y objetivos para la ordenación pormenorizada, de cada una de las áreas son las que a continuación se exponen:

### SUNS-1 "LAS TERRAZAS"

Superficie: 94.935 m<sup>2</sup>

Criterios y objetivos de la ordenación.

- El objetivo principal de la ordenación es configurar un área de reserva de suelo destinada a un a crecimiento que el nuevo Plan General entiende como natural, en un escenario a medio-largo plazo.
- La sectorización de este suelo significaría la colmatación de la zona residencial que se propone entre el núcleo de la Estación de Espeluy y el Río Guadalquivir.
- Supone la vocación para una implantación futura de un uso residencial y/o turístico en un enclave muy favorable debido a sus condiciones topográficas y paisajísticas. La implantación deberá ser de escaso impacto.
- Deberá resolver las nuevas demandas de infraestructuras que se generen.

Vinculación de las determinaciones

- Uso incompatible: actividades económicas.
- El Plan de Sectorización delimitará uno o varios sectores con una superficie mínima de 12 hectáreas, cuyo desarrollo se planteará programado de manera que no se creen vacíos, con el fin de garantizar la futura integración espacial y funcional de los nuevos desarrollos urbanos.
- La sectorización requiere de una red viaria estructurante que resuelva adecuadamente las conexiones con los viarios actuales.
- Condiciones para su sectorización: adscripción y desarrollo de los Sistemas Generales que resulten. Preferentemente se le adscribirá suelo incluido en la zona.

- Para su sectorización deberá haberse desarrollado el SUS-2.
- Criterios para la disposición de Espacios Libres y Equipamientos: se vincularán a la red viaria principal.
- Será necesario para su tramitación, conforme a lo establecido en el art. 32 de la LOUA, solicitar informes relativos a dotaciones e infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.

SUNS-2 "LA DEHESA".

Superficie: 205.640 m<sup>2</sup>

Criterios y objetivos de la ordenación.

- Se prevé para esta zona una implantación industrial, siendo prohibidos los usos globales residenciales y turísticos.
- Se sugieren también usos terciarios.
- La sectorización de este suelo significa la vocación de estos terrenos al sur de las vías del tren para la implantación de usos industriales y la consolidación de los mismos.
- Deberá resolver las nuevas demandas de infraestructuras que se generen.

Vinculación de las determinaciones

- Uso incompatible: residencial.
- El Plan de Sectorización delimitará un sector, con el fin de dotarlo de una estructura unitaria con la suficiente contundencia para garantizar la futura integración espacial y funcional de los nuevos desarrollos urbanos, con independencia que se puedan delimitar distintas unidades de ejecución.
- La sectorización requiere de una red viaria estructurante, que se sugiere en la planimetría, que resuelva adecuadamente las conexiones con los elementos territoriales importantes que delimitan el ámbito.
- Condiciones para su sectorización: adscripción y desarrollo de los Sistemas Generales que resulten. Preferentemente se le adscribirá suelo incluido en la zona.
- Para su sectorización deberá constatarse una demanda de suelo industrial que la haga viable técnica y económicamente.

- Criterios para la disposición de Espacios Libres y Equipamientos: localización preferente en la franja de contacto con la Vía Pecuaria, sirviendo de soporte al corredor que supone y la consecución de la misma como viario paisajístico.
- Criterios para la disposición de equipamientos: el Sistema General de Equipamientos se vinculará a la red principal.
- Será necesario para su tramitación, conforme a lo establecido en el art. 32 de la LOUA, solicitar informes relativos a dotaciones e infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.

SUNS-3 "CAMINO DE LOS ROMANOS".

Superficie: 71.702 m<sup>2</sup>

Criterios y objetivos de la ordenación.

- Se prevé para esta zona una implantación industrial, siendo prohibidos los usos globales residenciales y turísticos.
- Se sugieren también usos terciarios.
- La sectorización de este suelo significa la vocación de estos terrenos al sur de las vías del tren para la implantación de usos industriales y la consolidación de los mismos.
- Deberá resolver las nuevas demandas de infraestructuras que se generen.

Vinculación de las determinaciones

- Uso incompatible: residencial.
- El Plan de Sectorización delimitará un sector, con el fin de dotarlo de una estructura unitaria con la suficiente contundencia para garantizar la futura integración espacial y funcional de los nuevos desarrollos urbanos, con independencia que se puedan delimitar distintas unidades de ejecución.
- La sectorización requiere de una red viaria estructurante, que se sugiere en la planimetría, que resuelva adecuadamente las conexiones con los elementos territoriales importantes que delimitan el ámbito.
- Condiciones para su sectorización: adscripción y desarrollo de los Sistemas Generales que resulten. Preferentemente se le adscribirá suelo incluido en la zona.
- Para su sectorización deberá constatarse una demanda de suelo industrial que la haga viable técnica y económicamente.

- Criterios para la disposición de Espacios Libres y Equipamientos: localización preferente en la franja de contacto con la Vía Pecuaria, sirviendo de soporte al corredor que supone y la consecución de la misma como viario paisajístico.
- Criterios para la disposición de equipamientos: el Sistema General de Equipamientos se vinculará a la red principal.
- Será necesario para su tramitación, conforme a lo establecido en el art. 32 de la LOUA, solicitar informes relativos a dotaciones e infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.

### 5.3. LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

La cultura de respeto y cuidado al medio ambiente, y sobre todo su enraizamiento social han evolucionado radicalmente en los últimos años. La regulación del Suelo No Urbanizable debe ser hoy reajustada a los nuevos enfoques y requerimientos actuales. Y no sólo como mejor garantía de la protección, sino también para alcanzar dos objetivos que hoy parecen ser el centro de la demanda ciudadana en materia ambiental, a saber: la utilización positiva de los espacios naturales cuando es compatible con su conservación y restauración, con el requerimiento de que las actividades que se desarrollen en ellos estén dominadas por el concepto de la sostenibilidad; y la incorporación de los elementos y espacios naturales a la ordenación integral del territorio y a través de ésta su aprehensión como espacios de la ciudad.

En congruencia con estos nuevos requerimientos sociales, el nuevo Plan pretende desarrollar para el Suelo No Urbanizable una idea positiva, oponiéndose a la frecuente desnaturalización o debilitamiento de la potestad administrativa de ordenación y de planeamiento en esta clase de suelo. Por tanto, el nuevo Plan General concibe el suelo no urbanizable como un territorio que, aún siendo ciertamente excluido del proceso urbanizador, puede y debe cumplir funciones y actividades de relieve, que deben ser explicitadas, reguladas y ordenadas. Por el último, la voluntad de seguir conservando los usos agropecuarios que han tenido históricamente una importante función en la actividad productiva del municipio es otro de los criterios que inspiran la propuesta inicial de suelo no urbanizable realizada en este documento.

Para el nuevo Plan General, el Suelo No Urbanizable está integrado por aquellas áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano, bien con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza, o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus condiciones de aprovechamiento integrado.

En la labor de identificación de los terrenos que deben clasificarse como Suelo No Urbanizable, se han tenido presente las conclusiones del estudio del medio físico y de impacto ambiental, que han puesto de relieve:

- La presencia de importantes elementos naturales en el término municipal que debe asegurarse su preservación tanto en cuanto que portadores de valores naturales, ambientales, territoriales y paisajísticos intrínsecos, como por su función de preservación de riesgos naturales.
- La preservación de terrenos destinados a los usos agropecuarios, y que han tenido históricamente una importante función en la actividad productiva del municipio.

De igual modo se han tenido en cuenta en la asignación de la clase de Suelo No Urbanizable, las siguientes circunstancias:

- Su pertenencia al dominio público natural o en su caso, las limitaciones que derivan de su colindancia con el mismo, cuando el régimen jurídico demanda la preservación de sus características para asegurar su integridad. Es el caso principalmente de los terrenos del dominio público hidráulico y de sus afecciones.
- La salvaguarda de la integridad y funcionalidad de las infraestructuras existentes y previstas.
- Asegurar el mantenimiento de las funciones naturales y de vertebración territorial de determinados terrenos de suelo no urbanizable.
- La inadecuación para el desarrollo urbanístico de determinados terrenos atendiendo: a razones relacionadas con localizaciones incoherentes con la ordenación estructural, a las directrices establecidas en la planificación territorial, a la presencia de riesgos y a razones de sostenibilidad y racionalidad en la utilización de los recursos naturales.

Pues bien, teniendo presente todos estos criterios, y a lo explicitado en el apartado anterior correspondiente a la clasificación del suelo en lo referente al Suelo No Urbanizable, el Plan General de Ordenación Urbanística de Espeluy establece cuatro categorías dentro de la clase de Suelo No Urbanizable:

### 5.3.1. ZONAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA. (SNU-EP-LE)

Pertenecen al suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, las siguientes zonas:

#### **SNU-EP-LE-01: Dominio Público Hidráulico. Cauces y riberas fluviales y terrenos forestales.**

Los cauces fluviales son componentes lineales del medio físico de carácter hídrico. Esta característica los convierte en pasillos o corredores hidráulicos estrechos pero por los que se pueden recorrer grandes distancias, atravesando diferentes tipos de paisajes. Son vectores de dispersión para muchas especies, ya sea al ser transportadas por el agua o brindándoles cobijo y alimentos en los bosques riparios de sus márgenes.

Se incluyen en esta categoría los cauces fluviales de los ríos del término, incluidos el del río Guadalquivir y el del Rumblar.

Son componentes lineales del medio físico de carácter hídrico.

Esta característica los convierte en pasillos o corredores hidráulicos estrechos pero por los que se pueden recorrer grandes distancias, atravesando diferentes tipos de paisajes.

Se engloba, además, la totalidad del monte público denominado "Riberas del río Guadalquivir", código JA-10107-JA, integrado por las riberas estimadas (sotos) de las márgenes del Guadalquivir en este término municipal, lo que representa una buena medida de cara a la protección del monte y el resto de formaciones de ribera vinculadas a este río.

Su protección viene determinada por Real Decreto 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y su Reglamento aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

Para la protección de los cauces de agua principales del término y sus bandas adyacentes (incluyendo en esta categoría las riberas y zona de

servidumbre de los cauces de agua naturales, continuos o discontinuos, se estará a lo dispuesto en el RDL citado anteriormente. Según dicha legislación, se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces. Los márgenes están sujetos en toda su extensión longitudinal:

- a) A una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura, para uso público, que se regulará reglamentariamente.
- b) A una zona de policía de cien (100) metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo a las actividades que se desarrolla.

Como consecuencia, los terrenos considerados como cauces y su entorno afectados por el Real Decreto Legislativo 1/2001 deberán tener la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

#### **SNU-EP-LE-02. Vías pecuarias.**

Corresponden a esta categoría de SNU todas aquellas Vías Pecuarias protegidas por la Ley 3/1995, de 13 de julio de Vías Pecuarias, que atraviesan total o parcialmente el municipio de Espeluy y que estén incluidas dentro del mismo en una anchura y longitud variable. Se trata de la Cañada Real de la Carreterilla y del Cordel del Camino de los Romanos.

A la Cañada Real le corresponde una anchura legal de noventa varas, equivalentes a setenta y cinco metros con veintidós centímetros, y tiene un recorrido aproximado dentro de este término de tres mil trescientos metros.

Al Cordel del Camino de los Romanos le corresponde una anchura legal de cincuenta varas, equivalentes a cuarenta y un metros con ochenta centímetros, y tiene un recorrido aproximado dentro del término de cinco mil quinientos metros.

El Plan persigue su preservación funcional, demanial y de los valores naturales contenidos o enlazados por la red pecuaria, coadyuvando a la actividad ganadera y el uso público recreativo compatible. Su régimen de usos es el siguiente:

- Se establece como uso característico: Medioambiental y paso de ganado.
- El régimen de usos autorizables será el establecido en la Ley 3/1.995 de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias, el Decreto 155/1998, de 21 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley autonómica 17/1999, de 28 de Diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
- Son usos prohibidos, todos los demás.

Queda prohibida la ocupación o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier edificación, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística

grave, salvo autorización provisional de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

Los trazados de las vías pecuarias aparecen grafiados en la cartografía, sin prejuzgar en ningún momento su trazado y linderos, en aquellos casos donde no exista deslinde, cuya competencia exclusiva corresponde a la Consejería de Medio Ambiente.

Toda actuación en vías pecuarias habrá de contar con la autorización expresa de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

#### **SNU-EP-LE-03. Lugares de la Red Natura 2000.**

Se identifican aquellos ámbitos, en aplicación de la Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas, que modifica a la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, y que son, en el término municipal de Espeluy la zona que comprende la margen del río Rumblar, ya que dicho cauce se encuentra dentro de la delimitación del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) denominado "Cuencas del Rumblar, Guadalén y Guadalmena", código ES6160008.

Se protegen estos espacios de acuerdo con la legislación ambiental y por presentar la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. Las actuaciones a realizar dentro de estos terrenos serían sólo las encaminadas a la protección de los recursos naturales y a la divulgación y el estudio de los valores naturales.

#### **SNU-EP-LE-04. Terrenos forestales incendiados.**

Se reconoce el perímetro de dos incendios en los polígonos y parcelas siguientes dentro del término municipal de Espeluy. Les corresponde los siguientes partes de incendio forestal:

- a) Parte 2004230154 ocurrido en la fecha del 18 de septiembre de 2004 y de una superficie de 2,08 has. Parcelas 7 y 8 del polígono 4 y parcelas 49 y 9000 del polígono 1.
- b) Parte 2005200131 ocurrido en la fecha del 6 de mayo de 2005 y de una superficie de 0,47 has. Parcelas 54, 46 y 9001 del polígono 4.

Según la Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, en su artículo 32 se modifica la redacción del artículo 50, apartado 1, quedando prohibido en terrenos forestales incendiados el cambio de uso forestal en al menos 30 años.

Aquella superficie que esté afectada por el proyecto y que se trate de terreno forestal deberá contemplar las oportunas medidas de protección contra incendios forestales, especialmente las instalaciones que se ubiquen en dichos terrenos. Es por ello que se establece en el presente PGOU que dichas instalaciones deberán cumplir con lo establecido en los art. 26 y 42 de la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales y su Reglamento (Decreto 247/2001, de 13 de noviembre).

#### SNU-EP-LE-05. Protección del cementerio.

El artículo 39 del Decreto 95/2001, del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria establece los requisitos para el emplazamiento de los Cementerios, así como determinadas limitaciones sobre la disposición de usos en su entorno. Dichos requisitos y limitaciones son:

1. El emplazamiento de cementerios de nueva construcción deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Los terrenos serán permeables.

b) Alrededor del suelo destinado a la construcción del cementerio se establecerá una zona de protección de 50 metros de anchura, libre de toda construcción, que podrá ser ajardinada.

c) A partir del recinto de esta primera zona de protección se establecerá una segunda zona, cuya anchura mínima será de 200 metros, que no podrá destinarse a uso residencial.

2. La ampliación de cementerios que suponga un incremento de su superficie estará sujeta a los mismos requisitos de emplazamiento que los de nueva construcción. No obstante, la zona de protección prevista en el apartado 1.b) de este artículo, podrá reducirse hasta un mínimo de 25 metros.

*A los efectos de este Reglamento se entiende por ampliación toda modificación que suponga un incremento de su superficie o aumento del número total de sepulturas previstas en el proyecto inicial.*

La propuesta del Nuevo Plan General no prevé la localización de nuevos cementerios ni la ampliación de los existentes, uno en cada núcleo de población del término municipal.

#### 5.3.2. ZONAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA (SNU-EP-PU).

Atendiendo a sus características se distinguen en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística las zonas que se relacionan a continuación:

##### ESPECIAL PROTECCION URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A ZONAS CON RECURSOS AMBIENTALES RELEVANTES:

###### SNU-EP-PU-01. Dehesas.

Las dehesas constituyen formas de aprovechamiento rural seminaturales en los cuales la acción del hombre no impide el desarrollo ni la estabilidad de los ecosistemas.

Estos encinares inicialmente muy tupidos, han sido aclarados a lo largo de los años para permitir cultivos, sirviendo a su vez a aprovechamientos ganaderos extensivos derivados de la montanera o el pastoreo pero también para los agrícolas y cinegéticos, permitiendo al tiempo la pervivencia de numerosas especies silvestres.

##### ESPECIAL PROTECCIÓN URBANÍSTICA CORRESPONDIENTE A ZONAS CON RECURSOS CULTURALES RELEVANTES:

###### SNU-EP-PU-02. Yacimientos arqueológicos.

Engloba todos los yacimientos arqueológicos que se ubican en suelo no urbanizable del Nivel 1 y 2 del Catálogo.

En estas zonas arqueológicas se prohíben:

- Movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento.
- En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar a las labores de conservación e investigación del yacimiento arqueológico.

- El vertido incontrolado de residuos de cualquier naturaleza.
- Explanaciones y aterrazamientos
- Construcciones o instalaciones de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo dentro de las mismas las de primera transformación, invernadero, establos, etc.
- Las obras e instalaciones turístico-recreativas, así como las prácticas deportivas con vehículos a motor.
- Las construcciones y edificaciones públicas singulares.
- Las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades.
- Todo tipo de infraestructura que requiera movimientos de tierra, para su realización, ya sean de carácter temporal o permanente.
- Instalaciones de soportes de antenas, tendidos y publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter institucional que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan un deterioro del paisaje.

### 5.3.3. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN DE SU CARÁCTER NATURAL O RURAL (SNU-CNR).

Conformado por aquellas unidades que no se consideran adecuados para un desarrollo urbano racional y sostenible de acuerdo con el modelo territorial adoptado por este Plan, debiendo quedar garantizado la preservación de su carácter rural, siendo pues el objetivo fundamental de la propuesta la preservación de dicho carácter, manteniendo y potenciando la producción y el uso agrícola, ganadero o forestal, posibilitando la implantación de determinados usos en circunstancias adecuadas que no deterioren ni entren en incompatibilidad con la adecuada preservación del medio y el hábitat rural.

Para este Plan General tienen la consideración de Suelo No Urbanizable de preservación del carácter natural o rural el resto de suelo no incorporado al suelo urbano y urbanizable excluido de las categorías anteriores, y que, básicamente incluyen las siguientes unidades ambientales:

El Plan, atendiendo a sus características distingue en el Suelo No Urbanizable de Preservación del carácter natural o rural, las siguientes zonas:

- SNU-CNR-Cauces y Vegas del Guadalquivir. Ocupan el sector norte y oeste del término. Su singularidad radica en su carácter permanente, caudales importantes y vegetación de ribera. Alto valor natural y paisajístico, con un paisaje de cultivos herbáceos en regadío y vegetación natural.
- SNU-CNR-Campiña sobre relieves alomados. Es la zona más extensa del Término Municipal, abarcando la práctica totalidad de su extensión, con marcado carácter medioambiental. En este ámbito es aplicable el régimen establecido en el artículo 16.4.3 siguiente.

En ambas zonas es de aplicación el mismo régimen que se establece en el artículo 16.4.3 de las Normas Urbanísticas.

### 5.3.4. SUELO NO URBANIZABLE DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO (SNU-HRD)

El Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, está integrado por aquellos ámbitos que constituyen el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a actividades del sector primario, y que suponen el reconocimiento de viviendas implantadas históricamente en el municipio, y cuyas características procede preservar al tiempo que se posibilita la adopción de medidas de mejora ambiental y dotacional.

El Plan reconoce en esta categoría el siguiente asentamiento rural:

#### SNU-HRD-01. Cuatro Vientos.

En general este asentamiento en suelo no urbanizable reúne las siguientes características:

- a) Se trata de una agrupación de 13 viviendas con distancias entre las mismas inferior a 100 metros, con carácter de no aisladas.
- b) Que haya un número de habitantes censados igual o superior a 20 personas, cuya vivienda sea primera residencia, y por tanto la misma constituye su domicilio habitual.
- c) Que el asentamiento tenga acceso a abastecimiento de agua potable y energía eléctrica de modo autosuficiente.
- d) Que su posible reconocimiento no interfiera gravemente previsiones del Plan general o del planeamiento o legislación sectorial.
- e) Que haya vinculación con las actividades primarias.

En definitiva, los hábitats diseminados rurales, suponen el reconocimiento del fenómeno histórico y tradicional del asentamiento rural como forma de vida diferenciada de las aglomeraciones urbanas, y cuyas características asume el Plan General, pero limitando su crecimiento al objeto de preservar el carácter rural de su identidad.

Desde este modo fuera de este núcleo, se pretende erradicar el fenómeno edificatorio aislado y disperso, con el fin de preservar otros suelos de valores naturales reconocidos o potenciales del proceso de urbanización aleatorio y desordenado.

Esta área será objeto de un "Plan Especial de Mejora de calidad ambiental". Este Plan detallará las condiciones de ordenación, usos, equipamientos e infraestructuras en desarrollo de las presentes normas.

Por otra parte y dado la escasa precisión de la escala en que se ha delimitado este núcleo, el Plan Especial podrá modificar los límites de dicha delimitación para adaptarlo con mayor precisión a la realidad, y sin que esto suponga una modificación del Plan General de Ordenación Urbanística.

El Plan Especial de Hábitat Rural Diseminado deberá contener determinaciones y documentos adecuados a sus objetivos, e indicativamente los siguientes:

- a) Estudio-Diagnóstico del núcleo.
- b) Delimitación, usos y ordenación.
  - a. Delimitación del perímetro del núcleo.
  - b. Delimitación de las zonas con destino a parcelas con implantación de edificaciones residenciales existentes y zonas para la implantación de dotaciones comunitarias.
- c) Medidas de protección medioambientales del perímetro delimitado.
- d) Medidas que eviten nuevos riesgos de formación de núcleo de población en las inmediaciones del hábitat delimitada.
- e) Condiciones y ordenanzas para la conservación y mantenimiento de las edificaciones.
- f) Soluciones de las infraestructuras básicas para la mejora ambiental y de calidad de vida de sus habitantes.



### 5.3.5. LOS USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

Conformado por aquellas unidades que no se consideran adecuados para un desarrollo urbano racional y sostenible de acuerdo con el modelo territorial adoptado por este Plan, debiendo quedar garantizado la preservación de su carácter rural, siendo pues el objetivo fundamental de la propuesta la preservación de dicho carácter, manteniendo y potenciando la producción y el uso agrícola, ganadero o forestal, posibilitando la implantación de determinados usos en circunstancias adecuadas que no deterioren ni entren en incompatibilidad con la adecuada preservación del medio y el hábitat rural.

### 5.3.6. LOS SISTEMAS GENERALES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

El presente Plan indica que deberá ubicarse en el Suelo No Urbanizable el Sistema General correspondiente a:

- Nueva E.D.A.R. Espeluy
- Nueva E.D.A.R. Estación de Espeluy

Todos estos Sistemas se localizan en Suelo No Urbanizable de Preservación de su carácter natural o rural y tramitarse mediante un Plan Especial.

### 5.3.7. LA VIVIENDA AGROPECUARIA Y LAS ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO

Es importante señalar, que el Plan de Ordenación Urbanística, de conformidad con la LOUA, únicamente admite en suelo no urbanizable un sólo tipo de vivienda, la agropecuaria, comúnmente denominada casa-campo. Así, el Plan entiende por vivienda ligada a la explotación agropecuaria, el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal, incluyendo también aquellas instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, lagares, etc., siempre que formen una unidad física integrada, y siempre sobre fincas catastrales existente y de superficie mayor a la parcela mínima establecida por la normativa para cada tipo de explotación (10 Hectáreas en forestal y cinegético; 5 Hectáreas en uso ganadero; 2 Hectáreas en secano y 1 Hectárea en regadío).

Mencionar también que el Plan prevé que previamente al otorgamiento de licencia para la construcción de la vivienda agraria, deberá obtenerse autorización específica mediante un procedimiento análogo al que se establece para el Proyecto de Actuación de Interés Público.

### 5.3.8. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL PARA EVITAR PARCELACIONES ILEGALES EN SUELO NO URBANIZABLE Y LA FORMACIÓN DE NUEVOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN

En el Título III el Plan establece el régimen de las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, quedando prohibidas, siendo nulas de pleno derecho las que se realicen. Por ello, no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas ni se podrá efectuar ni proseguir ninguna parcelación rústica que, amparada en la unidad mínima de cultivo, pueda ser ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o que presenten indicios racionales de pretender su conversión en parcelaciones urbanísticas.

De igual forma el presente Plan establece medidas para impedir la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable así como para evitar realización de parcelaciones urbanísticas ilegales.

A tal fin considera que constituyen lugares en los que existe el riesgo o posibilidad de formación de asentamientos o núcleo de población, aquéllos en los que se presente o concurra alguna de las siguientes características objetivas:

- a) Tipología, morfología y estructura del asentamiento manifiestamente en pugna con las determinaciones del Plan en la zona geográfica concreta.
- b) Accesos señalizados exclusivos y materialización o previsión de nuevas vías rodadas en su interior, no señaladas en los planos del Catastro, con anchura de rodadura superior a 2 m.
- c) Servicios de agua o energía eléctrica para el conjunto o para cada una de las parcelas, con captación o transformación comunes a todas ellas, o con saneamiento individual unificado, que no vengán aprobados por la Consejería competente y por la Administración Urbanística.
- d) Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo para

presunto uso de los propietarios de la parcelación.

- e) Existencia de edificaciones de albergues, almacenes o viviendas con frente a vía pública o privada existentes o en proyecto.
- f) Utilización de una o algunas de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrarias, aunque fuesen usos o instalaciones temporales, estacionales, móviles o no estables.
- g) Cuando varios lotes de la parcelación dé frente a alguna vía pública o privada existente o en proyecto, o esté situada en distancia inferior a 100 metros del borde de la misma.
- h) Cuando en la zona existan parcelas edificadas que no cumplan la superficie mínima establecida por el Plan en función del uso al que se destine.
- i) Cuando en la zona existan parcelas edificadas con usos prohibidos por el presente Plan.

En suelo no urbanizable también se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística los siguientes:

- a) Aquellos actos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos de segregación.
- b) La segregación realizada con ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación total de la finca, o que no adviertan de todas las condiciones de edificación.
- c) Cuando la segregación se apoye en una publicidad fija o provisional en el terreno, o próxima a él o de anuncios en hojas sueltas o insertas en periódicos o radio, relativa a oferta de venta de los

terrenos, que no contengan la fecha de aprobación y el órgano competente para otorgar la aprobación definitiva del Plan Especial o la autorización de la Administración de Agricultura.

- d) Cuando las segregaciones lleven aparejadas o vengán precedidas o seguidas de inversiones para la transformación del territorio que no vengán suscritas por ingeniero agrónomo y debidamente autorizadas por IARA y no correspondan con la rentabilidad económica de la explotación agraria, en función de otras de similares características, clima y calidad de suelo en la zona geográfica.
- e) Cuando algunas de las parcelas resultantes no cumpla la superficie mínima por las normas sectoriales o las establecida por este Plan para cada uno de los usos permitidos.

### 5.3.9. RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.

El presente Plan establece, de conformidad con las previsiones de la Disposición Adicional Primera de la LOUA, un régimen específico de fuera de ordenación en suelo no urbanizable, lo que realiza en la Disposición Transitoria Tercera de sus Normas Urbanísticas.

Este régimen es el siguiente:

Primero.- Los edificios y construcciones destinados a usos prohibidos por las presentes Normas en suelo no urbanizable, se sujetarán a las siguientes reglas:

- a) Las viviendas existentes, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que no se encuentren vinculadas a alguna explotación agraria, que fueran edificadas con la licencia y autorizaciones pertinentes bajo el régimen jurídico urbanístico anteriormente vigente, se situarán en régimen de fuera de ordenación tolerado, posibilitándose en general las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso, las que impliquen mejora, reforma y ampliación hasta el límites establecidos como máximo para la parcela mínima que con carácter general se regulan en las Normas del Plan.

En las edificaciones destinadas a usos distintos de viviendas que concurren las circunstancias anteriores, se aplicará un régimen de fuera de ordenación en el que se admitan las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso las de mejora siempre que no suponga aumento del volumen edificable.

- b) Si la construcción no contara con licencia, y habiendo transcurrido los plazos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad y restablecimiento del orden infringido, podrán realizar las obras de conservación y consolidación. Además, si no se sitúan en terrenos con la categoría de especialmente protegidos, podrán realizarse obras de restauración y mejora, sin incrementar el

volumen, siempre que respeten las normas de aplicación directa en suelo no urbanizable y adopten las medidas oportunas para corregir los impactos que ocasionan en el medio ambiente.

No obstante lo anterior, cuando el uso prohibido al que se destine la edificación sea perteneciente a una actividad molesta para la que no se cuente con la pertinente licencia de apertura, sin perjuicio de proceder a la inmediata paralización de la actividad, las intervenciones admisibles en la edificación serán las obras tendentes a la buena conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan.

Segundo.- Si la disconformidad, no lo es el por el uso, sino simplemente lo es por el tamaño de las parcelas o la situación de la edificación en ella, se admitirán las obras de conservación, consolidación y restauración, incluso las de reforma sin incremento de volumen, salvo que la ampliación cumpla las determinaciones de las Normas.

### 5.3.10. EL ESTATUTO DE DERECHOS Y DEBERES DEL SUELO NO URBANIZABLE

El Plan General recoge un estatuto de derechos y deberes para el Suelo No Urbanizable, por considerar que también en esta clase de suelo se precisa la clarificación de las facultades y obligaciones para los titulares de terrenos con esta clasificación. El catálogo de derechos y deberes que el Plan adopta proviene de un análisis de la legislación urbanística y la sectorial concurrente, y de las que puede deducirse un conjunto de derechos y obligaciones para el propietario del suelo no urbanizable.

En primer lugar, se establece que las facultades de utilización de los predios en esta clase de suelo, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes contenidos en el mismo, sin que sobre el suelo no urbanizable se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada zona dentro de la categoría que corresponda puede ser autorizado conforme a las determinaciones del Plan.

El Plan reconoce las siguientes facultades a los propietarios en el Suelo No Urbanizable:

- a) Realizar los actos de uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o cinegética, en la forma establecida en la legislación sectorial y en las normas urbanísticas.
- b) Realizar las obras y construcciones de edificaciones e instalaciones, en los términos establecidos en el Plan, requeridas para una adecuada explotación de los recursos naturales de los terrenos. Ahora bien, el Plan aclara, que en ningún caso, el contenido de estas facultades se extiende a la realización de actos de uso o edificación que impliquen la transformación de su destino o lesione el valor específico protegido por el planeamiento. De igual modo, el Plan establece los siguientes deberes de los propietarios del Suelo No Urbanizable:
  - a. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.

- b. Conservar y mantener las construcciones o edificaciones e instalaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- c. Conservar y mantener el suelo y, en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o cualquier otra perturbación medioambiental, así como para garantizar la seguridad y salubridad pública. A tal efecto, y de conformidad con la legislación forestal, se ejecutará por el titular del terreno las actuaciones necesarias para la conservación de los suelos, para la prevención, detección y extinción de incendios, así como para la recuperación de las áreas incendiadas. Igualmente se efectuarán los tratamientos fitosanitarios adecuados para combatir las plagas y enfermedades forestales.
- d. Realizar las actuaciones de repoblación forestal contenidas en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales.
- e. Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- f. Abstenerse de realizar cualquier acto que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de núcleo de población.
- g. Respetar las limitaciones de uso que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia del dominio público natural, y en los que estén establecidos obras o servicios públicos.

# 6.

## INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

## 6.1. LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

6.1.1. LOS RECURSOS HIDRAULICOS DE ABASTECIMIENTO A ESPELUY

6.1.2. LA AMPLIACIÓN DE LAS REDES PRINCIPALES PARA SUMINISTRO A LOS NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS

6.1.3. ACTUACIONES PARA LA MEJORA DE LAS INSTALACIONES EXISTENTES

6.1.4. ACTUACIONES PARA MEJORAR LA GESTIÓN DE LA DEMANDA

## 6.2. EL SISTEMA DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

## 6.3. LAS INFRAESTRUCTURAS PARA LA ENERGÍA ELÉCTRICA

## 6.4. LA MEJORA DE LAS INSTALACIONES DE ALUMBRADO PÚBLICO

## 6.5. LAS INFRAESTRUCTURAS DE RESIDUOS

El objetivo del documento de propuestas en relación con la ampliación y mejora de las infraestructuras del municipio de Espeluy es la coordinación entre el nuevo modelo territorial previsto, (basado en integrar la sostenibilidad del medio ambiente con las propuestas del planeamiento urbanístico), y las nuevas infraestructuras generales.

De esta manera se pretende dotar de servicios urbanos a los nuevos desarrollos urbanísticos y al mismo tiempo mejorar la calidad del servicio en las infraestructuras existentes. Esta aproximación persigue un modelo de ciudad que encuentre el equilibrio de su propio sistema productivo con su entorno y los recursos que necesita transformar. En la medida que lo consiga, el resultado final se acercara a la sostenibilidad urbana, y por tanto se conseguirá una ciudad más saludable y respetuosa con las generaciones futuras, integradora, y en definitiva mas humanizada.

El criterio principal de la propuesta surge de considerar que los recursos disponibles por las nuevas infraestructuras tienen unas determinadas limitaciones. El Plan General incidirá en sentar las bases para conseguir que los recursos disponibles apliquen los principios de la reducción de los consumos, la regeneración y recuperación de sistemas, y la reutilización de los productos generados por el metabolismo interno de la ciudad en cada ecosistema. Las propuestas realizadas corresponden al objetivo principal de reducir este desequilibrio, para que las infraestructuras de servicios urbanos tengan una capacidad, estructura y funcionalidad similar en las diferentes zonas del territorio y con independencia de su localización.

## 6.1. LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

### 6.1.1. LOS RECURSOS HIDRAULICOS DE ABASTECIMIENTO A ESPELUY

El abastecimiento de agua a Espeluy se realiza a través del Sistema Víboras-Quebrajano y del Sondeo "Las Tobas". La naturaleza de la captación es de manantial, perteneciente al acuífero Bailén-Guarromán.

Como consecuencia del fuerte temporal de lluvia acaecido durante el período invernal 2000-2001, el suministro de agua en el municipio de Espeluy se interrumpió debido al arrastre del puente transitable, ya que éste servía de sujeción a las tuberías metálicas que conducían el agua desde el manantial de captación hasta los depósitos municipales.

El Ayuntamiento de Espeluy, como primera medida, realizó una serie de actuaciones tendentes a restablecer, parcialmente, el abastecimiento de agua a la población, pero era difícil asegurar dicho recurso, dado el coste que suponía reparar y restituir las antiguas infraestructuras dañadas por el temporal, siendo necesario buscar otra alternativa para garantizar el suministro de agua potable.

Para dar solución a este problema se realizó un sondeo en la zona conocida "Alto de las Tiesas" y dentro de ésta, en el paraje de Las Tobas, junto a los depósitos municipales de abastecimiento de agua del término municipal de Espeluy.

La Consejería de Obras Públicas y Transportes, debido a las circunstancias antes mencionadas del deficiente estado de las infraestructuras, estimó necesario adoptar las medidas adecuadas que contribuyeran a superar dicha situación, financiando la aportación que a este respecto correspondía asumir al municipio.

Los recursos actuales garantizan suficientemente la dotación de los consumos generales de la población actual conjuntamente con los nuevos desarrollos urbanísticos incluidos en el documento para la Aprobación Inicial.

La concesión de agua disponible para Espeluy es de 91 hm<sup>3</sup>

Consumo de agua en el año 2008: 73.797 m<sup>3</sup> (0,073 hm<sup>3</sup>), lo que supone un caudal consumido de 2,34 l/s.

El 14 de noviembre de 2007, la delegada de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, junto con el alcalde de la localidad, procedió a la inauguración de las obras de mejora del abastecimiento de agua al municipio y su estación.

#### Cuantificación de las nuevas demandas

Para plantear las soluciones infraestructurales al abastecimiento de las zonas de crecimiento del municipio, es preciso estimar, aunque sea globalmente, los incrementos en la demanda. Para cuantificar estos caudales de abastecimiento demandados se ha realizado una asignación de consumos unitarios (medios y punta) según los principales usos del suelo a abastecer.

Las dotaciones se han calculado estimando el consumo medio de la zona que ha de ser abastecida, en función del consumo real de la ciudad durante el último ejercicio, que ha sido de 2,34 l/s.

A continuación procederemos a calcular la dotación resultante, tanto de actividades económicas como residencial.

#### *Dotación para actividades económicas*

Este Plan prevé una superficie de suelo dedicado a actividades económicas de 13,25 has. Suponiendo un consumo de 3,5 m<sup>3</sup>/Ha·día, éste se eleva a 46,37 m<sup>3</sup>.

#### *Dotación residencial*

Este Plan prevé un total de 190 nuevas viviendas o 456 habitantes. Si suponemos un consumo de 250 l/hab día, éste se incrementará en 114 m<sup>3</sup>/día.

#### Demandas previstas

Por tanto, la demanda de los nuevos crecimientos previstos en el Plan es de 160,37 m<sup>3</sup>/día, lo que supone un incremento de 1,856 l/s.

Si sumamos la actual, que es de 2,34 l/s, obtenemos una demanda de suministro de agua de 4,20 litros/segundo.



Por lo que el margen es ampliamente suficiente para los crecimientos previstos.

Teniendo en cuenta que la población y las actividades económicas de Espeluy necesitarán una dotación diaria de agua de aproximadamente 483 m<sup>3</sup> (según la Encuesta de Infraestructuras y Equipamientos del año 2008 la demanda en verano asciende a 209 m<sup>3</sup>), la misma está garantizada con la capacidad de regulación de los depósitos existentes, ya que cuentan con un volumen de almacenamiento de 750 m<sup>3</sup> en total, superando la recomendación de que la capacidad de reserva fuese igual a una vez y media el consumo diario.

#### 6.1.2. LA AMPLIACIÓN DE LAS REDES PRINCIPALES PARA SUMINISTRO A LOS NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS

La propuesta de la nueva estructura de redes principales para suministro a los nuevos suelos de crecimiento de Espeluy se establece mediante una red principal trazada a través del interior de los nuevos suelos.

La distribución se observa en el plano general de abastecimiento.

#### 6.1.3. ACTUACIONES PARA LA MEJORA DE LAS INSTALACIONES EXISTENTES

Dentro de la ciudad consolidada se proponen las siguientes actuaciones principales:

- Renovación y acondicionamiento de las redes interiores de abastecimiento, siguiendo las mejoras ya iniciadas y extendiéndola a la totalidad de los dos núcleos.
- Plan de renovación de acometidas domiciliarias.

#### 6.1.4. ACTUACIONES PARA MEJORAR LA GESTIÓN DE LA DEMANDA

Se propone continuar con las medidas y actuaciones para conseguir la estabilización de la demanda en el consumo de agua por la población de Espeluy, fomentando una utilización más eficiente del agua tratando de

conseguir disminuciones en el consumo que sean estables, voluntarias y, sobre todo, desarrollar programas concretos y planes de actuación para reducir las pérdidas de la red de distribución.

- Modificaciones en la estructura tarifaria que incentiven el ahorro.
- Campañas de sustitución de contadores, con el objetivo de aumentar la fiabilidad en las lecturas de los consumos.
- Difusión de dispositivos ahorradores: perlizadores eficientes para los grifos, reductores de caudal, cabezales o mangos de ducha eficientes, economizadores para cisternas, etc.
- Planes de reducción de las pérdidas de la red principal de tuberías. La reducción de las pérdidas en la red debe ser una línea de actuación preferente del Ayuntamiento de Espeluy. La disminución del porcentaje del 5% actual de pérdidas, que es baja en comparación con otros municipios, debe llevar a seguir actuando en este sentido.

## 6.2. EL SISTEMA DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

Las aguas residuales generadas en el municipio tienen un volumen de 0,04 hm<sup>3</sup>/año.

Desde un punto de vista estructural, en la actualidad los vertidos se realizan de forma directa, sin depurarse previamente en Estación Depuradora de Aguas Residuales, por lo que no debe mantenerse el modelo existente del sistema de saneamiento.

La totalidad de los vertidos existentes junto con los procedentes de los nuevos suelos deberán incorporarse, en cada uno de los núcleos urbanos, a colector emisario general que conduzca el agua hacia la EDAR.

En consecuencia, se propone proyectar en Suelo No Urbanizable, para cada uno de los núcleos, una Estación Depuradora de Aguas Residuales, cuya ubicación se establezca mediante un Plan Especial de Infraestructuras.

Los proyectos de las EDAR propuestas justificarán que tienen capacidad suficiente para el tratamiento de las aguas residuales generadas por la población actual y el incremento de recursos originados como consecuencia de las actuaciones previstas.

En las actuaciones que se hagan en Suelo No Urbanizable, las mismas habrán de contar con autorización de vertido si los generas y que éstos no se efectúan al alcantarillado municipal y de reconocimiento de derecho al aprovechamiento de aguas públicas (concesión, inscripción, etc.) si el abastecimiento va a efectuarse de puntos distintos de la red municipal.

En el caso de suelo industrial se tendrán en cuenta las limitaciones en cuanto a vertidos a la red general de las distintas industrias que en él puedan asentarse, fijando los posibles tratamientos y/o limitaciones a los residuos líquidos generados durante la actividad industrial.

## 6.3. LAS INFRAESTRUCTURAS PARA LA ENERGÍA ELÉCTRICA

Los nuevos suelos urbanizables residenciales y de actividades económicas, preverán la instalación de nuevos centros de transformación conectados a los existentes, siendo probable, si lo considera necesaria la Compañía Suministradora, la necesidad de una subestación para facilitar el abastecimiento eléctrico adecuado, a sufragar en relación a los nuevos aprovechamientos urbanísticos de los suelos urbanizables.

La modernización y mejora de las redes eléctricas existentes debe ser un objetivo fundamental de los planes de la compañía Endesa para garantizar los parámetros de calidad de suministro eléctrico en cumplimiento de las determinaciones vigentes, y al mismo tiempo dar cobertura a los nuevos desarrollos urbanísticos del municipio. Esta exigencia del cumplimiento de los parámetros de calidad por la Junta de Andalucía a las Compañías distribuidoras, hace necesario la renovación de todas las líneas de Media y Baja Tensión que presenten una determinada antigüedad, así como deben establecerse medidas para la modernización y mejora de sus instalaciones para aquellas líneas y subestaciones que soporten una determinada intensidad eléctrica en periodos de fuerte demanda.

Se propone establecer un Convenio de Colaboración entre Endesa y el Ayuntamiento para la ejecución de las nuevas infraestructuras eléctricas. Se considera que el marco de referencia adecuado para desarrollar las propuestas de modernización de las infraestructuras eléctricas de la ciudad, será la nueva directiva marco aprobada por la Ley 54/97 de Regulación del Sector Eléctrico y el R.D. 1955/2000, Dicha propuesta se realizara de acuerdo con el contenido del Real Decreto 1955/2000, para la regulación de las actividades de transporte, distribución y suministro de instalaciones de energía eléctrica.

Asimismo, los acuerdos entre los diferentes agentes promotores, administraciones y Endesa para la construcción de nuevas subestaciones, se realizaran de acuerdo con la referida anteriormente Ley 54/97 de Regulación del Sector Eléctrico y el R.D. 1955/2000.

## 6.4. LA MEJORA DE LAS INSTALACIONES DE ALUMBRADO PÚBLICO

El nuevo Plan General propone la realización de un Programa Especial de medidas para mejorar el ahorro y eficiencia energética de las instalaciones municipales de alumbrado público en Espeluy. Para ello, deberán destinarse los recursos y la financiación necesaria para realizar las inversiones que permitan conseguir los siguientes objetivos:

- Renovación de instalaciones antiguas de escaso rendimiento luminotécnico o eficiencia energética, así como aquellas que pudieran ser insuficientemente seguras.
- Eliminación de trazados aéreos eléctricos en fachadas, estableciendo prioridades en cuanto a edificios monumentales, edificios catalogados, calles de interés ambiental, etc.
- Elaboración de inventario de edificios de interés para la ciudad por sus valores arquitectónicos, históricos o monumentales que se considere importante incluirlos en programas de iluminación pública desde el exterior.
- Programa de mejora estética y de diseño de las instalaciones existentes.

## 6.5. LAS INFRAESTRUCTURAS DE RESIDUOS

El Consorcio de Residuos del Guadalquivir, al que pertenece el Ayuntamiento de Espeluy, es el encargado de la recogida de los Residuos Sólidos Urbanos y de otro tipo en el término municipal de Espeluy, planteando un aumento de la ratio de contenedores por habitantes, tanto para futuras previsiones, como en la actualidad, además de plantearse la realización de una recogida de basura selectiva para envases, papel y vidrio.

Debido a esto, el Ayuntamiento de Espeluy deberá realizar los trámites ante el gestor de los residuos para la prestación del mencionado servicio a las nuevas zonas de crecimiento, ya que se incrementa la cantidad de residuos a generar.

Es necesario resaltar una serie de condicionantes impuestos por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados y el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición:

### SUELOS

Los propietarios de los suelos en los que se haya desarrollado una actividad potencialmente contaminante del mismo, que proponga un cambio de uso o iniciar en él una nueva actividad, deberá presentar, ante la Consejería, un informe de situación del mencionado suelo. Éste deberá contar con el pronunciamiento favorable de la mencionada Consejería.

Si la nueva actividad estuviera sujeta a AAI o AAU o el cambio de uso a evaluación ambiental, el informe de situación se incluirá en la documentación que deban presentar para el inicio de los respectivos procedimientos y el pronunciamiento de la Consejería sobre el suelo afectado se integrará en la correspondiente autorización.

El Ayuntamiento deberá remitir a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente el informe de situación realizado por los propietarios de los suelos en los que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante, al solicitar una licencia para actividad diferente o suponga un cambio de uso del suelo. Si analizado dicho informe la Delegación Provincial deduce la necesidad de una caracterización de suelos, se incluirá como condicionado en la DIA, la exigencia de un proyecto de caracterización en el plazo de 3 meses. Éste será remitido a la Delegación Provincial para su aprobación. Deberá figurar en la DIA: *Mientras el suelo esté sometido a investigación, no podrá realizarse ninguna actuación sobre el mismo sin el consentimiento expreso de la Consejería de Medio Ambiente. Si éstos se hubieren iniciado, la citada Consejería podrá adoptar las medidas necesarias para la paralización temporal de dichos trabajos de construcción.*

Debido a que ciertos cambios de calificación o uso (p. ej. Suelo urbano industrial a suelo urbano residencial) no están sujetos a procedimiento de Prevención Ambiental, el Ayuntamiento deberá comunicar previamente a la Autoridad Ambiental dichos cambios, por si fuera de aplicación el punto anterior.

### PUNTOS LIMPIOS

Dentro de los planes directores de gestión de residuos urbanos, los municipios están obligados a disponer de puntos limpios para la recogida selectiva de residuos de origen domiciliario. Éstos serán gestionados directamente o a través de órganos mancomunados, consorciados u otras asociaciones locales.

La reserva del suelo necesaria para la construcción de puntos limpios se incluirá en los instrumentos de planeamiento urbanístico en los términos previstos en los planes directores de gestión de residuos urbanos.

Los nuevos polígonos industriales y las ampliaciones de los existentes deberán contar con un punto limpio. La gestión de la citada instalación corresponderá a una empresa con autorización para la gestión de residuos.

## RESIDUOS DE LA CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN (RCD)

Los proyectos de obra sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos en origen.

El Ayuntamiento condicionará el otorgamiento de la licencia municipal de obra a la constitución por parte del productor de residuos de construcción y demolición de una fianza o garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.

Los productores de residuos generados en obras menores y de reparación domiciliaria deberán acreditar ante el Ayuntamiento el destino de los mismos en los términos previstos en sus ordenanzas.

El Ayuntamiento establecerá mediante ordenanza las condiciones a las que deberán someterse la producción, la posesión, el transporte y, en su caso, el destino de los residuos de construcción y demolición, así como las formas y cuantía de la garantía financiera. Para ello se deberá tener en cuenta que el destino de este tipo de residuos será, preferentemente, y por este orden, su reutilización, reciclado u otras formas de valorización, y sólo, como última opción, su eliminación en vertedero.

# 7.

## LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO Y NATURAL

7.1. DIRECTRICES AMBIENTALES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

7.2. LA PROTECCIÓN DE LOS CAUCES PÚBLICOS Y LAS ZONAS INUNDABLES

7.3. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN

7.4. LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO Y NATURAL

7.5. LA PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES

De forma complementaria al eje de sostenibilidad que de manera general incorpora el Plan y guía las propuestas de ordenación de éste, y que se exponen en otros apartados de esta Memoria, el Plan General de Ordenación Urbanística de Espeluy establece una regulación específica de Protección del Medio Urbano y Natural en sus Normas Urbanísticas a fin de asegurar el cumplimiento del objetivo de la sostenibilidad en la fase de desarrollo siguiente a su aprobación.

En efecto, el Título correspondiente de las Normas Urbanísticas contiene una regulación de protección del medio natural que comprende la genérica del medio ambiente, la del suelo, la de los recursos hidrológicos, la de la vegetación y la fauna; culminando, con la protección de los recursos paisajísticos y la protección de los bienes demaniales.

Las normas que incorpora el Nuevo Plan en esta materia derivan, de una parte, de la asunción de las determinaciones de la legislación sectorial en materia de protección ambiental, de los recursos naturales y de bienes demaniales, que, como se ha señalado, el planeamiento hace suyas incorporándolas a su normativa; y de otra, de la capacidad del planeamiento para establecer la normativa específica de protección y mejora de los valores paisajísticos municipales.

Los aspectos más destacados que se incorporan normativamente, son los que se exponen a continuación.

## 7.1. DIRECTRICES AMBIENTALES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

En primer lugar establece que las medidas ambientales correctoras y compensatorias incluidas en las Prescripciones de Control y Desarrollo Ambiental del Planeamiento del Estudio de Impacto Ambiental del presente Plan, así como los propios condicionantes que se establezcan en la Declaración de Impacto realizados por la Administración Ambiental competente, se consideran determinaciones vinculantes para los desarrollo urbanísticos.

En segundo lugar, el Plan establece el marco jurídico que deben respetar el planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones en lo que respecta a la valoración del medio ambiente urbano. A tal fin, estos instrumentos deberán:

- a) Concretar el sistema de saneamiento, abastecimiento y recogida de residuos sólidos urbanos, los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su conexión a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento y la inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos a nivel municipal.
- b) Justificar la disponibilidad del abastecimiento de agua para la puesta en carga de los nuevos suelos, especificando los consumos según los diferentes usos que se contemplen.
- c) Garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como el resto de las distintas infraestructuras de urbanización.

En tercer lugar, se dispone que en el establecimiento de la ordenación pormenorizada completa y detallada por parte de los Planes de Sectorización, Planes Parciales, Planes Especiales, y en su caso, Estudios de

Detalle, se tendrán en cuenta las siguientes directrices a fin de optar por la solución de planeamiento que mejor responda a las mismas:

- a) Prevenir efectos significativos sobre el drenaje natural y no incrementar los coeficientes de escorrentía evaluados para los suelos en su estado natural.
- b) Evitar efectos significativos sobre los recursos hidrogeológicos y no reducir la tasa de infiltración del agua en el suelo y subsuelo.
- c) Se adaptarán a la topografía, propiciándose la edificación en diferentes volúmenes y rasantes frente a los diseños consistentes en edificaciones situadas sobre extensas explanaciones del terreno.
- d) Buscar la mejor orientación bioclimática de las edificaciones, zonas verdes y espacios públicos.
- e) Adoptar las medidas que garanticen el tránsito de la fauna.
- f) Poner en valor las formaciones y elementos vegetales autóctonos. La jardinería será mayoritariamente xérica.

De igual modo, se preservará de la edificación las zonas con pendientes superiores al 35% y se evitarán los desmontes de altura superior a 3 metros y vez y media de separación entre ellos.

En cuarto lugar, en materia de prevención de ruidos, se establecen las siguientes medidas:

- a) El Ayuntamiento aprobará el Mapa de Ruidos del municipio en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General. En cada área acústica deberán respetarse los valores límites que hagan posible el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.
- b) Se consideran Zonas Acústicas Saturadas aquellas donde se supere en más de 10 dBA los valores admitidos en el AnexoTabla 3 del Reglamento de Contaminación Acústica, debiendo el Ayuntamiento acordar la suspensión de nuevas licencias de actividades molestas, y

en su caso, alterará las condiciones de funcionamiento de las existentes.

- c) En la determinación de los usos pormenorizados y compatibles de cada uno de los ámbitos del suelo urbano no consolidado y de los sectores del suelo urbanizable que precisen planeamiento de desarrollo para el establecimiento de su ordenación pormenorizada completa respetarán los objetivos de calidad acústica establecidos para área acústica por el Mapa de Ruidos Municipal.
- d) En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.
- e) En la ordenación pormenorizada de los ámbitos en los que se prevea la implantación de usos industriales y otros de actividades económicas generadores de ruido, se deberá garantizar por los Planes Parciales y Especiales la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.). A tal fin se seguirán los siguientes criterios:
  - a. Se establecerá la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.
  - b. En la distribución interna de los usos de actividades económicas en el seno del sector o área, se establecerán los usos industriales más molestos en las manzanas más alejadas de las zonas residenciales existentes o previstas. De igual forma, será preferente la disposición de usos de

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ESPELUY

servicios terciarios no recreativos en las posiciones más cercanas a las zonas residenciales.

- f) Los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle situarán la línea de edificación, sobre todo, en áreas residenciales, atendiendo a la minoración de ruidos probados por la intensidad de tráfico previsto en el vial al que dé frente, de modo que las viviendas se separarán de las vías principales la distancia necesaria para que el máximo nivel de ruido admitido en el exterior de éstas sea de 55 decibelios.

En quinto lugar en cuanto a la protección contra incendios, se incorporan las siguientes limitaciones a la ordenación:

- a) Tanto el planeamiento urbanístico de desarrollo, como las condiciones de diseño y construcción de los edificios, en particular el entorno inmediato de éstos, sus accesos, sus huecos en fachada y las redes de suministro de agua, deben posibilitar y facilitar la intervención de los servicios de extinción de incendios.
- b) En los sectores de suelo urbanizable y en los ámbitos del suelo urbano no consolidado no se permitirá que la línea de edificación se sitúe a distancia inferior a 25 metros de anchura de espacios con riesgo alto de incendios. Dicha franja estará libre de edificios así como de arbustos o vegetales que pueda suponer peligro de incendio, previéndose un camino perimetral. La zona edificada o urbanizada dispondrá preferentemente de dos vías de acceso y de evacuación de alternativas, cada una de las cuales tendrá una anchura de 5 metros más arceles laterales. Cuando no sea posible disponer de ambas vías alternativas, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 metros de radio.

En sexto lugar, se establecen las siguientes exigencias sobre el uso de materiales en las edificaciones:

- a) Queda prohibido el uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente.
- b) En la medida de lo posible tendrá preferencia el uso de materiales

alternativos al PVC en todo elemento constructivo (carpinterías, paramentos, tuberías, aislamientos, mecanismos, etc.).

- c) Las maderas utilizadas en la construcción o urbanización deberán contar con el correspondiente certificado de provenir de explotaciones sostenibles.

De igual forma, con el fin de garantizar la seguridad y el bienestar de las personas y la protección del medio ambiente, las edificaciones se deberán proyectar, ejecutar, mantener y conservar de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos establecidos en la legislación vigente. Además de los requisitos referidos anteriormente, todo el proceso de la edificación deberá tender a la reducción de impactos ambientales producidos por el edificio y su construcción, atendiendo a principios de protección medioambiental y desarrollo sostenible, tales como:

- a) La optimización en la utilización de los recursos disponibles, mediante la adecuada reutilización, reciclaje y uso eficiente de los mismos, así como el empleo de recursos renovables.
- b) La conservación del medio ambiente, mediante el adecuado uso del terreno, la gestión de los residuos generados en las obras y la prevención de emisiones y contaminación.
- c) La obtención y el mantenimiento de ambientes saludables en el interior de los edificios, mediante la prevención de emisiones nocivas y la contaminación del aire, así como una adecuada ventilación.
- d) La aplicación de técnicas constructivas tendentes a evitar el uso de materiales contaminantes.
- e) La consecución de un mayor ahorro en el consumo energético y de agua.
- f) La adecuación del diseño a las condiciones bioclimáticas.
- g) La accesibilidad a todos los espacios de las personas con movilidad y comunicación reducida.

Asimismo, se incorporan las siguientes condiciones de diseño arquitectónico:

- a) Iluminación natural: en el diseño de todo edificio o construcción, la iluminación diurna será preferente y básicamente natural (solar) en las dependencias destinadas a la estancia o al trabajo prolongado de personas, de manera que la iluminación artificial sólo sea considerada como solución excepcional o de emergencia para las horas diurnas, sin perjuicio de determinadas actividades que requieran especiales condiciones de aislamiento lumínico o acústico.
- b) Alumbrado eléctrico: la instalación de alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para este destino.
- c) Otras energías alternativas: Se recomienda que toda edificación de nueva planta pueda incorporar, en lo posible, instalaciones productoras de otras fuentes de energía de las denominadas alternativas, con capacidad suficiente o razonable para las necesidades propias del edificio.



## 7.2. LA PROTECCIÓN DE LOS CAUCES PÚBLICOS Y LAS ZONAS INUNDABLES

Por lo que respecta a la protección de recursos hidrológicos, el Plan recuerda la prohibición de las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. Se garantiza igualmente que en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

De igual forma se ha tenido presente las afecciones del dominio público hidráulico sobre márgenes de las riberas, y garantiza la zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público, así mismo condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollen en la zona de policía.

De igual modo, y sin perjuicio de lo establecido en la legislación estatal de aguas y en los Planes Hidrológicos de cuenca, el Plan establece que la ordenación de las zonas de servidumbre y policía en zonas inundables está sujeta a una serie de limitaciones, siempre que no sean menos restrictivas que las establecidas en el artículo 14 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

En concreto:

- a) En la zona de servidumbre no se permiten nuevas instalaciones o edificaciones, de carácter temporal o permanente, salvo por razones justificadas de interés público y siempre que se garantice su adecuada defensa frente al riesgo de inundación así como la ausencia de obstáculos al drenaje, todo ello sin perjuicio de la competencia estatal en la materia.
- b) En la zona de policía en suelo no urbanizable no se permitirá su ocupación con edificaciones, admitiéndose únicamente las

provisionales y las destinadas al esparcimiento de la población siempre que facilite el drenaje de las zonas inundables.

- c) En suelo urbanizable, la localización de los espacios libres se situará en la zona de policía, y se establecerá la ordenación adecuada que facilite el acceso a la zona de servidumbre y cauce; de igual modo, se adoptarán las medidas en el proyecto de urbanización para que se mantenga o mejore la capacidad hidráulica, se facilite el drenaje de las zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas.

En todas las urbanizaciones previstas en el suelo urbano no consolidado que lindan con zonas de cauces públicos, lagos o embalses, la zona de 20 metros de anchura, contada desde la línea de máxima avenida normal o desde la línea de cornisa natural del terreno, deberá destinarse a espacio libre.

Podrán ser objeto de establecimiento de servidumbre de uso público aquellos pasillos que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarios para enlazar la zona de uso público de la orilla de los ríos, lagos o embalses, con las carreteras y caminos públicos más próximos.

Se reconoce igualmente que la ordenación de terrenos inundables sin perjuicio de lo establecido en los Planes Hidrológicos de cuenca y de las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado en el ejercicio de la competencia atribuida por el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, estará sujeta a las siguientes limitaciones generales:

- a) En los terrenos inundables de período de retorno de 50 años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.
- b) En los terrenos inundables de períodos de retorno entre 50 y 100 años no se permitirá la instalación de industria pesada, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además, en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá

edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de período de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. A tal efecto, se entiende como obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de 10 metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de período de retorno es mayor a 0,2.

- c) En los terrenos inundables de período de retorno entre 100 y 500 años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren.

Por último, el Plan incorpora actuaciones de ejecución de infraestructuras de defensa de zonas consolidadas por la edificación que resultan ser inundables (si bien, con afecciones no sustantivas) y dispone la calificación de sistema de espacios libres o, en su caso, su clasificación como suelo no urbanizable, de las zonas inundables no transformadas.

El Plan establece distintos criterios para procurar la protección del acuífero y del sistema hidrológico, y además de recordar las limitaciones derivadas de la legislación sectorial, incorpora una normativa específica. En efecto, se plantea que los proyectos de urbanización en suelo urbanizable adoptarán las medidas adecuadas para minimizar sus efectos territoriales y ambientales en las distintas fases de su ejecución. Los proyectos de urbanización deberán:

- a) Restituir la continuidad de los cauces naturales ocupados, en su caso, en el proceso de ejecución de la urbanización mediante su acondicionamiento y eventual construcción de obras de drenaje

transversal.

- b) Controlar las escorrentías inducidas por la actuación urbanística en lluvias extraordinarias estableciendo los medios para que estas no sean superiores a las que se producen en el ámbito en régimen natural.
- c) Verificar el comportamiento de las infraestructuras de drenaje ante el acontecimiento de lluvias extraordinarias.
- d) Considerar las repercusiones de las actuaciones urbanísticas en su conjunto, urbanización y edificación, sobre la infiltración del agua en el suelo y subsuelo e incorporar las infraestructuras y medidas de prevención y corrección adecuadas para restituir las escorrentías subterráneas.
- e) Realizar la regeneración del régimen hidrogeológico acondicionando suelos y formas del terreno para favorecer la infiltración.
- f) Evitar la pérdida de la capa de suelo vegetal existente en el ámbito afectado por la urbanización y la edificación a fin de su reutilización en las zonas verdes y espacios libres.
- g) En todo caso restituir con ejemplares autóctonos las formaciones vegetales alteradas por la urbanización, lo que se llevará a cabo según las determinaciones del "Estudio de Ordenación Paisajística".

### 7.3. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN

El Plan establece una serie de medidas cautelares para evitar los riesgos de incendios en masas forestales.

- a) Los terrenos clasificados como no urbanizables que hayan sufrido los efectos de un incendio forestal no podrán ser objeto de expediente de modificación o revisión de planeamiento general con la finalidad de incorporarlos al proceso edificatorio durante al menos 30 años, a contar desde que se produjo el incendio.
- b) De igual forma, a los efectos de determinar la concurrencia de parcelación ilegal, se presume que existe riesgo de formación de núcleo de población, cuando la división de una parcela en dos o más lotes se produzca en el plazo de tres años anterior o posterior al momento en que acontezca un incendio forestal de los terrenos objeto de segregación, sin necesidad de que concurra ninguna de las circunstancias objetivas o/y subjetivas que revele el peligro de formación del núcleo de población definidas en el citado artículo.
- c) En todo caso, la línea de edificación en terrenos clasificados como urbano no consolidado o urbanizable deberá estar situada a la distancia mínima señalada anteriormente.
- d) De forma prioritaria, la ordenación del suelo urbanizable y urbano no consolidado en contacto con el suelo no urbanizable forestal se resolverá mediante la calificación de usos públicos que no requieran edificación y que disminuyan los riesgos de propagación de incendios.

También se establecen directrices para la ordenación urbanística relacionadas con la protección de la vegetación de modo que en el desarrollo urbanístico previsto por el Plan de espacios aún no urbanizados, se procurará el sostenimiento de la vegetación matorral existente, así como el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos característicos del espacio a urbanizar.

Y se recuerda que en la reforestación en suelo no urbanizable, conforme a lo dispuesto en el artículo 7.2.e de la Ley 8/2.003 queda prohibido introducir y

hacer proliferar ejemplares de especies, subespecies y razas silvestres alóctonas, híbridas o transgénicas.

También se dispone que cualquier actuación en zonas de masas arboladas que impliquen la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:

- a) El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al setenta y cinco (75%) de la originaria.
- b) El cumplimiento de la obligación de reponer cuatro (4) árboles por cada uno de los eliminados en zonas de dominio público, con las especies adecuadas.

Por último, se dispone como condición para que una parcela merezca la condición de solar, que la misma deber contar, además de los elementos infraestructurales, con una especie arbórea por cada fracción de 50 metros cuadrados edificables en el acerado del frente de la parcela, que deberá costearse por el promotor de la obra y plantarse antes de la finalización de la misma.

De igual forma se establecen medidas de protección de la fauna y del suelo.

## 7.4. LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO Y NATURAL

La ordenación y gestión del paisaje establecida por este Plan se apoya en los siguientes principios generales:

- a) Se reconoce el derecho de los ciudadanos del municipio a disfrutar y mejorar el paisaje heredado, así como a disfrutar de unos niveles de calidad paisajística adecuados en los espacios donde desarrollan sus actividades personales, profesionales y sociales.
- b) Tanto las instituciones públicas como las personas físicas y jurídicas que vivan y desarrollen su actividad en el municipio tienen el deber de mantener y mejorar la calidad paisajística de los espacios de dominio público, especialmente aquellos que favorecen la convivencia ciudadana o que permiten el esparcimiento y el ocio de la población, así como de las construcciones y espacios libres de su propiedad o de cuyo uso disfruten temporalmente.
- c) El Ayuntamiento, a través del órgano u órganos que se determinen, se constituye en el garante último del derecho al paisaje urbano y natural, debiendo ejercer las funciones de información, fomento, asesoramiento, regulación, vigilancia y sanción en relación con la implantación o el desarrollo de los usos e intervenciones con mayor incidencia paisajística.
- d) Todos los Planes y Ordenanzas Municipales que tengan como objeto materias que pudieran tener relación con el mantenimiento o mejora del paisaje municipal y especialmente aquellos referidos a los usos e intervenciones urbanísticas recogerán expresamente el derecho de los ciudadanos al uso y disfrute de los recursos paisajísticos del municipio, y se ajustarán a los principios y disposiciones contenidas en las presentes Normas.

En congruencia con estos principios, el Plan establece una serie de normas directas a fin de que se asegure en todo caso el respeto al paisaje.

Estas normas son las siguientes:

1º. Normas relativas a la obligación de adaptación de toda edificación al ambiente e imagen urbana.

- a) Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas.
- b) En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
- c) Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.
- d) Se evitará la edificación en las cimas de las lomas.

Cuando el uso a implantar precise de esa ubicación por tratarse de actividades o implantaciones tradicionales (cortijos, casas forestales, etc.) o requieran esa ubicación por motivos funcionales deberá presentarse documentación suficiente para valorar su incidencia en el paisaje así como las medidas propuestas para su integración.

2º. Normas de prohibición de instalaciones aéreas de suministros de servicios.

En todo el ámbito del suelo clasificado como urbano y urbanizable, se prohíben todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos. La nueva instalación y la sustitución o ampliación de redes de servicios, se efectuará siempre mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, a las redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de baja, media y alta tensión o de servicio supramunicipal.

3º. Normas limitativas de la publicidad exterior.

En suelo no urbanizable se prohíbe la publicidad exterior, salvo los carteles informativos, de conformidad con la vigente legislación.

En el ámbito del suelo urbano se prohíbe la manifestación de la actividad publicitaria, salvo en aquellos espacios debidamente acondicionados y autorizados por la Administración. Se admitirán los anuncios comerciales en los propios locales promocionados, que deberán adaptarse al ambiente en cuanto a tamaño, diseño y materiales.

4º. Normas de control de impactos paisajísticos.

La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como en los planes de restauración. Para la atenuación de los impactos negativos se tendrá en cuenta las siguientes normas:

- a) En los edificios que contengan elementos que no se integren en el medio en que se insertan, la concesión de licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenúen los impactos negativos que contengan.
- b) La obligatoriedad de realizar las citadas labores se exigirá cuando las obras solicitadas sean de reestructuración o cuando sean de igual naturaleza que las necesarias para eliminar los referidos impactos negativos.

- c) La Administración Urbanística Municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.
- d) Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del impacto. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paisaje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

- a. Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).
- b. Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
- c. Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

5º. Normas para asegurar la integración en el paisaje urbano edificado.

Disponiendo a tal efecto, entre otras, las siguientes medidas:

- a) Cuando la edificación sea objeto de una obra que afecte a su fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones

objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

- b) En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiere.
- c) En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente de él.

6º. Normas para asegurar la integración paisajística de los cerramientos de parcelas y solares.

A tal efecto se establecen medidas de control en lo relacionado con el diseño y empleo de materiales de los cerramientos

7º. Normas de integración paisajística de las actuaciones urbanísticas en laderas.

A los efectos de asegurar la más adecuada integración de las actuaciones urbanísticas en el paisaje, dispone que el proyecto de urbanización deberá definir:

- a) Los tratamientos topográficos y las medidas de consolidación y estabilización de desmontes y terraplenes.
- b) Las estructuras de contención de laderas y taludes más adecuados en materiales, tipologías constructivas y características físicas.
- c) Los tipos de plantaciones y siembras según su funcionalidad: protectora de suelos, paisajística o ecológica y el diseño de la adecuación paisajística, especialmente en los espacios libres, así

como los criterios para una adecuada utilización de la arboleda en las parcelas de las urbanizaciones de baja densidad. De igual forma se establecen las siguientes directrices para los instrumentos que establezcan la ordenación detallada:

- d) Se propiciará la edificación en diferentes volúmenes y rasantes frente a los diseños consistentes en grandes edificaciones basados sobre extensas explanaciones del terreno.
- e) Las explanaciones en laderas destinadas a acoger la edificación residencial adoptarán dos o más rasantes altimétricas y se construirán con su eje más largo paralelo a las curvas de nivel. Se evitarán las explanadas en un solo nivel con una superficie superior a doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m<sup>2</sup>).

Por último se establecen otras obligaciones a respetar por los proyectos de urbanización y edificación:

- f) Los muros de contención de taludes y laderas no deberán tener como acabado el hormigón visto o las escolleras de piedra de forma irregular y gran tamaño, salvo casos de escasa entidad o visibilidad de los mismos, o cuando queden ocultos por la edificación.
- g) La consolidación y tratamiento paisajístico de los taludes perimetrales a las explanaciones destinadas a la edificación constituirán las actuaciones prioritarias para la integración topográfica de las implantaciones urbanísticas.

## 7.5. LA PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES

Todos los terrenos colindantes con los bienes de dominio público (vías de comunicación, infraestructuras energéticas, red de vías pecuarias y caminos rurales y cauces públicos) estarán sujetos a las limitaciones de uso que establecen las correspondientes legislaciones sectoriales, sin perjuicio de las normas establecidas por el presente Plan. La regulación relativa a las servidumbres de protección a los bienes demaniales y a los servicios públicos es una limitación al uso de los predios que prevalece, en los términos establecidos en cada regulación sectorial sobre las condiciones establecidas en la normativa de zona.

# 8.

## LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ARQUEOLÓGICO Y ETNOLÓGICO

## **8.1. LOS CONJUNTOS EDIFICADOS DE INTERÉS PATRIMONIAL**

8.1.1. NIVEL 1. CONJUNTOS EDIFICADOS DE INTERÉS PATRIMONIAL. PROTECCIÓN PARCIAL

8.1.2. NIVEL 2. CONJUNTOS EDIFICADOS DE INTERÉS AMBIENTAL. PROTECCIÓN AMBIENTAL

## **8.2. LAS EDIFICACIONES DE INTERÉS**

8.2.1. NIVEL 1. PROTECCIÓN INTEGRAL

8.2.2. NIVEL 2. PROTECCIÓN PARCIAL

8.2.3. NIVEL 3. EDIFICIOS DE INTERÉS AMBIENTAL

## **8.3. LOS ESPACIOS URBANOS DE INTERÉS**

## **8.4. LOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS**

8.4.1. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTEGRAL

8.4.2. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA PREFERENTE

8.4.3. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA GENÉRICA



El principal instrumento de política municipal en materia de protección del Patrimonio Arquitectónico, Etnológico y Arqueológico es el planeamiento urbanístico municipal, y su instrumento asociado: El Catálogo.

El Plan establece una serie de determinaciones encaminadas a que la ejecución de las previsiones de la ordenación se realice en armonía con los valores de protección del patrimonio histórico, al tiempo que propicien el fomento de las actuaciones de conservación y rehabilitación de éste.

El presente Plan General procede a constituir el Catálogo General de Protección de Patrimonio Arquitectónico, Urbano y Arqueológico de Espeluy.

El Catálogo de Elementos Protegidos se redacta para inventariar, proteger así como regular las intervenciones de todos aquellos elementos considerados de valor, y que en mayor o menor medida están interactuando con el territorio.

Por tanto, en el Catálogo se han incluido paisajes culturales, monumentos naturales, conjuntos urbanos, edificaciones, jardines u otro tipo de espacios y restos arqueológicos, así como usos y actividades que están en estrecha relación con el territorio y la relación de éste con la sociedad que lo habita. En ningún momento, este catálogo recoge elementos de mobiliario contenidos en los edificios (retablos, piezas escultóricas...), ni establece para ellos régimen de protección alguno.

Siguiendo las directrices marcadas en las distintas Cartas Internacionales sobre Conservación del Patrimonio Cultural, y considerando la propia definición de Patrimonio de la Ley 14/2007, de 26 de Noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, el Catálogo de Elementos Protegidos del Plan General de Ordenación Urbanística de Espeluy se clasifica en las siguientes categorías:

- Sección I. Conjuntos Edificados de Interés Patrimonial.
- Sección II. Edificaciones de Interés.
- Sección III. Espacios Libres de Interés.
- Sección IV. Yacimientos Arqueológicos.

El Catálogo General de Protección del Patrimonio Urbano y Arqueológico de Espeluy se regula por sus normas contenidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

## 8.1. LOS CONJUNTOS EDIFICADOS DE INTERÉS PATRIMONIAL.

Se definen en esta sección los Conjuntos Históricos, Sitios Históricos, Lugares de Interés Etnológico, incoados o declarados BIC o inscritos en el CGPHA, así como los conjuntos vinculados a acontecimientos o recuerdos del pasado de destacado valor cultural, histórico, monumental, científico o industrial.

También se incluyen en esta sección las agrupaciones de construcciones urbanas que por sus especiales características de homogeneidad, carácter de la edificación, morfología urbana, tipología edificada, son objeto de consideración para su conservación y requieren un tratamiento especial a fin preservar dicha identidad.

En resumen, se trata de áreas o conjuntos de la ciudad con una especial característica morfológica o simbolismo cultural, y que determina un carácter unitario con el espacio urbano o entorno natural donde se asienta.

Los valores a conservar son el carácter histórico del conjunto catalogado y todos aquellos elementos materiales y espirituales que determinan su imagen, especialmente:

- La forma urbana definida por la trama y el parcelario.
- La relación entre los diversos espacios urbanos, edificios, espacios verdes y libres.
- La forma y el aspecto de los edificios (interior y exterior), definidos a través de su estructura, volumen, estilo, escala, materiales, color y decoración.
- Las relaciones entre conjunto catalogado y su entorno, bien sea natural o creado por el hombre.
- Las diversas funciones adquiridas por el conjunto catalogado en el curso de la historia.

Los distintos niveles establecidos para esta sección son:

### 8.1.1. NIVEL 1, CONJUNTOS EDIFICADOS DE INTERES PARCIAL. PROTECCIÓN PARCIAL.

Se definen en esta sección los Conjuntos vinculados a acontecimientos o recuerdos del pasado de destacado valor cultural, histórico, monumental, científico o industrial. Se trata de construcciones urbanas que por sus especiales características de homogeneidad, carácter de la edificación, morfología urbana, tipología edificada, son objeto de consideración para su conservación y requieren un tratamiento especial a fin preservar dicha identidad.

En resumen, se trata de áreas o conjuntos de la ciudad con una especial característica morfológica o simbolismo cultural, y que determina un carácter unitario con el espacio urbano o entorno natural donde se asienta.

Los valores a conservar son el carácter histórico del conjunto catalogado y todos aquellos elementos materiales y espirituales que determinan su imagen, especialmente:

- La forma urbana definida por la trama y el parcelario.
- La relación entre los diversos espacios urbanos, edificios, espacios verdes y libres.
- La forma y el aspecto de los edificios (interior y exterior), definidos a través de su estructura, volumen, estilo, escala, materiales, color y decoración.
- Las relaciones entre conjunto catalogado y su entorno, bien sea natural o creado por el hombre.
- Las diversas funciones adquiridas por el conjunto catalogado en el curso de la historia.

Dentro de este nivel de catalogación, como se ha referido, se incluye el siguiente conjunto urbano:

### 1. ESTACIÓN DE ESPELUY

En este Conjunto Urbano el interés radica en la tipología de los inmuebles, su volumetría y relación con el espacio urbano. Así, deben mantenerse las edificaciones que lo componen, independientemente de que éstas estén o no catalogadas individualmente.

En las edificaciones individualmente protegidas en su interior se permiten las obras de conservación, consolidación y rehabilitación con el alcance establecido en estas normas que sean de aplicación y en su ficha correspondiente.

En el resto de las edificaciones que integran cada conjunto, en el caso de que no estén individualmente catalogadas, se permiten las obras de conservación, consolidación, restauración, rehabilitación y sustitución parcial con protección tipológica.

### 8.1.2. NIVEL 2, CONJUNTOS EDIFICADOS DE INTERÉS AMBIENTAL. PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Los conjuntos de interés con protección urbana ambiental, deben mantener las edificaciones catalogadas individualmente que lo componen, pudiéndose sustituir el resto de edificaciones siempre que se asegure el respeto de los siguientes aspectos:

- Su integración urbana, definida por la trama, el parcelario, las alineaciones y la distancia de las edificaciones a éstas.
- La relación interior entre los diversos espacios no edificados del conjunto y las construcciones que lo integran.
- La forma y el aspecto de los edificios (interior y exterior), definidos a través de su estructura, altura, volumen, estilo, escala, materiales y color.
- En las edificaciones catalogadas incluidas en estos conjuntos podrán ser objeto de las obras que le resulten permitidas por su nivel de catalogación.

Se incluye en este nivel:

#### 1. POBLADO AMPLIACIÓN DE ESPELUY O POBLADO DEL IARA (SIPHA)

## 8.2. LAS EDIFICACIONES DE INTERÉS.

Se definen en esta sección los bienes incoados o inscritos en el CGPHA, los elementos incluidos en el Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz, así como las edificaciones monumentales que definen las señas de identidad de Espeluy. También se incluyen en esta sección las obras industriales y de ingeniería, la arquitectura tradicional y etnológica, y los elementos singulares de interés.

El Catálogo ha establecido tres niveles básicos de protección, en función de los valores en presencia y el grado de intervención admitidos en ellos, aún cuando la configuración particularizada del régimen al que se somete cada uno de los elementos protegidos, se completa con las indicaciones específicamente para ellos en su ficha respectiva.

- Nivel 1, de Protección Integral, que incluye las Edificaciones Declaradas, Inscritas o Incadas en el CGPHA.
- Nivel 2, de Protección Parcial, que incluye las Edificaciones de Interés Arquitectónico, Tipológico, Etnológico y Obras de Ingeniería.
- Nivel 3, de Protección Ambiental, que incluye las Edificaciones de Interés Ambiental.

### 8.2.1. NIVEL 1. PROTECCIÓN INTEGRAL.

Se han incluido en este nivel los edificios y construcciones incoadas o inscritas en el CGPHA, tanto los Bienes de Interés Cultural (BIC) como los Bienes de Catalogación General (BCG). También se incluyen los castillos, fortificaciones y elementos de arquitectura defensiva en cualquiera que sea su estado de ruina, según el Decreto del 22 de Abril de 1949 sobre protección de los castillos españoles.

Estas edificaciones se manifiestan como elementos urbanos singulares y caracterizadores de su entorno y, por tanto, representan la imagen monumental de Espeluy.

Por estar inscritos en el CGPHA, o con expediente incoado, estos bienes están sujetos a regímenes de protección o intervención propios.

Para las declaraciones genéricas, donde no está establecido los criterios de protección e intervención, las obras de conservación, restauración y rehabilitación deberán cumplir lo dispuesto en la Ley.

Los bienes incluidos en este nivel son, por tanto, piezas de notable interés del Patrimonio Histórico Andaluz, así como castillos, fortificaciones y defensas, cuya conservación debe garantizarse, por lo que se les deberá aplicar la protección integral por su carácter singular y monumental, y por razones histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas.

En este grado de protección se permitirán las obras de conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y restauración.

En principio, los usos permitidos serán aquellos que se han mantenido hasta la redacción del presente documento, o bien, cualquiera de las clases de equipamiento, siempre y cuando éstas no atenten contra la conservación el inmueble.

Se incluyen en este nivel las siguientes edificaciones:

1. CASTILLO DE ESPELUY
2. FINCA EL PILAR

### 8.2.2. NIVEL 2. PROTECCIÓN PARCIAL.

Incluye aquellas edificaciones y elementos de Interés Arquitectónico, Tipológico, Etnológico y Obras de Ingeniería de carácter arquitectónico con valores suficientes que deben mantenerse con especial respeto científico de sus características singulares y de los elementos o partes concretas que lo componen.

Se trata de edificios y construcciones en los que se reconoce un valor individual de notable interés arquitectónico. Estos edificios, representan el modo de hacer arquitectura en una determinada época, que merecen ser conservados por el mantenimiento de su tipología, composición de fachada y por su relación con la trama urbana.

También se incluyen en este nivel los elementos del Patrimonio Cultural relacionados con las actividades tradicionales de la ciudad, o que forman parte del día a día de sus ciudadanos, por el carácter popular e incluso pintoresco de los mismos. Este tipo de patrimonio es un característico y atractivo resultado de la sociedad, mostrándose aparentemente irregular, y a la vez, ordenado; es utilitario y al mismo tiempo posee interés y belleza; en algunos casos es un lugar de vida contemporánea y a su vez, una remembranza de la historia de la sociedad; es tanto el trabajo del hombre como creación del tiempo, los cuáles, además, ocupan un lugar privilegiado en el afecto de los ciudadanos.

Por último, se incluyen las construcciones o dotaciones de infraestructuras que, desde el punto de vista constructivo, si bien no se identifican con sistemas constructivos tradicionales, forman parte o formaron parte del medio urbano y rural: acueducto, puentes, grandes obras de ingeniería hidráulica, etc.

En general, este tipo de construcciones tienen valor histórico, incorporándose a la memoria colectiva de la comunidad por ser expresión significativa de una época o contexto socioeconómico que forma parte del recuerdo de la historia local. Se entiende por tanto, que el valor histórico es una manifestación del valor cultural.

Las edificaciones incluidas en este nivel deben conservar los elementos que conforman su tipología y morfología, la forma y cuantía de ocupación del espacio, y todos los rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio arquitectónico o ingenieril. Así, la inclusión de un bien en este nivel garantiza su plena conservación, sus condiciones estructurales y tipológicas, la volumetría y los elementos, tanto interiores como exteriores, que los conforman.

No obstante el grado de protección específica y alcance de las intervenciones se determina en su ficha individualizada del Catálogo.

En este nivel de protección se permitirán las obras de conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y restauración. Dependiendo de la edificación se permitirán obras de reforma (menor, parcial y general) y rehabilitación, si así se establece en su ficha respectiva.

En los edificios destinados al uso público o a las actividades abiertas al público se permitirán todas las obras de acondicionamiento relacionadas con las mejoras de seguridad y funcionalidad de sus instalaciones.

Se incluyen en este nivel de catalogación, las siguientes edificaciones:

#### CATEGORIA A: EDIFICIOS DE ARQUITECTURA INDUSTRIAL-PRODUCTIVA-RELIGIOSA:

1. ALMACÉN REGULADOR DEL ACEITE
2. IGLESIA PARROQUIAL DE SANTA CATALINA
3. IGLESIA DE LA INMACULADA CONCEPCIÓN

#### CATEGORIA B: EDIFICIOS DE ARQUITECTURA CIVIL-RESIDENCIAL

##### 1. PABELLÓN A (SIPHA)

Se trata de viviendas que se encuentran en paralelo a la playa de vías. El Pabellón A es el que se encuentra en frente de las vías. Son casas de una planta construidas por la compañía MZA. Está hecho de piedra.

##### 2. PABELLÓN B Y C (SIPHA)

Se trata de un pabellón de viviendas para empleados construido en paralelo a la playa de vías. El pabellón B está unido por el patio con el pabellón C.

Casas de una planta de la compañía MZA construidos con carbonilla de las antiguas locomotoras. Es frecuente en las construcciones ferroviarias usar materiales de desecho derivados de la propia actividad.

##### 3. ESCUELAS Y CASAS DE MAESTROS (SIPHA)

Escuela de niños, escuela de niñas y dos viviendas de maestros que están en medio de las dos aulas. Se trata de las escuelas que la compañía MZA construyó para los hijos de sus empleados. Fue compartida tanto por los hijos/as de los empleados de MZA como de Los Andaluces. Los maestros de estas escuelas pertenecían también a la compañía ferroviaria. Su estado de conservación es muy bueno. Las escuelas no tienen uso actual, pero las viviendas sí tienen uso como tales.

##### 4. CASAS ANDALUCES DE UNA PLANTA (SIPHA)

Cuatro casas de una planta con patios traseros, construidas para empleados ferroviarios de la compañía de Ferrocarriles Andaluces. Su ubicación se encuentra en perpendicular a la playa de vías. Su estado de conservación es muy bueno. Actualmente están con uso.

##### 5. CASAS ANDALUCES DE DOS PLANTAS Y CASA DE CAPATAZ (SIPHA)

Se trata de una hilera de tres casas de empleados construidas por la Compañía Ferroviaria de Los Andaluces, de dos plantas con patio trasero, que están ubicadas perpendicularmente a la playa de vías. La casa del

capataz está junto a las otras viviendas de empleados de dos plantas, pero independiente de las demás viviendas de empleados.

Por ser su destino a alojar a la familia del capataz, se encuentra en un extremo de todas las viviendas y con unas dimensiones superiores a las otras viviendas por albergar a un empleado de categoría superior, aunque sólo es de una planta. Su estado de conservación es muy bueno, con uso actual.

#### 6. VIVIENDAS LOS ANDALUCES (SIPHA)

No hace muchos años existía un barrio cerca de estas casas de la misma compañía. Hoy existen cinco viviendas de dos plantas, las cuales están ocupadas y constituyen un núcleo marginal del poblado.

### CATEGORIA C: EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES DOTACIONALES E INFRAESTRUCTURAS

#### 1. CASA MAQUINISTAS LOS CUARTOS (SIPHA)

Pabellón destinado a alojar a los maquinistas (abandonado). Se trata de un pabellón con diferentes habitaciones para alojar a los maquinistas de MZA que tenían que descansar tras su jornada de trabajo. Su estado de conservación es muy bueno, aunque no tiene uso actual.

#### 2. MUELLES DE CARGA (SIPHA)

Se trata de dos muelles de carga cubiertos continuos, el más antiguo tiene la parte que enlaza con el tejado de madera y las esquinas rematadas con estructuras de hierro.

Se le asocia a estos edificios el muelle descubierto con grúa de carga y báscula para vagones en el extremo del muelle. Son edificios para almacenar mercancías y para cargar los vagones de los trenes. Su estado de conservación es muy bueno.

#### 3. ESTACIÓN MZA (SIPHA)

Edificio de una planta, cuenta con dependencias para sala de espera, servicios, jefe de estación y bar. Edificio de pasajeros de la compañía MZA, se le asocia a este edificio andenes, edificio de retretes-lampistería, playa de vías y aguada (sistema para recargar las calderas de agua de las antiguas locomotoras).

#### 4. FONDA DE LA ESTACIÓN (SIPHA)

Edificio que servía para alojar y dar comidas a los pasajeros. Hoy día está sin uso y con toda la zona trasera, el patio, derruido por parte de la empresa RENFE.

#### 5. ESTACIÓN LOS ANDALUCES (SIPHA)

Es el edificio de la antigua estación de la Línea Linares-Puente Genil de la Compañía de Ferrocarriles Andaluces, de una sola planta. Hoy día está sin uso.

## CATEGORIA D: INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES DE INGENIERÍA

1. CENTRAL HIDROELÉCTRICA ACEÑAS DE SAN RAFAEL
2. PASARELA-ACUEDUCTO DEL RÍO GUADALQUIVIR
3. ELEMENTOS DE LA CULTURA DEL AGUA

### 8.2.3. NIVEL 3. EDIFICIOS DE INTERÉS AMBIENTAL

Este nivel está integrado por aquellas construcciones que reúnen valores comunes del área donde se asientan y ayudan a mantener la imagen que la edificación ofrece al espacio exterior, evitando que las actuaciones atenten contra la trama y la calidad imperante en los ámbitos protegidos, defendiendo la armónica integración entre lo nuevo y los elementos arquitectónicos protegidos. En definitiva, son edificios y construcciones en los que su valor radica principalmente en su imagen exterior, en los que se reconocen valores en relación con el entorno urbano donde se asientan. Por tanto, los elementos en los que residen los valores para su inclusión en el Catálogo son siempre elementos exteriores.

En Espeluy, el crecimiento de la ciudad ha generado transformaciones en los espacios que antes constituían pequeños asentamientos de carácter aislado, modificando progresivamente el modo de vida rural y con ello las expresiones culturales que había mantenido hasta entonces, entre ellas la arquitectura popular doméstica.

Se trata de casas que mantienen los muros de mampostería, revestidos parcialmente con mortero de cal, y que conservan la carpintería de madera y la cubierta a dos aguas de teja.

También se han incluido en este nivel aquellas construcciones sin relevantes valores arquitectónicos aunque por su singularidad configuran en gran medida la imagen y paisaje urbano de la zona en la que se integran y representan en el imaginario colectivo a la ciudad de Espeluy.

Por último, se incluyen en este nivel aquellas partes de las edificaciones que contienen algún elemento de singular interés, principalmente fachada, pozo, invariantes constructivos, o que conservan restos elementales para su conservación. Asimismo se incluyen monumentos o elementos característicos de la imagen urbana de Espeluy.

En este grado de protección se permitirán las obras de conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento, restauración, reforma y rehabilitación. Dependiendo de la edificación se permitirán obras de

renovación parcial con conservación tipológica, conservación de fachada o conservación de elementos.

Se propone como uso principal para este nivel de catalogación el residencial, aunque estará permitido cualquier uso compatible con éste y autorizado en las ordenanzas, siempre y cuando la intervención no altere las características principales del edificio. En este nivel se incluyen los siguientes elementos:

#### 1. VIVIENDAS BARRIO 51 VIVIENDAS

Construidas por RENFE, constituyen un barrio de casas para empleados de dos plantas, existiendo tres categorías según su tamaño (grande, mediano y pequeño).

### 8.3. LOS ESPACIOS URBANOS DE INTERÉS.

Se definen en esta sección los trazados urbanos, así como los parques, jardines y plazas de la ciudad que resultan de la intervención del hombre mediante elementos naturales artificialmente dispuestos, siempre que posean un interés especial por su inserción en la trama urbana, por su importancia histórica en el contexto social y cultural de la ciudad, o bien por poseer valores botánicos excepcionales. Además, el interés en incorporar espacios libres en este catálogo se fundamenta en la función que han cumplido en las distintas etapas de la ciudad como elementos distintivos de la calidad del medio ambiente urbano, incidiendo en la calidad de vida de los ciudadanos.

A efectos de este catálogo se considera mobiliario urbano de los espacios libres a los bancos, papeleras, juegos infantiles, señalizaciones, farolas, fuentes y elementos decorativos, tales como estatuas, adornos, etc., que deberán mantenerse, en el caso de incluirse en la ficha individualizada, en un adecuado estado de conservación.

En este sentido, la inclusión en el Catálogo de Elementos Protegidos de Espeluy de los espacios libres de interés pretende establecer las directrices a seguir en materia de conservación, uso público, investigación, formación, educación, sensibilización social y desarrollo sostenible de dichos bienes inmuebles.

Se incluyen en este nivel de protección urbana los parques, plazas y bulevares del conjunto urbano de Espeluy limitados por edificios y poseedores de un interés histórico-urbanístico que independientemente del de las construcciones que los rodean, aisladamente consideradas, sobre los que es necesario adoptar medidas de salvaguarda y, en su caso, mejora.

Se trata de los espacios libres públicos que fueron construidos a finales del siglo XIX o en la primera mitad del siglo XX, como aplicación a las políticas de liberación y saneamiento de las ciudades históricas.

Estos elementos, aunque no presentan intereses botánicos excepcionales, poseen arbolados de gran porte e interés por su carácter histórico, habiendo ejercido históricamente como lugar de recreo de los habitantes de Espeluy.

Los elementos incluidos en este nivel se han visto absorbidos por el crecimiento urbano posterior, funcionando por ello como espacios de tránsito de personas y vehículos, función para la que no fueron diseñados.

La protección a aplicar a este nivel de catalogación es parcial.

Se incluyen en este nivel de catalogación los siguientes espacios libres:

1. PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN
2. PARQUE DE ESPELUY
3. PLAZA DE MARIANA PINEDA

En las zonas verdes con protección urbana se protege su ubicación dentro de la trama urbana, debiéndose mantener tan sólo los elementos vegetales y el mobiliario urbano catalogado.

Los espacios libres con protección urbana podrán hacer obras de mantenimiento y conservación, restauración y renovación parcial. En algunos casos, según la ficha individualizada, podrán ejecutarse obras de reforma.



## 8.4. LOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

Se trata de las zonas, lugares o parajes donde existen o es presumible que existan, en la superficie o en el subsuelo, bienes inmuebles o muebles de carácter histórico relacionados con la historia del hombre, sus orígenes y antecedentes, hayan sido o no extraídos, ubicados en superficie o en el subsuelo y son susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, y a los que les será aplicable lo establecido por la administración competente.

### 8.4.1. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTEGRAL (PAI).

El Nivel de Protección Arqueológica integral es el asignado a los bienes arqueológicos que deberán ser conservados íntegramente para su estudio científico y disfrute cultural. Por ello, en éstos no se permitirá actuación alguna al menos que estén relacionadas con la investigación, protección, conservación y puesta en valor de los mismos.

En el Nivel de Protección Integral se encuentra aquellos yacimientos arqueológicos que cuentan con declaración de Bien de Interés Cultural por sus valores arqueológicos sean de modo único o por su concurrencia con otros arquitectónicos. También se incluyen aquellos otros yacimientos en los que sin contar con dicha declaración son merecedores del máximo nivel de protección, por contar con riesgos altos en atención a sus valores:

En los yacimientos con Protección Integral se permitirán las siguientes actuaciones:

- Actuaciones arqueológicas autorizadas por órgano competente en materia de Patrimonio Histórico de acuerdo con el Ley 4/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Mantenimiento y conservación.
- Las recomendadas en la ficha correspondiente.

En el caso de que en el suelo y vuelo del yacimiento existan edificaciones consolidadas no declaradas bienes de interés cultural, se permiten las obras de conservación y consolidación. Una vez alcance estas edificaciones la situación legal de ruina, las posibilidades edificatorias sobre la parcela se dictaminarán por la Consejería de Cultura y raíz de su resolución se habilitará, en su caso, la incoación de una innovación puntual del Plan General para asegurar su declaración de inedificabilidad y su calificación como espacio libre vinculado a fines arqueológicos.

En el caso de que la edificación bajo la que se encuentre el yacimiento sea un elemento con declaración de bien de interés cultural, las obras sobre el mismo se corresponderán con las propias de su régimen de protección.

En el caso de que los yacimientos de protección integral se encuentren en suelo urbanizable o en suelo urbano no consolidado los usos serán calificados de espacios libres públicos a fin de asegurar sus valores.

En el caso de que los yacimientos de protección integral se encuentren en suelo no urbanizable, se atribuye la categoría de especial protección.

Se consideran yacimientos de Protección Integral:

1. CASTILLO DE ESPELUY
2. CALLE GENERAL MOLA, 11
3. PLAZA DE ARMAS DE LA SEVILLEJA
4. LAS TIESAS

#### 8.4.2. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA PREFERENTE. (PAP).

El Nivel de Protección Arqueológica Preferente se aplica a aquellas parcelas ubicadas en áreas de las que se poseen datos científicos que presuponen la existencia de elementos arqueológicos emergentes y/o soterrados de valor histórico destacable, y cuya valoración tras la intervención arqueológica permitiría su posible integración en la trama urbana.

Este grado de protección se aplica al resto de yacimientos catalogados que no se encuentran con protección integral.

La concesión de licencia municipal de obras para los actos de uso del suelo y subsuelo en Yacimientos de Protección Preferente estará supeditada a la presentación de un informe previo que regule las actividades arqueológicas a desarrollar en el solar y que estén consensuadas con la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura. El informe arqueológico, el cual se realizará mediante investigación documental, comparación con los resultados conocidos, deberá ser aportado a la solicitud de la licencia de obras. Este informe previo contemplará el desarrollo, alcance y duración en el tiempo de las intervenciones arqueológicas que se proyecten en función del nivel de protección y la situación real de cada caso.

Es obligación del Ayuntamiento solicitar este informe arqueológico en las obras proyectadas en terrenos afectados por yacimientos arqueológicos.

Si se considera necesaria, la actuación de actividades arqueológicas previas a los trabajos urbanísticos, para que estos den comienzo será necesario la aprobación del Proyecto de Actividad Arqueológica y que estas labores se realicen previo a la concesión de licencia urbanística.

En todo caso y posterior a los trabajos arqueológicos se presentará un informe con los resultados de la intervención arqueológica, en la correspondiente Delegación de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Las intervenciones serán ejecutadas por un técnico-arqueólogo, con cargo a la legislación vigente y estarán sujetas, en todo caso, a la aprobación de un Proyecto de Intervención Arqueológica por parte de la Consejería de Cultura

de la Junta de Andalucía.

El coste de la intervención arqueológica será abonado íntegramente por los promotores de las obras, de conformidad con el artículo 48.1 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de las ayudas económicas que a tal fin pudieran corresponderles.

Si el informe arqueológico prevé la existencia de vestigios, la excavación arqueológica que se estime necesaria será supervisada por técnico competente, y deberá contar con las aprobaciones preceptivas.

En función de los restos hallados podrán optarse por su traslado a otro lugar, o por su conservación in situ. En este último caso, y según las características del hallazgo, éste podrá:

- Integrarse en el sótano de la edificación.
- Permanecer enterrado bajo una cimentación flotante, suprimiendo el sótano si es necesario.
- Ser conservado al aire libre, considerando no edificable la parcela si es preciso.

El uso en los terrenos en los que se asientan los yacimientos con protección preferente, será el que sea posibilitado por el Plan según su calificación urbanística y sin perjuicio de las limitaciones establecidas en las normas y garantizando en todo caso, los valores merecedores de protección arqueológica.

Se consideran Yacimientos de Protección Preferente:

##### 1. SILOS ROMANOS

#### 8.4.3. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA GENÉRICA. (PAG).

Engloba a las áreas susceptibles de albergar la presencia de restos arqueológicos según establece el artículo 47 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía. Se aplica a zonas en las que existen vestigios de carácter externo o superficial, por su proximidad a un yacimiento arqueológico u otro indicio de la existencia de restos arqueológicos de interés. Para estas zonas se establecen unas medidas precautorias consistentes en la realización al menos de un control de movimiento de tierras de forma previa o simultánea a las obras, según determine la Delegación Provincial de Cultura. Debido a la importancia de alguno de los yacimientos aquí incluidos en las fichas específicas de cada uno se propone la actividad arqueológica a desarrollar.

Si durante los trabajos de control de movimiento de tierra se detectaran restos arqueológicos susceptibles de interés para su estudio científico la Delegación Provincial de Cultura deberá resolver en cada caso la actividad arqueológica a desarrollar.

Dichas intervenciones serán ejecutadas por un técnico arqueólogo, con cargo a la legislación vigente y estarán sujetas, en todo caso, a la aprobación de un Proyecto de Intervención Arqueológica Preventiva por parte de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. La intervención se concretará en la realización de sondeos arqueológicos.

La intervención arqueológica, la cual se realizará mediante investigación documental, comparación con los resultados conocidos, ejecución de sondeos y calicatas, etc.; se concretará en un informe arqueológico del terreno, que deberá ser aportado a la solicitud de la licencia de obras. Este informe previo contemplará el desarrollo, alcance y duración en el tiempo de las intervenciones arqueológicas en función del nivel de protección y la situación real de cada caso.

El coste de la intervención arqueológica será abonado íntegramente por los promotores de las obras, de conformidad con el artículo 48.1 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía,

sin perjuicio de las ayudas económicas que a tal fin pudieran corresponderles.

Se consideran Yacimientos de Protección Genérica:

#### 1. SITIO ARQUEOLÓGICO DE ESPELUY

# 9.

## JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS EN EL PLAN EN MATERIA DE POLÍTICA DE VIVIENDAS E INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ESPELUY

9.1. MEDIDAS RELATIVAS A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE VIVIENDA PROTEGIDA

9.2. LAS BASES PARA LA FORMULACIÓN DE UN PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDAS

9.3. LA POLÍTICA DE SUELO

9.4. EL URBANISMO CONCERTADO Y LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS

9.5. SUELO Y VIVIENDA

9.6. SUELO Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y PRODUCTIVAS

9.7. EL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO

Hasta la fecha ha sido prácticamente nulo el desarrollo de los instrumentos de intervención en el mercado de suelo de la legislación urbanística vigente, dada la relativa capacidad de gestión urbanística del Ayuntamiento, y el apoyo mayoritario en la gestión a través de la iniciativa privada. Por otro lado, el escaso patrimonio municipal de suelo juega en contra de la posible intervención positiva del municipio en el mercado de suelo y la vivienda.

El PGOU, dentro de un análisis riguroso, plantea los mecanismos de intervención en el mercado de suelo adecuados, y que sean fácilmente operativos para la gestión municipal.

La previsión del suelo susceptible de llegar a ser urbanizado, por ello, cuenta con un colchón suficiente para cubrir las dificultades de gestión que pueden plantearse en su desarrollo, así como de las necesidades para períodos fuera de la programación que se adopte finalmente.

Pero, además, el PGOU aporta diversas medidas que asegurarán que, en los nuevos desarrollos urbanísticos con uso global residencial, se cuente con un número mínimo de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. En concreto, en suelo urbanizable y en suelo urbano no consolidado, los sectores residenciales establecen un porcentaje mínimo de las viviendas que se destinarán a dicho régimen. Finalmente, se podrán delimitar en el futuro áreas de oportunidad y de mejora integral, actualmente no delimitadas, en base a los criterios municipales.

De igual forma y, como se ha adelantado, el PGOU, con el objetivo de favorecer la construcción de viviendas sujetas a algún tipo de protección, establece un coeficiente específico para este destino, a los efectos del cálculo del aprovechamiento medio, de tal forma que el consumo de la edificabilidad de vivienda protegida tenga una traducción de consumo de aprovechamiento urbanístico inferior a otros usos residenciales.

De otra parte, y como complemento de este objetivo, el nuevo Plan apuesta y reclama por el fortalecimiento del Patrimonio Municipal de Suelo, como instrumento esencial con que cuentan las administraciones urbanísticas para que el ejercicio de la potestad pública en la ordenación y gestión urbanística

pueda llegar a ser eficaz.

Así, se entiende que el Patrimonio Municipal de Suelo puede cumplir una importante función en la gestión del nuevo Plan, y no sólo para asegurar una constante oferta de suelo urbanizado con destino a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, sino además, como medio para facilitar la ejecución de las principales propuestas del planeamiento, especialmente con la finalidad de obtención de suelo para la realización de actuaciones públicas, sean con destino a equipamientos o de interés social.

En el futuro se podrán delimitar áreas para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo, pudiéndose iniciar el proceso de adquisición de esos terrenos mediante la incoación de los correspondientes expedientes expropiatorios o mediante los correspondientes convenios urbanísticos de planeamiento y gestión, en atención a lo previsto en la LOUA.

En este sentido no puede descartarse, como posibilidad contemplada en nuestro Ordenamiento Jurídico, un mutuo acuerdo con los propietarios de los terrenos, pudiendo, incluso plantearse un pago de justiprecio en aprovechamientos localizados en terrenos aptos para su materialización. En cualquier caso estas cuestiones deberán resolverse en el seno de los respectivos expedientes expropiatorios.

En lo que interesa al documento de PGOU, y en concreto en el apartado de la Memoria de Ordenación relativa a la Gestión, se ratifica la oportunidad y conveniencia de la utilización de la medida prevista en la legislación urbanística que permite incorporar al Patrimonio Municipal del Suelo terrenos llamados a cumplir importantes funciones en la consecución del nuevo modelo urbano-territorial propuesto.

Conjuntamente con estas actuaciones, en el futuro se podrán determinar aquellas actuaciones que deban desarrollarse por el sistema de expropiación tanto en suelo urbano no consolidado como en el urbanizable sectorizado.

En el suelo urbanizable no sectorizado, se establecerá la posibilidad de delimitar áreas en estos suelos para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo, por inactividad de la propiedad privada, en base a la legislación urbanística.

En relación al fortalecimiento del Patrimonio Municipal del Suelo, resulta oportuno recordar como la doctrina urbanística más avanzada ha reivindicado la validez actual de la primera finalidad a la que históricamente ha servido el Patrimonio Municipal de Suelo, esto es la de intervenir y regular el mercado de suelo, desde planteamientos vinculados a los principios de libertad de empresa.

Sólo un Patrimonio Municipal de Suelo de entidad puede asegurar la diversificación y concurrencia de los diversos agentes en la actividad urbanística, de modo que éstos puedan ser no sólo los propietarios, sino también cualesquier otro que asuma la correspondiente legitimación a través de un concurso público. Y ello porque la actividad urbanizadora, excede de la esfera de los intereses propios de los propietarios, correspondiendo a la Administración Urbanística impedir que los suelos aptos para urbanizar se concentren en manos de unos pocos propietarios que dominen el mercado de precios.

El resto de mecanismos de intervención en el mercado de suelo, así como las posibles figuras de los agentes urbanizador, edificador y rehabilitador, se estudiarán para fases futuras del PGOU, para su posible aplicación, en atención a la capacidad de gestión que necesitaría o tendría el Ayuntamiento de Espeluy.

## 9.1. MEDIDAS RELATIVAS A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE VIVIENDA PROTEGIDA

El planeamiento urbanístico municipal tiene un papel relevante a la hora de instrumentar cualquier política de vivienda. Todo Plan General debe ser soporte de la política de vivienda y para ello debe ser capaz de satisfacer este objetivo mediante propuestas que:

- Proporcionen un suelo apto para edificar en número de viviendas suficientes para atender a todos los segmentos de la demanda.
- Propicien una diversificación de la oferta de viviendas, ampliando los tipos y las formas, para posibilitar una gama más amplia de productos a los demandantes de vivienda.
- Asegurar un importante paquete de suelo para los sectores más débiles desde el punto de vista social así como para los sectores estratégicos desde el punto de vista del desarrollo económico.

Por ello, el nuevo Plan General contiene un dimensionamiento del suelo con destino a vivienda, y de implantación de infraestructuras suficiente para dar respuesta a la totalidad de las demandas previsibles. Tal dimensionamiento está basado en la evolución de las variables socioeconómicas y demográficas (teniendo en cuenta los posibles flujos migratorios), la dinámica edificatoria observada en los períodos anteriores, y procurando conjugar la mayor amplitud de los ámbitos en los cuales pudieran ser planteadas diferentes iniciativas urbanizadoras con la racionalidad del modelo urbano y territorial definido en el nuevo Plan General.

Dispone el artículo 3.1 de la LOUA que son fines de la actividad urbanística, entre otros:

- e) garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes en Andalucía, evitando la especulación del suelo".*

Es objetivo de todo Nuevo Plan General, contener un dimensionamiento del suelo apto para urbanizar, y la implantación de infraestructuras, suficiente para dar respuesta a la totalidad de las demandas previsibles.

Asimismo, en el artículo 9, Objeto del Planeamiento General, establece que los Planes Generales deben atender las demandas de viviendas sociales y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población.

El nuevo Plan General, a partir de un análisis de las variables socioeconómicas y demográficas y de las expectativas a corto y medio plazo, ha dimensionado las necesidades de crecimiento del parque de viviendas y del suelo destinado a actividades económicas.

De esta forma, uno de los principios inspiradores de este Plan General es garantizar la disponibilidad de suelo para el acceso a una vivienda digna a todos los residentes así como para la implantación de actividades económicas.

El presente Plan General, realiza ese dimensionamiento sobre la base del análisis de la evolución de las variables socioeconómicas y demográficas (teniendo en cuenta los posibles flujos migratorios), la dinámica edificatoria observada en los períodos anteriores, así como valorando los plazos normales de gestión urbanística, además de dando cumplimiento a los límites máximos establecidos por el artículo 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

A tal fin prevé la construcción de 28 nuevas viviendas en Suelo Urbano No Consolidado, y 162 en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores, con un total de 190, en un período programado para ocho años, de las cuales un mínimo de 58 viviendas (35,80% del total) deberán estar sujetas a algún régimen de protección pública, como se comentará en el punto siguiente.

Dispone el artículo 9.C de la LOUA, que los planes deben de atender a las demandas de vivienda social y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población. Para ello, todos los Planes Generales, sin distinción, tienen que establecer como una determinación perteneciente a la ordenación estructural, las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, de acuerdo con las necesidades previsibles desde el propio Plan General o los planes sectoriales de aplicación (art.10.1.A.b).

Pero, además, ahora la reforma de la LOUA establece de forma expresa una reserva mínima para los planes generales de todos los municipios, que se cifra en el 30% de la edificabilidad residencial que se prevea en todas las áreas o sectores del Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.

Además, y conforme a las exigencias del artículo 10.1.B de la LOUA, el Plan General identifica como determinaciones pertenecientes de la ordenación estructural a las siguientes decisiones planificadoras:

- La calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida, que se configura como una subespecie del uso pormenorizado de vivienda.
- La distribución cuantitativa que de esta calificación se hace en las fichas de las Normas Particulares correspondientes a cada sector o área de reforma interior con uso residencial.

En relación a la primera de las determinaciones (calificación urbanística pormenorizada e vivienda protegida), el Plan General no ha considerado conveniente establecer con precisión la localización de las viviendas con la calificación urbanística de protegidas en el interior del Sector o Área de Reforma Interior. No se estima adecuado que al nivel de planeamiento general se adopte esta decisión, por cuanto en ocasiones la adecuada distribución interior requerirá en algunos casos hasta la elaboración de un estudio previo al proyecto técnico de edificación. Por ello, el Plan toma la decisión de que esta localización precisa y definitiva de la calificación de vivienda protegida se realice a través de los instrumentos de desarrollo de la

planificación, debiendo ser considerada como una determinación que no integra la ordenación estructural. Así, la ubicación concreta de la calificación de Viviendas Protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada Sector o Área de Reforma Interior, y será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento:

- El Plan Parcial en los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado o Suelo Urbano.
- El Plan Especial en Áreas de Reforma Interior sin ordenación pormenorizada.
- El Estudio de Detalle en las Áreas de Reforma Interior de Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada.

En cualquier caso, se garantiza que el número (o porcentaje en relación con el total) de viviendas con la calificación de Vivienda Protegida establecida por el Plan en cada una de las fichas de los Sectores y Áreas de Reforma Interior con usos residenciales tiene el carácter de mínimo.

Respecto a la segunda de las determinaciones, en las tablas siguientes se pormenoriza la edificabilidad y número mínimo de vivienda que corresponde a cada Área de Reforma Interior y Sectores tanto del suelo urbano no consolidado como del suelo urbanizable.



EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIVIENDA PROTEGIDA DE LAS ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON USO RESIDENCIAL

Como puede comprobarse, del total de las intervenciones en áreas de reforma interior propuestas con uso residencial, todas ellas destinan edificabilidad para viviendas protegidas de la contenida en sus ordenaciones. El presente plan opera con el criterio en cuanto al establecimiento de la reserva de sistemas locales en estas áreas de reforma interior, procediendo a la exención del cumplimiento de dicha reserva en aquellas áreas que debido a su tamaño, localización, topografía y otra serie de casuísticas, tales como localización de un nivel dotacional elevado debido al gran estándar de espacios libres y equipamientos existente, no estimándose conveniente el cumplimiento de las reservas dotacionales mínimas que a tenor de lo dispuesto en el artículo 17 de la LOUA se permite.

De esta forma para el conjunto de áreas de reforma interior planteadas por el nuevo plan general de Espeluy, se destina un mínimo del 30 % de la edificabilidad máxima asignada al conjunto de éstas, respetando así el parámetro establecido por la legislación andaluza.

Identificación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad	Máx. Edificabilidad residencial	Edificabilidad VP	% Edificabilidad VP	Nº viviendas	Nº VP
ARI 1 EL PILAR	5.051	0,40	808,16	242,45	30	7	2
ARI 2 BUENAVISTA	12.769	0,43416	5.543,84	1.663,16	30	21	7
TOTAL	17.820		6.352,00	1.905,61	30	28	9

EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIVIENDA PROTEGIDA EN SECTORES DEL  
SUELO URBANIZABLE CON USO RESIDENCIAL

Como se puede observar, en este caso, al igual que en el anterior, no se ha considerado adecuado eximir a ningún sector de suelo urbanizable de la reserva de edificabilidad destinada a vivienda protegida, y se ha considerado adecuado el establecer el porcentaje del 30 %, parámetro exigido para poder cumplirse los requerimientos legales relativos a la edificabilidad global. Por tanto, el Plan General de Espeluy cumple la determinación de destinar, al menos, el 30% de la edificabilidad residencial áreas o sectores a viviendas sometidas a algún régimen de protección. Realizamos el análisis de las edificabilidades, para un total de 28.052 m<sup>2</sup> de superficie edificable en las Áreas de Reforma Interior, y en los Sectores de Suelo Urbanizable, con uso residencial, la superficie destinada a vivienda protegida es 8.415,61 m<sup>2</sup>, lo que supone un 30 % de dicha cantidad. Y en lo respectivo al número de viviendas para un total de 190 nuevas viviendas, las destinadas a materializar la oferta de vivienda protegida supone un 30,52%, es decir, un mínimo de 58 viviendas en ocho años tras la aprobación definitiva del presente Plan General.

De otro lado, en las Normas Urbanísticas se establece que en los casos en los que el Plan General establezca una reserva mínima de viviendas protegidas, y en concordancia con lo dispuesto en el Decreto 202/2003, de 8 de julio, que define el concepto de viviendas de protección pública a los efectos de la LOUA, únicamente podrá destinarse a:

- Viviendas de Protección Oficial conforme a la normativa vigente en cada momento.
- Viviendas de Protección Pública, entendiéndose por tal, las que cumpliendo las condiciones de uso, destino, precio de venta o alquiler, diseño y calidad que se establezcan por la normativa autonómica, sean calificadas como tales por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía. Del mismo modo, excepcionalmente, se podrán considerar viviendas de protección pública a estos efectos, aquellas que cumpliendo las condiciones de uso, destino, calidad y precio de venta o alquiler que se establezcan en la normativa autonómica, puedan ser declaradas como tales por la citada Consejería, a propuesta del Ayuntamiento.

Identificación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad	Máx. Edificabilidad residencial	Edificabilidad VP	% Edificabilidad VP	Nº viviendas	Nº VP
SUS 1 CAMINO DE CAZALILLA	22.250	0,40	8.900,00	2.670,00	30	66	20
SUS 2 GUADALQUIVIR	32.000	0,40	12.800,00	3.840,00	30	96	29
TOTAL	54.250		21.700,00	6.510,00	30	162	49

El Plan, además, establece otras medidas que favorecerán en el futuro el incremento de las reservas de viviendas protegidas:

- Primero, la posibilidad de formular, en cualquier momento, Planes Especiales para establecer en el suelo urbano la calificación de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública
- Segundo, que en los Sectores y Áreas de Reforma Interior con uso característico de residencial en los que se determine como sistema de actuación el de expropiación por razón de una declaración de incumplimiento de deberes, el porcentaje de viviendas que se establece como mínimo en las fichas correspondientes se verá incrementado en un 10%.
- En esta misma línea de incentivación, el Plan procede a la implantación de este uso no sólo en los nuevos desarrollos previstos por el modelo de ordenación, mediante actuaciones integradas, sino también en aquellas zonas del municipio donde se hace más difícil su desarrollo y calado, el suelo urbano consolidado. Para ello el Plan procede a pequeñas operaciones de calificación de algunas parcelas del suelo urbano consolidado -con diferentes casuísticas, en un caso son propiedad municipal, en otro parcelas que cuentan con calificación dotacional- que se destinarán íntegramente a la implantación de vivienda protegida en suelo urbano consolidado. Para compensar la pérdida de aprovechamientos derivada de la nueva calificación de VPO se aumenta la edificabilidad de la parcela. El aumento de esta edificabilidad y las nuevas determinaciones del PGOU, no hacen que estas parcelas sean objeto de un incremento considerable de aprovechamiento que las hagan merecedoras de su adscripción al suelo urbano no consolidado conforme al art.45.2 de la LOUA.

También, se establece una directriz que vincula la calificación urbanística de vivienda protegida con el Patrimonio Municipal del Suelo. Así, se dispone que los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la Administración Urbanística Municipal en Sectores y Áreas de Reforma Interior con el uso

característico residencial se materializará, preferentemente, en parcelas calificadas de Viviendas Protegidas, debiendo en el seno del Proyecto de Reparcelación aplicarse el oportuno coeficiente de ponderación, que en ningún caso será superior al 50% del valor atribuido a la vivienda libre.

Y se reconoce, de conformidad con el Decreto 202/2003, que el valor de los terrenos destinados a la construcción de viviendas protegidas pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo, sumado al total del importe de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del 15 por 100 de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil en el momento de la calificación o declaración de la vivienda, establecido en los correspondientes planes de vivienda de la Comunidad Autónoma, por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas. De igual forma, y conforme a lo previsto en el Decreto 202/2003, se determina que los Patrimonios Públicos de Suelo cederán gratuitamente suelo para la construcción de Viviendas de Promoción Pública en Alquiler. En este caso, si las viviendas promovidas fueran enajenadas, el 15 por 100 del importe de la venta deberá ser reintegrado al Patrimonio Público correspondiente.

## 9.2. LAS BASES PARA LA FORMULACIÓN DE UN PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDAS

El presente Plan General prevé que el Ayuntamiento de Espeluy elabore el Plan Municipal de la Vivienda en la primera anualidad de entrada en vigor del presente Plan General.

En este precepto, se establece que las determinaciones del Plan de la Vivienda se formularán sobre la base de los siguientes documentos informativos que formarán parte integrante del mismo:

- a) Estudio de la demanda de las necesidades de viviendas y alojamientos de la población del municipio, en función de sus niveles de renta y características de la población.
- b) Estudio sobre el parque de viviendas existentes en el municipio y sus necesidades de conservación, mantenimiento y rehabilitación.

Es lo cierto, que este Plan General no podría ser indiferente a esta materia sobre la conformación de una política pública de viviendas en Espeluy, y además de establecer el mandato futuro de la elaboración del citado Plan Municipal de la Vivienda, procede de modo directo a formular un conjunto de propuestas iniciales que constituyen un verdadero instrumento de planificación de dicha política de viviendas, en este sentido en la Memoria de Información y en el apartado anterior se han elaborado los estudios antes citados, y en el presente se realizan una serie de propuestas concretas.

La elaboración del Plan Municipal de Viviendas se configura como un documento específico y desarrollo de las propuestas iniciales de este Plan General. Además el Plan Municipal de Viviendas debe incorporar una serie de instrumentos complementarios que el presente Plan General (por su lógica y finalidad no es conveniente que lo asuma). En concreto:

- Establecimiento del procedimiento de adjudicación de las viviendas protegidas en condiciones de igualdad, publicidad y concurrencia (de conformidad con las normas autonómicas) y Normas reguladoras del Registro de Demandantes de Vivienda.
- La distribución entre los diferentes regímenes de vivienda protegida posibilitados por la normativa autonómica del total de terrenos que el presente Plan General califica urbanísticamente con destino a la

reserva de viviendas protegidas. A tal fin el Plan Municipal de la Vivienda, establecerá las cantidades y ubicación de las diferentes tipologías en función de las necesidades y composición social de la población en los ámbitos de ordenación que conforme a las disposiciones de este Plan General se establecen de reservas de terrenos con la calificación urbanística de vivienda protegida.

- Establecimiento de programas específicos de eliminación de infraviviendas en coordinación con los Planes de Vivienda de la Junta de Andalucía.
- Propuesta de Ordenanzas Municipales de Conservación y Rehabilitación en desarrollo del Plan General.
- Propuesta de Ordenanzas Municipales de Inspección de la Edificación en desarrollo del Plan General.
- Propuestas de Ordenanzas Municipales sobre criterios de sostenibilidad en las obras de edificación y rehabilitación de viviendas.

### 9.3. LA POLÍTICA DE SUELO

Se entiende por Política de Suelo al conjunto de propuestas y acciones públicas tendentes a disponer del suelo necesario para las distintas demandas urbanas, en condiciones temporales y económicas adecuadas a dichas demandas, así como a evitar su especulación (o, al menos, intentarlo) y recuperar para la comunidad parcialmente las plusvalías generadas por la acción urbanística, dentro del marco de la Ley.

En términos conceptuales, el nuevo Plan parte de que existen tantos mercados de suelo como usos globales determine el planeamiento (residencial, industrial, terciario y turístico) y que cada uno de ellos funciona en régimen de monopolio-oligopolio entre las superficies clasificadas como urbanizables por el planeamiento, excepto que se produzca una intervención sobre los mismos que evite dicho funcionamiento.

Igualmente se parte de que estos mercados fijan los precios por la demanda y no por la oferta, que exclusivamente sirve como límite inferior para la viabilidad económica de las actuaciones. O lo que es lo mismo, que el precio del suelo se fija, en condiciones de no intervención, por el máximo importe que está dispuesta a pagar la demanda (el consumidor) y no por los costes de producción de dicho suelo, más un beneficio razonable, valor que establecería el umbral mínimo de realización de las actuaciones.

Esta forma de fijación de los precios tiene como consecuencia la ineficacia de la competencia como mecanismo regulador, ya que unos menores costes o una mejor gestión no se traducen en una disminución del precio al adquirente, sino en una mayor plusvalía del propietario o del promotor, en su caso.

En este mismo sentido, la propia limitación de la oferta de suelo que supone el mecanismo urbanístico de la clasificación, mal necesario por otra parte para garantizar el buen orden del crecimiento urbano y la prestación de servicios a los futuros habitantes, restringe la hipotética competencia sólo entre aquellos que han sido clasificados, dando como resultado el oligopolio antes indicado.

Finalmente, como los auténticos miembros del oligopolio del suelo son sus propietarios en el acto de la clasificación, son éstos los que incorporan todas las plusvalías posibles en cada momento, dejando al promotor del suelo o urbanizador, sólo el beneficio que les permita acometer la actuación con unas mínimas garantías de viabilidad económica. Por otra parte, cuando el promotor u operador económico tiene además la propiedad del suelo, actúa de la misma forma que el propietario original, aumentando los beneficios hasta que el techo de posibilidades de la demanda.

En definitiva, en un mercado sin intervención, los propietarios del suelo bruto fijan el precio en función de las determinaciones del planeamiento (uso y aprovechamiento), sustrayendo en cada momento del máximo precio del producto de que se trate (viviendas, naves, locales, etc.), fijado por las posibilidades económicas de los usuarios finales, los costes de producción (urbanización, construcción, honorarios, tasas, comercialización, etc.) y los beneficios tasados de los distintos operadores que intervienen en la operación.

Los mayores beneficiarios de estos procesos son los propietarios del suelo clasificado, que han visto como el precio del suelo bruto, sin urbanizar, ha aumentado en los últimos años, obteniendo unas plusvalías que pueden superar el 1.000% sobre el valor agrícola del suelo, sin haber realizado inversión o acción alguna y sólo debido a que su suelo fue clasificado como urbanizable por el Plan.

A la vista de todo lo anterior no puede caber duda racional, de que la omisión de una política de suelo activa en el nuevo Plan General, perjudicaría gravemente a los ciudadanos de Espeluy y al propio Ayuntamiento, beneficiando sólo a los propietarios del suelo que se clasifique.

Como fin específico de la actividad urbanística, la LOUA prescribe en su artículo 3.e): *Garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamientos urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes de Andalucía, evitando la especulación del suelo.*

Asimismo, en el artículo 9, Objeto del Planeamiento General, establece que los Planes Generales deben atender las demandas de viviendas sociales y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población.

El nuevo PGOU, a partir de un análisis de las variables socioeconómicas y demográficas y de las expectativas a corto y medio plazo, ha dimensionado las necesidades de crecimiento del parque de viviendas y del suelo destinado a actividades económicas.

A partir del diagnóstico efectuado, se considera que la política de suelo del nuevo Plan General tiene que responder a los siguientes criterios:

- Resulta imprescindible la intervención pública en los mercados del suelo para garantizar la adecuación entre la oferta y la demanda.
- Igualmente resulta imprescindible la intervención pública en el mercado de la vivienda para garantizar la satisfacción de la demanda interna y evitar su desplazamiento o expulsión por la demanda externa.
- Todos los costes derivados del crecimiento urbano deben ser sufragados por las actuaciones urbanísticas, rebajando las plusvalías del suelo y/o la promoción inmobiliaria a unos límites razonables. Estos costes deben incluir: la urbanización del suelo; la adquisición de todos los suelos necesarios para la implantación de los sistemas locales y generales; la totalidad de los costes de mejora o ampliación de las infraestructuras generales; la urbanización de los sistemas generales; y el abono de los costes municipales de implantación de los servicios y las dotaciones urbanísticas en todos los niveles.

Hay que indicar que estos criterios están legalmente amparados en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y especialmente en sus artículos 3, 9, 10, 51, 54 y 113.

Sobre estos criterios se ha previsto la política del Plan y se ha concertado con los propietarios del suelo clasificados.

## 9.4. EL URBANISMO CONCERTADO Y LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS

Desde la entrada en vigor de la LOUA, por primera vez rigen en Andalucía unas disposiciones que regulan con claridad los convenios urbanísticos. Si bien es cierto que la celebración de convenios urbanísticos ha sido y es una práctica habitual en la formación del planeamiento y en la gestión de la ordenación urbanística, no existía hasta este momento una regulación legal de los mismos. En coherencia con la legislación andaluza, y con la reiterada jurisprudencia habida en la materia, el presente Plan General afirma que estos instrumentos tienen carácter jurídico-administrativo; su negociación, tramitación, celebración y cumplimiento se rigen por los principios de transparencia y publicidad; y no pueden suponer una vinculación de las Administraciones públicas y, en particular, del Ayuntamiento de Espeluy, en el ejercicio de su competencia, algo que toma mayor significado en los convenios urbanísticos de planeamiento, pues en concreto está en juego la potestad pública de este Ayuntamiento para planificar y ordenar los usos del territorio.

Asimismo, la cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Municipio de Espeluy, bien en suelo o cantidad sustitutoria en metálico, según los supuestos que se establecen en la LOUA, se integra en el Patrimonio Municipal de Suelo. En los casos en los que la cesión del aprovechamiento urbanístico se realice mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, el convenio incluirá la valoración de estos aprovechamientos realizada por los servicios técnicos municipales.

Igualmente, la regulación de los convenios urbanísticos se adecúa a la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, que contiene determinaciones decisivas sobre el destino de otros ingresos que pudieran efectuarse en virtud de un convenio urbanístico.

Con base en los anteriores principios, se han suscrito Convenios Urbanísticos de los previstos en el artículo 30 de la LOUA, que por sus características se pueden subdividir en cuatro grupos:

- Convenios de áreas residenciales en Suelo Urbano No Consolidado.
- Convenios de áreas de actividades económicas en Suelo Urbano No Consolidado.

- Convenios de áreas residenciales en Suelo Urbanizable Sectorizado .
- Convenios de áreas industriales del Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado.

Como resultado de todo ello, se garantizan en ejecución del nuevo Plan la propiedad municipal y el destino de más del 30% de la edificabilidad residencial para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, una edificabilidad industrial para la realización de las políticas de actividades productivas y unas contraprestaciones económicas. Esto posibilitaría financiar actuaciones del nuevo Plan, además de destinar dinero a obras de mejora, conservación y rehabilitación de la ciudad consolidada.

Del mismo modo, el aprovechamiento de cesión, con destino para los fines legalmente establecidos para el Patrimonio Municipal de Suelo, comprometido además con la suscripción de los indicados Convenios, permitiría la realización de una política eficaz de Patrimonio de Suelo y una inversión complementaria en obras de mejora, conservación y rehabilitación de la ciudad existente.

## 9.5. SUELO Y VIVIENDA

La capacidad residencial propuesta por el Plan General ha tenido en cuenta:

- Los indicadores de edificación de viviendas en el municipio en los últimos años y su relación con el crecimiento de la población.
- La atracción que generará la promoción de las grandes actuaciones previstas destinadas a actividades económicas.
- Los límites establecidos al crecimiento de vivienda por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

El Plan General atribuye densidades en suelo urbano y urbanizable de acuerdo a los criterios generales de optimización de recursos y funcionalidad de a estructura urbana.

En Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable Sectorizado, la capacidad residencial se deduce directamente de los parámetros urbanísticos que el nuevo Plan establece en sus fichas.

La capacidad residencial prevista por el Plan en el Término Municipal es de 190 nuevas viviendas en el horizonte temporal del PGOU, de las cuales se proyectan 134 en Suelo Urbanizable y 56 en Suelo Urbano No Consolidado.

### La vivienda protegida

De acuerdo con la última redacción del artículo 10 de la LOUA, operada por la Ley 1/2006, texto normativo al que este Plan se adecúa, entre las determinaciones de carácter estructural de los Planes Generales se contempla la necesidad de reservar terrenos para su destino a viviendas protegidas equivalente al 30% de la edificabilidad residencial del área o sector.

El objetivo principal de la política en el mercado residencial es facilitar el acceso de los ciudadanos de Espeluy a una vivienda ajustada a sus posibilidades y necesidades. Para ello, todos los sectores de suelo residencial reservan un 30% de viviendas para viviendas sujetas a algún tipo de protección pública.

De este modo, el Plan General garantiza la disponibilidad de suelo para viviendas asequibles ajustándose al precepto legal anterior.

Además, el PGOU debe garantizar que, con la oferta de viviendas protegidas propuestas para su período de vigencia se cubren las necesidades previstas.

Podemos afirmar que la demanda existente en la actualidad y la previsible en los próximos ocho años queda cubierta con la ejecución del PGOU.

Otra conclusión a la que podemos llegar es que, con la puesta en carga de los grandes sectores de actividades económicas y productivas se generará una demanda de vivienda para la población que va a exigir una puesta en carga de más viviendas que las planteadas en los primeros ocho años.

Estas condiciones, junto con la posibilidad de establecer Reservas de Suelo para incorporar al Patrimonio Municipal, garantizan una oferta más que suficiente en Espeluy de viviendas sujetas a protección, siendo además, en algunos casos, el suelo para su edificación de propiedad pública, pudiendo así establecer los controles necesarios para evitar el desplazamiento de la demanda.

## 9.6. SUELO Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y PRODUCTIVAS

Espeluy, debido a su situación geográfica tiene una posición estratégica no sólo en su ámbito subregional, sino a nivel regional.

La fortaleza de la estructura económica del municipio procede de su adaptación para articular procesos diversificados en sus actividades económicas. Ejemplos de esta actividad industrial de transformación son empresas de interés nacional e internacional ya instaladas en el municipio, principalmente medioambientales y de gestión de residuos.

En el presente, Espeluy es una ciudad en crecimiento ordenado, con una inserción en el sistema territorial de infraestructuras de comunicaciones de primer nivel, que mejorará significativamente en un futuro próximo. De esta forma, su situación estratégica lo coloca en una posición óptima para recibir la actividad productiva, transformarla y lanzarla a otros puntos.

El objetivo principal de la política para el mercado de actividades productivas es disponer de una oferta suficiente de suelo urbanizado a precios competitivos, a todos los niveles territoriales.

Como es sabido, el precio del suelo para actividades productivas es un factor muy importante, aun cuando no determinante por sí mismo, para decidir la localización industrial en un mercado territorialmente muy amplio de competencia. Garantizar unos precios de suelo competitivos sólo puede conseguirse mediante la intervención pública en su producción y venta.

Del mismo modo, la realización de una política de captación, fijación o potenciación de determinadas actividades productivas, exige que sea la administración pública la propietaria del suelo, ya que para estos objetivos es necesario diferenciar entre promoción inmobiliaria y promoción industrial, pues en la primera la finalidad es el negocio inmobiliario en sí mismo, mientras en la segunda la finalidad es la promoción de la actividad económica.

El Ayuntamiento de Espeluy ha venido aplicando una política de concertación

con los propietarios del suelo industrial más importante. Esta forma de actuación permite lograr los objetivos marcados, en el sentido de que el Ayuntamiento, o sus sociedades instrumentales, obtienen el suelo necesario tanto para competir en precio, como para realizar una política incentivación de las actividades productivas, y al mismo tiempo se genera suelo productivo de propiedad privada que amplía la oferta puramente pública.

El dimensionado y localización de los suelos destinados a actividades económicas debe contribuir al cumplimiento de dos preceptos básicos:

- Mantener el modelo de ciudad, sostenible y diversa.
- Favorecer el desarrollo socio-económico de la población.

El modelo de ciudad debe posibilitar el desarrollo socioeconómico y las actuaciones de suelo destinado a actividades económicas que están directamente relacionadas con el desarrollo socioeconómico deben insertarse en el modelo de ciudad sin distorsionarlo.

En su actual configuración y con la realidad infraestructural existente, un modelo de ciudad como el de Espeluy concentra los crecimientos residenciales en el interior de los bordes infraestructurales.

Razones de oportunidad han aconsejado la localización de actuaciones no residenciales exteriores a los límites, actividades económicas en las que, por encima de otras consideraciones, prima la buena comunicación con las comunicaciones territoriales.

La localización "extramuros" de importantes actuaciones implica una mayor especialización del núcleo urbano, que se amortigua con la introducción de usos de actividades económicas en varios sectores de suelo urbanizable colindantes con el suelo urbano.

Con estas actuaciones y las actividades actualmente existentes, se preserva un cierto grado de diversificación funcional compatible con una priorización del uso residencial, más necesitado de centralidad, en las zonas de crecimiento contiguas al núcleo urbano actual.

Hasta este momento el Ayuntamiento consta de una capacidad acreditada para gestionar en colaboración con los particulares o con otras administraciones suelos de este uso.



## 9.7. EL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO

La gestión del patrimonio público de suelo es un instrumento relevante en la política municipal de intervención en suelo y vivienda. El patrimonio público de suelo, como indica el artículo 69 de la LOUA, debe:

- a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
- b) Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.
- c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en los precios.
- d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Por último, este nuevo PGOU no renuncia a la utilización de cualquiera de los instrumentos previstos en la LOUA para incrementar el Patrimonio Municipal de Suelo.

En las Normas se regulan los instrumentos de política municipal de suelo y vivienda.

Los instrumentos urbanísticos más directamente vinculados a los objetivos de la política de vivienda son:

- a) La expropiación para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial.
- b) La delimitación de áreas de sujeción al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas.
- c) La delimitación de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.
- d) El establecimiento como calificación urbanística específica la de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección.

Se considera que el Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento de Espeluy constituye el instrumento básico de la política municipal de suelo y elemento necesario para la ejecución del Plan, y se establece que el mismo se destinará a las siguientes finalidades:

- a) Preferentemente, a adquirir suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- b) Posibilitar la ejecución urbanística de actuaciones públicas.
- c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios, garantizando, tanto una oferta de suelo suficiente con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública como con destino a otros usos de interés público o social.
- d) Contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.
- e) Fomentar actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones de la ciudad consolidada.
- f) Por último, a facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.

El Plan General no olvida el fortalecimiento que en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía se ha realizado de la institución del Patrimonio Municipal de Suelo y por ello, reconoce como instrumentos específicos para la ampliación del mismo, los siguientes:

- a) La expropiación de terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad.
- b) La delimitación de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal de Suelo en cualquier clase de terrenos.

De otra parte, el Plan señala como zonas preferentes para la delimitación de áreas de reserva de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo, las siguientes:

- a) El suelo urbanizable no sectorizado.
- b) Los sectores del suelo urbanizable respecto a los que no se haya establecido sistema de actuación. A tal fin, el Plan General ha adoptado el criterio de no definir el sistema de actuación o sugerir el de Cooperación allí donde la iniciativa privada no ha mostrado interés cierto por el desarrollo de los suelos. En estos casos, si en los primeros años se procede a conformar este interés, se podrá establecer el sistema de compensación. En otro caso, puede la Administración determinar como sistema el de expropiación sin perjuicio de considerar el ámbito como preferente para la delimitación de reservas para el Patrimonio Municipal del Suelo.

En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable ordenado, la adquisición de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo se realizará mediante el establecimiento del sistema de expropiación.

El Plan también especifica el destino de los bienes del Patrimonio Público de Suelo, una vez resulten incorporados al proceso urbanizador y edificatorio. Se pretende con ello establecer criterios de priorización en la gestión del Patrimonio. Así, si la calificación urbanística de los terrenos es la específica de vivienda protegida, en todo caso, el destino de los bienes del PMS deberá ser éste. Si el uso admitido por el planeamiento es el genérico de vivienda, los terrenos del PMS deberán ser destinados a la construcción de vivienda protegible, salvo que de forma excepcional y justificada tanto en las condiciones particulares de la edificación establecidas por el planeamiento como en una mejor gestión del propio patrimonio, podrían ser destinadas a otros tipos de viviendas no sujetas a ningún régimen de protección pública.

En cambio, si el uso admitido es incompatible con el residencial, los terrenos del PMS serán destinados preferentemente a los siguientes usos declarados de interés público siempre que las determinaciones urbanísticas lo permitan.

- a) Los usos considerados como Actividades Económicas y, especialmente los Servicios Avanzados.
- b) Los equipamientos privados y usos integrantes de los servicios privados de interés social.
- c) Los usos declarados de interés público por disposición normativa.

# 10.

## LA INSTRUMENTACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESPELUY

## 10.1. LAS DETERMINACIONES DEL PLAN

10.1.1. LAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

10.1.2. LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVAS

10.1.3. LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVAS

## 10.2. LA PLANIFICACIÓN Y LOS INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DEL PGOU

10.2.1. LOS PLANES DE SECTORIZACIÓN

10.2.2. LOS PLANES PARCIALES

10.2.3. LOS PLANES ESPECIALES

10.2.4. LOS ESTUDIOS DE DETALLE

10.2.5. LAS ORDENANZAS

10.2.6. LOS CATÁLOGOS COMPLEMENTARIOS DEL PLANEAMIENTO

## 10.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA DEL PGOU

## 10.4. LA EJECUCIÓN DEL PGOU

10.4.1. CONSIDERACIONES GENERALES

10.4.2. LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

10.4.3. LA DETERMINACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN

## 10.5. LA PROGRAMACIÓN DEL PGOU

10.5.1. PLAZOS DE FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

10.5.2. PLAZOS PARA EL INICIO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA SISTEMÁTICA

10.5.3. PLAZOS PARA EL INICIO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA ASISTEMÁTICA

10.5.4. PRIORIDAD PARA LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

## 10.6. LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

10.6.1. JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE

10.6.2. CARACTERES GENERALES DE LA REGULACIÓN VIGENTE

10.6.3. LAS ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESPELUY

10.6.4. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

10.6.5. CONCRECIÓN E LOS APROVECHAMIENTOS RESULTANTES POR LOS INSTRUMENTOS ENCARGADOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA Y REGULARIZACIÓN DE LOS EXCESOS Y DEFECTOS

La instrumentación técnica del PGOU de Espeluy pretende asegurar que la construcción del municipio se realice desde la base de las propias determinaciones de un Plan concebido y formulado desde la participación social y la coordinación institucional. Esto no implica necesariamente establecer rigideces ni trabas a una actuación ágil y eficaz, antes al contrario el plan se convierte en un documento que, además de establecer la ordenación de la ciudad, garantiza la iniciativa de los operadores que actúan en ella.

El PGOU de Espeluy defiende el principio de la flexibilidad, que no debe confundirse con admisibilidad de ambigüedades de interpretación de las normas, ni en vacilación alguna en cuanto a la toma de decisiones sobre el modelo urbano de gestión o formalización de la Ciudad; sino, muy al contrario, en la oferta a los particulares del número máximo de alternativas posibles, que aporten al modelo urbano la diversidad de valores culturales que están en la base de la calidad del municipio.

La búsqueda del equilibrio entre flexibilidad-seguridad-control público es una de las aspiraciones de este Plan para la instrumentación técnica de los objetivos y criterios expuestos en los documentos de Criterios y Objetivos de Avance, así como de las soluciones generales y propuestas concretas incluidas en este documento final.

De una parte, satisfacer la demanda de certeza y permanencia que reivindican los particulares respecto de las principales decisiones del Plan, como se ha podido constatar durante la exposición pública, de otra la configuración de un documento flexible que admita la incorporación de nuevas soluciones concretas formuladas en el período de su aplicación, y por último, la necesidad de establecer con claridad los controles y garantías oportunas para que esa aplicación flexible no desnaturalice las propuestas estructurantes y los objetivos últimos de este planeamiento. Todo ello constituye el reto en la instrumentación de las decisiones del Plan.

Se ha tratado, por tanto, de configurar al Plan General de Ordenación Urbanística de Espeluy como elemento catalizador en espacio y del municipio.

Para ello, el Plan General establece con claridad los rasgos esenciales definitorios del modelo de Ciudad propuesto (contenido en sus determinaciones estructurales y en las decisiones de la ordenación pormenorizada preceptivas) pudiendo concretarse el resto de decisiones de detalle en el momento de su ejecución. Ahora bien, este carácter abierto y flexible no significa que el Plan no mantenga la apuesta por el tratamiento morfológico de la Ciudad reforzando el papel del diseño urbano ya establecido en el planeamiento general anterior, pero extendiendo la apuesta por el control de las formas en aquellos espacios de oportunidad y en las nuevas centralidades propuestas (estableciendo con claridad cuáles de sus determinaciones son vinculantes). De esta forma el Plan adopta también la forma de Proyecto Urbano tanto en su concepción general como en aquellas zonas que precisan asegurar una solución determinada.

Se ha tratado de instrumentar un documento que alcance un nivel de elaboración acabado en sus líneas maestras y en sus grandes decisiones estructurantes, e incluso aportando soluciones de diseño y concreción de aquellas actuaciones que considere necesarias para asegurar un determinado resultado en espacios sensibles y estratégicos, que establezca además la ordenación pormenorizada de actuaciones inmediatas que cuentan con suficiente nivel de estudio y consenso, y que, por último, establezca para el resto, los parámetros básicos y los mecanismos a que deben ajustarse para su desarrollo, posibilitando un número de alternativas suficientes, en aras a la deseada flexibilidad del documento. De igual forma se facilita el ajuste o alteración de aquellas decisiones pormenorizadas que en el tiempo se demuestren erróneas o simplemente mejorables. En definitiva, haciendo posible una gestión ágil y flexible, porque las cuestiones claves se encuentren previamente solventadas.

Se ha pretendido que las determinaciones del Plan contasen con un nivel contrastado de oportunidad y acierto que facilitará su ejecución futura. Ha sido objetivo manifestado desde los primeros documentos del Plan, que la conformación del mismo se realizase con garantías de viabilidad. Para alcanzar esta aspiración, el Plan se ha elaborado teniendo muy presente su futura ejecución adoptando las medidas durante el proceso de formulación

que contribuyan a este fin. En definitiva teniendo presente la gestión futura en el mismo momento de su elaboración.

- Favorecer la concertación con los distintos actores como garantía de ejecución de sus previsiones.
- La Cooperación y Coordinación institucional.
- El Fortalecimiento del Patrimonio Municipal del Suelo

En consecuencia, se ha optado por un documento que proponga ya un modelo concreto y preciso, tanto en cuanto a su ordenación como en lo que respecta a su gestión.

## 10.1. LAS DETERMINACIONES DEL PLAN.

### 10.1.1. LAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.

Las decisiones estructurales son las que instrumentan el modelo propuesto y por ello, tienen vocación de permanencia, al menos hasta el momento futuro de la reconsideración general de esta nueva estructuración urbana y territorial que se propone.

Así, el presente Plan General establece e identifica la ordenación estructural del término municipal que está constituida por la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado por el presente plan al objeto de organizar de modo coherente la ocupación del territorio conforme a la evolución urbana y a criterios de sostenibilidad a fin de garantizar la conservación del medioambiente natural y urbano y asegurar los movimientos de población en el territorio.

La ordenación estructural del municipio queda, por tanto, integrada por las siguientes determinaciones de acuerdo con lo establecido en el Artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

A. Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría. La totalidad del suelo del término municipal, se clasifica por el presente Plan General en algunas de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable, estableciendo, igualmente el Plan, las categorías a las que pertenece. No obstante lo anterior, el Plan excluye de la clasificación de suelo a algunos terrenos destinados a Sistemas Generales que por su naturaleza, entidad u objeto tienen carácter o interés supramunicipal o singular que se identifican en los Planos de Clasificación y de Sistemas Generales. El presente Plan General distingue las siguientes categorías en cada clase de suelo:

1º. En la clase de suelo urbano:

- d) Suelo urbano no consolidado, integrado por los terrenos delimitados por el presente Plan en el que concurren los distintos supuestos contemplados por el art. 45.2.B. Ley 7/2007 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- e) Suelo urbano consolidado, constituido por aquellos terrenos urbanos en que no concurren las circunstancias indicadas en el apartado anterior.

2º. En la clase de suelo urbanizable:

- a) Suelo urbanizable sectorizado: que comprende los sectores delimitados en el presente Plan.
- b) Suelo urbanizable ordenado, con un sector delimitado en el presente Plan.
- c) Suelo urbanizable no sectorizado: Quedando integrado por los terrenos urbanizables cuyo desarrollo, no se considera necesario para el logro de los objetivos y fines del Plan en los años de programación inicialmente previstos para su ejecución.

3º. En la clase de suelo no urbanizable:

- a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
- b) Suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística.
- c) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural
- d) Suelo no urbanizable hábitat rural diseminado

La identificación de la pertenencia de cada terreno a cada clase y categoría de suelo se realiza en el Plano de Ordenación Estructural O-03 denominado "Ordenación del Suelo No Urbanizable".

B. Las que identifican los terrenos calificados de Sistemas Generales, así como las que establecen su regulación. La identificación de los terrenos calificados como Sistemas Generales se encuentra en el Plano O-02 de Ordenación Estructural denominado Estructura General y Orgánica del Territorio. Sistemas Generales. La regulación de los Sistemas Generales se establece en los artículos correspondientes de las Normas Urbanísticas.

C. Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona y Sector del Suelo Urbano y Urbanizable. Se contienen estas determinaciones en los Planos de Ordenación Estructural O-02 "Estructura General y Orgánica", O-04: Ordenación estructural: "Suelo Urbano y Urbanizable. Categorías. Bienes de Interés Cultural", en las Normas Urbanísticas y en las Fichas anexas sobre sectores y áreas de reforma interior en el apartado correspondiente a la edificabilidad máxima establecida para cada uno de ellos.

E. La delimitación de los sectores del Suelo Urbano No Consolidado, que se realiza en el plano O-04 Ordenación Estructural: Suelo Urbano y Urbanizable.

F. Las referidas a la delimitación de los sectores, las Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores. La delimitación de los sectores y de las Áreas de Reparto se encuentra en el Plano de Ordenación O-05: "Áreas de Reparto". Y la descripción de la pertenencia de los Sectores y Sistemas Generales a cada área de reparto se encuentra en las Normas Urbanísticas así como la determinación de sus Aprovechamientos Medios.

G. Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y que constituyen la dotación de viviendas sometidas a los distintos regímenes de protección pública. A tal efecto, constituye determinaciones estructurales, la definición de la calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida establecida en el Capítulo IV del Título III y la distribución cuantitativa que de las mismas se hace entre los sectores y áreas de reforma de interior previstas en el Plan. La ubicación concreta de las mismas en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el instrumento de planeamiento que las desarrolle en detalle.

H. Las que establecen la regulación de los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado, así como aquellas que, en esta clase de suelo, expresan los criterios de disposición de los sistemas generales para el caso de que se procediese a su sectorización. Se contiene en el Capítulo II del título XV y en

las fichas anexas a estas Normas correspondientes a estos ámbitos.

I. Las que identifican los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes en el suelo no urbanizable de especial protección, incluida su normativa.

El Plan establece en el Capítulo III del Título XVI el régimen de especial protección aplicable a las distintas categorías de suelo no urbanizable de especial protección que se definen.

Igualmente, en el plano O-03 "Ordenación del Suelo No urbanizable" se identifica los elementos y espacios sometidos a regímenes de especial protección en suelo no urbanizable.

J. Las que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable, reguladas en el Capítulo VI del Título II.

K. Las que identifican los elementos y espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, así como aquellas que establecen su régimen de protección aplicable.

L. Las que definen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial. Este régimen se contiene en el Capítulo III del Título XII.

Las determinaciones estructurales no pueden ser alteradas por ningún planeamiento urbanístico de desarrollo.

En las fichas correspondientes a los distintos ámbitos de ordenación específicos se identifican las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural.

## 10.1.2. LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVAS.

De igual forma, identifica las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva conforme a los requerimientos de la LOUA:

- a) En el suelo urbano consolidado, las determinaciones precisas que permitan complementar la ordenación estructural para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de usos pormenorizados y las ordenanzas de aplicación.
- b) En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de los sectores y las áreas de reforma interior que precisan planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada, así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de las áreas, incluyendo, la delimitación de las áreas de reparto y la determinación de su aprovechamiento medio, así como las previsiones de programación y gestión.
- c) En el suelo urbano no consolidado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores definidos en esta clase de suelo que precisen planeamiento de desarrollo, así como las previsiones de programación y gestión.
- d) En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y de gestión.
- e) En el suelo urbanizable no sectorizado y en el no urbanizable, la normativa de aplicación que no tiene el carácter de estructural.
- f) La definición de los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen el carácter de estructural.

### 10.1.3. LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVAS.

Por último, establece un grupo de determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativas por no venir exigidas como necesarias por la legislación urbanística vigente para los Planes Generales.

Las determinaciones potestativas contenidas en el presente Plan tienen carácter de recomendación para el planeamiento de desarrollo para el caso de suelo urbanizable y urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada. Conforme a este carácter de recomendación, deberán entenderse como indicativas -salvo que se establezcan expresamente como vinculantes incorporándolas como uno de los Criterios y Objetivos de la ordenación- las soluciones concretas que sobre disposición de volúmenes y trazados viarios secundarios se incorporan en los Planos de Ordenación en el suelo urbanizable sectorizado y en el urbano objeto de planeamiento de desarrollo, no pudiendo ser alteradas por éstos salvo justificación de que la solución adoptada incorpora mejoras y se ajusta a los criterios y objetivos definidos para la ordenación detallada del sector.

Las determinaciones de la ordenación detallada potestativa en suelo urbano no consolidado ordenado y urbanizable ordenado tendrán el carácter de normas de aplicación directa y vinculante. En el caso de que en ejercicio de la potestad de planeamiento se decidiera por la Administración la formulación de un Plan Parcial o Especial no previsto, que tengan por objeto modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter de potestativa en este Plan General, estas determinaciones potestativas pasarán a tener el carácter de recomendación para el instrumento de planeamiento de desarrollo, que únicamente podrá apartarse de ellas previa justificación de que la nueva solución propuesta se adapta mejor a la realidad existente y sirve igualmente a los intereses generales.



## 10.2. LA PLANIFICACIÓN Y LOS INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DEL PGOU.

La formulación y aprobación de los instrumentos de la ordenación urbanística es una facultad integrante de la actividad urbanística que corresponde a los poderes públicos.

El presente Plan General se deberá y podrá desarrollar, según cada clase de suelo y las determinaciones de que éste disponga, mediante todas o algunas de las siguientes Figuras y Proyectos de Planeamiento, Ordenación y Ejecución:

- a) Figuras de planeamiento:
  - i. De complemento del Plan General y desarrollo en Suelo Urbanizable No Sectorizado: el Plan de Sectorización.
  - ii. De desarrollo: Planes Parciales de Ordenación en Suelo Urbanizable Sectorizado y en los sectores del Suelo Urbano no consolidado y Planes Especiales, en todo tipo de suelo.
- b) Figuras de planeamiento y regulación detallada o complementaria:
  - i. Estudios de Detalle (E.D.).
  - ii. Ordenanzas Municipales (de policía de la edificación y de la urbanización, medioambientales, de accesibilidad, de conservación de la edificación, etc.).
  - iii. Catálogos de conservación.
- c) Figuras o proyectos de ejecución y gestión:
  - i. Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias.
  - ii. Proyectos de Reparcelación o Expropiación.
  - iii. Transferencias de aprovechamientos urbanísticos.

- iv. Proyectos de Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable.
- v. Proyectos de obras de edificación o instalación.

El presente Plan General no prevé la formulación de Planes de Ordenación Intermunicipales. No obstante de redactarse alguno con el carácter de independiente al amparo de lo dispuesto en el apartado c del artículo 11.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, será requisito para su válida aprobación que sus determinaciones respeten la estructura general y orgánica establecida en el presente Plan General, sin que su contenido pueda constituir supuesto alguno de revisión total o parcial de éste.

### 10.2.1. LOS PLANES DE SECTORIZACIÓN

Los Planes de Sectorización, desde un punto de vista material, deben considerarse como instrumentos de complemento y desarrollo del Plan General Municipal, debiendo ajustarse a los criterios establecidos por éste.

Los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado establecidos en el presente Plan General son:

- SUNS-1 "Las Terrazas"
- SUNS-2 "La Dehesa"
- SUNS-3 "Camino de los Romanos"

### 10.2.2. LOS PLANES PARCIALES

Los Planes Parciales se configuran como los instrumentos que desarrollan todos aquellos suelos definidos como sectores, ya sean en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable sectorizado.

Es decir, es un planeamiento de desarrollo diferido que tiene la función de ordenar de forma pormenorizada aquellos terrenos llamados a incorporarse de forma efectiva al proceso de urbanización que constituyan un ámbito territorial de planificación completo y en el que el propio Plan General ha renunciado a su ordenación detallada.

El Nuevo Plan General requiere de esta figura en todos los ámbitos del urbanizable sectorizado sobre los que no haya ejercido la potestad de incorporar su ordenación pormenorizada.

También pueden los Planes Parciales, si el Plan General ha establecido directamente la ordenación pormenorizada de los sectores, modificar dicha ordenación detallada sin necesidad de tramitar una Modificación de Plan General, respetando las determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada preceptiva y justificando la mejora de sus propuestas. A tal fin, cuando se pretenda, para su mejora, alterar la ordenación detallada establecida de forma potestativa por el Plan General, podrá redactarse un Plan Parcial para sectores enteros del suelo urbanizable, debiendo respetar las determinaciones de la ordenación estructural y realizarse de conformidad con los criterios y directrices establecidos, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o la ordenación de su entorno.

Son determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Parciales las pertenecientes a la ordenación estructural, tales como su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento medio, la edificabilidad máxima, la densidad, los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial y los Sistemas Generales incluidos en el Sector y señalados en los planos, que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a

terceros. De igual forma, tienen la consideración, de normas de carácter obligatorio y vinculante para el Plan Parcial, las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas, como son los criterios y directrices para la ordenación detallada, y que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria primaria, estándares de equipamientos locales, y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del sector. No obstante, algunos de los criterios, se formulan con el carácter de recomendación atendiendo, a su naturaleza y finalidad.

El resto de determinaciones establecidas por el Plan General para el desarrollo de los sectores del suelo urbanizable sectorizado, y que pertenecen a la ordenación pormenorizada potestativa, tienen naturaleza de recomendaciones, y por tanto, determinaciones de carácter indicativo, y pueden referirse a propuestas de diseño concreto, volúmenes, concentraciones, red viaria secundaria o terciaria, usos pormenorizados, zonas libres interiores, y las que expresamente con tal carácter se contengan en las presentes Normas. El Plan Parcial procurará respetar estas determinaciones salvo que justifique de forma expresa que la solución por él propuesta, incorpora mejoras en cuanto a la ordenación o se adapta mejor a la realidad de los terrenos. No obstante lo anterior, algunas propuestas de localización de dotaciones o viarios locales puede establecerse con carácter vinculante si se configura como uno de los elementos determinantes de los criterios y objetivos de la ordenación.

### 10.2.3. LOS PLANES ESPECIALES

Los Planes Especiales pueden ser:

- a) Derivados, en desarrollo directo del presente Plan al venir delimitados o señalados expresamente en el mismo sus ámbitos, objetivos y determinaciones específicas. Son los Planes Especiales que necesariamente complementan al presente Plan General, con la finalidad de:
  - i. establecer la ordenación detallada de los ámbitos de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior con planeamiento diferido.
  - ii. establecer medidas de protección en ámbitos del suelo urbano o no urbanizable en cualquiera de sus categorías.
  - iii. establecer la ordenación detallada de Sistemas Generales que lo precisen para su correcta ejecución.
  - iv. vincular el destino de los terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.
  - v. establecer reservas de terrenos para la ampliación de los patrimonios públicos de suelo.
  - vi. cualesquiera otras finalidades análogas.
- b) Derivados, en desarrollo directo del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional, y siempre que su contenido sea congruente con la estructura general del presente Plan, con las finalidades previstas en las letras a), e) y f) del apartado 1 de la Ley 7/2007.
- c) Planes Especiales para habilitar una actuación de interés público en

suelo no urbanizable.

- d) Planes Especiales para alterar la ordenación pormenorizada potestativa de áreas del suelo urbano no consolidado
- e) Derivados del desarrollo de aquellos supuestos de Modificación, y por tanto, no incompatibles con el modelo urbanístico propuesto, aquellas innovaciones del presente Plan General dirigidas al cambio del uso en las zonas de ordenanzas de mantenimiento del suelo urbano mediante actuaciones de reforma interior que respondan a los objetivos señalados en el Capítulo 5 de la presente Memoria de Ordenación: La Ordenación del Suelo Urbano.
- f) Derivados, en desarrollo directo del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional, y siempre que su contenido sea congruente con la estructura general del presente Plan, con las finalidades previstas en las letras a), e) y f) del apartado 1 de la Ley 7/2007.

### 10.2.4. LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido.

En la nueva regulación, y en desarrollo de su función de complemento o de adaptación podrán en ese suelo urbano:

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario si no está establecido en otras figuras de planeamiento superior, y reajustarlas si lo están.
- c) Reajustar las determinaciones establecidas en los Planes sobre ordenación de volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

El Plan establece los límites que se imponen a los Estudios de Detalle. Con la nueva regulación de las determinaciones del Plan General y la diferenciación entre ordenación estructural y pormenorizada, el Estudio de Detalle está llamado a jugar un papel importante como instrumento que puede facilitar los pequeños ajustes de la ordenación pormenorizada sin necesidad de otra figura más compleja o de una Modificación de Plan General.

El Plan reclama la presencia necesaria de Estudios de Detalle, indicándolo en apartados concretos de sus Normas o de las fichas.

#### 10.2.5. LAS ORDENANZAS

El presente Plan prevé su desarrollo bien mediante su formulación *ex novo*, bien mediante la adaptación de otras vigentes.

#### 10.2.6. LOS CATÁLOGOS COMPLEMENTARIOS DEL PLANEAMIENTO

Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

Los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa e individualizada de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección. En la inscripción se reflejarán las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementen.

### 10.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA GESTION URBANÍSTICA DEL PGOU.

El PGOU, de conformidad con la tradición del modelo urbanístico español y andaluz, considera que toda la actividad urbanística es una función pública y que comprende la planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como la transformación de éste mediante la urbanización y edificación. Esta función pública corresponde a la Administración, al tiempo que se reconoce la conveniencia de promover la iniciativa privada cuando ello contribuya a la eficacia de la actividad urbanística. Por tanto, desde el punto de vista de la concepción general de la gestión, el Plan General de Espeluy pretende asegurar la dirección y control de la Administración en la actividad de planificación y ejecución urbanística. No significa esto que el Plan preconice un modelo intervencionista sino, muy al contrario, lo que se propone es un deslinde claro de las competencias públicas y de las facultades privadas en la actividad urbanística, de forma que se permita recuperar para el sector público la iniciativa de la planificación e incluso de la ejecución, y se establezca un marco en el que la participación de la iniciativa privada en las tareas de la actividad de ejecución se pueda desarrollar de modo estable, eficaz y comprometida con los objetivos del Plan.

Los principios de la Gestión Urbanística del Nuevo Plan de Espeluy son:

- Asegurar la consecución de los objetivos y materialización de las propuestas estructurantes y estratégicas del Plan General.
- Conseguir la solidaridad de los beneficios y cargas derivados del Plan en los procesos de ejecución de sus decisiones.
- Garantizar la participación de la Comunidad en los beneficios generados por el crecimiento de la Ciudad.
- Eliminar los estrangulamientos que la retención de suelo apto para urbanizar y edificar que se producen en diversos sectores, impulsando los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos para favorecer la ejecución del Plan.
- Propiciar y garantizar la coordinación de las políticas públicas con incidencia en el territorio.

- Asegurar la viabilidad económica y financiera de todas las iniciativas urbanísticas, ya sean éstas públicas o privadas.
- Facilitar la ejecución de las propuestas del Plan General de Ordenación Urbanística de Espeluy, utilizando las técnicas e instrumentos que la actual legislación urbanística pone a su alcance, y empleándolos en función de las necesidades demandadas por su desarrollo.
- Fomentar la participación de la iniciativa privada en la ejecución urbanística.
- Potenciar el Patrimonio Público de Suelo como instrumento para facilitar la ejecución genérica del Plan, asegurar la realización de importantes propuestas estratégicas del Plan y de apoyo a la política municipal de la vivienda.

## 10.4. LA EJECUCIÓN DEL PGOU.

### 10.4.1. CONSIDERACIONES GENERALES

Las decisiones sobre ejecución están inspiradas fundamentalmente en el Objetivo General establecido para la Gestión Urbanística del PGOU de asegurar la consecución y materialización de las propuestas estructurantes del Plan y facilitar la ejecución del resto de decisiones del mismo utilizando las técnicas e instrumentos que la legislación urbanística ha puesto a su alcance, todo ello en un marco de solidaridad de beneficios y cargas.

Por ello, la ejecución del Plan se desarrollará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística aplicable, que garantizarán la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y la de aquellos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración, al igual que la financiación y, en su caso, la ejecución de la urbanización.

En sentido amplio la gestión urbanística comprende el proceso completo de producción de lo urbano. Se inicia con la formulación, redacción, tramitación y aprobación del Plan General y se desarrolla con su ejecución.

Pero, en sentido estricto, la gestión urbanística coincide con la ejecución del planeamiento desarrollada en el Título IV de la LOUA.

De forma sistemática podemos identificar en la labor de ejecución urbanística las siguientes tareas:

- a) Determinación de los ámbitos territoriales en los que la ejecución debe acometerse de forma integrada.
- b) Determinación del agente responsable de la ejecución.
- c) Determinación de la dimensión temporal de cumplimiento de las previsiones.
- d) Inicio de la ejecución jurídica mediante la personalización y legitimación del agente responsable.

- e) Aprobación del instrumento redistributivo, por el cual el Ayuntamiento obtiene los terrenos necesarios para dotaciones y equipamientos (bien por cesión obligatoria y gratuita por los propietarios de suelo, bien por expropiación) y el suelo necesario para ejercer el derecho al porcentaje de aprovechamiento lucrativo resultante de la participación municipal en el aprovechamiento tipo, y se produce la equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, entre los propietarios del suelo.
- f) Ejecución de la urbanización de los terrenos, considerada esta fase como proyecto y ejecución material de las obras de construcción de las infraestructuras de urbanización previstas en el Plan para la transformación del terreno en solares, calles, zonas verdes, etc.
- g) La edificación o etapa en la cual, tras la urbanización del suelo o (ejecución simultánea mediante los mecanismos regulados al efecto), se le da forma física al espacio urbano arquitectónico previsto en el planeamiento construyendo los edificios, que posteriormente van a ser incorporados a la propiedad de los titulares de los aprovechamientos del suelo. Es la última fase de la ejecución y cumplimiento material de las previsiones del Plan.
- h) La conservación de lo urbanizado y edificado como deber permanente.

Las fases a), b) y c) pueden realizarse en el propio instrumento de Planeamiento General o desarrollarse con posterioridad.

Normalmente, para llevar a cabo las previsiones contenidas en el Plan General han de resolverse, con carácter previo, una diversidad de cuestiones derivadas del hecho de que sobre el ámbito ordenado existe un amplio conjunto de propiedades que, por efecto de la propia zonificación o calificación urbanísticas, reciben un tratamiento muy diverso. Unos terrenos se destinan a usos dotacionales públicos y otros a usos lucrativos; y dentro de estos, su variedad y distinta asignación de intensidades o edificabilidades es, o puede llegar a ser, muy acusada. Al constituir un principio rector de esta materia la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento

han de regularse una serie de técnicas y mecanismos para garantizar que la incidencia del Plan sobre el conjunto de propiedades afectadas se produzca con observancia del expresado principio.

Para acometer estas labores de adecuación de la estructura parcelaria actual a las exigencias de la ordenación, de una parte, y de otra de satisfacción de los principios de solidaridad entre propietarios y de participación de la Comunidad en las plusvalías, se establece por el Ordenamiento Jurídico el deber de equidistribución y de cesión.

Junto a estas operaciones cabe contemplar aquellas que atienden directamente a hacer realidad el Plan General, a llevar a cabo materialmente sus previsiones sobre el ámbito ordenado. Al conjunto de estas otras operaciones se denomina ejecución material del planeamiento, si bien, ello es claro, esta ejecución se encuentra también reglada y disciplinada jurídicamente.

#### 10.4.2. LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

El principal instrumento para la ejecución sistemática es la delimitación de la Unidad de Ejecución, que cumple un doble papel: es el ámbito de la urbanización y, al mismo tiempo, de la equidistribución, y, a través de ésta, de las cesiones obligatorias y gratuitas a la Administración Urbanística.

Son actuaciones sistemáticas aquellas que se desarrollan en el seno de Unidades de Ejecución conforme a las reglas de alguno de los sistemas de actuación previstos por la normativa urbanística. La unidad de ejecución opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento y de la comunidad de referencia para justa distribución de beneficios y cargas.

El Plan General delimita directamente unidades de ejecución en algunos ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado. A tal efecto, se entenderá que, salvo prescripción en contra, que la delimitación de áreas de reforma interior y sectores del suelo urbano no consolidado ordenado constituyen ámbitos de unidades de ejecución.

En las Áreas de Reforma Interior del Suelo Urbano que se encuentran sujetas a planeamiento diferido para el establecimiento de la ordenación pormenorizada y detalla, se entiende que su ámbito, salvo previsión expresa en contrario en las fichas, coincide con el de una unidad de ejecución. No obstante, el Plan Especial podrá alterar las previsiones sobre delimitación de unidades de ejecución y determinación del sistema de actuación que se establecen en el presente Plan.

En el Suelo Urbanizable Sectorizado del presente Plan, el ámbito del Sector se corresponderá con el ámbito de la unidad de ejecución, sin perjuicio de que el Plan Parcial correspondiente pueda establecer, de forma justificada y con garantías de equilibrio, más de una unidad de ejecución en su seno.

El presente Plan identifica las dotaciones que pese a no estar incluidas en el seno de la unidad de ejecución se encuentran adscritas a ella a efectos de gestión. De igual forma, el Plan señala en las fichas de los sectores y áreas de reforma interior del Suelo Urbano No Consolidado los terrenos que, pese

a no estar incluidos en la unidad de ejecución, son de necesaria reurbanización para asegurar la correcta funcionalidad de la actuación urbanística.

En todo caso podrá alterarse la delimitación de las unidades de ejecución realizadas en los instrumentos de planeamiento por el procedimiento establecido en el art.106 de la Ley 7/2007 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Las Unidades de Ejecución que se delimiten, así como en su caso las modificaciones de las ya delimitadas de modo que resulte más de una de estas, habrán de cumplir las siguientes exigencias:

- a) Habrán de ser viables económica y técnicamente, permitiendo, en todo caso, la equidistribución de beneficios y cargas.
- b) A los efectos de garantizar la viabilidad económica, cuando se delimite más de una unidad de ejecución o cuando se proceda a modificar las ya delimitadas, el Proyecto habrá de incorporar un Estudio Económico que garantice el equilibrio económico de todas ellas, haciendo especial incidencia en el análisis de los costes que supongan las indemnizaciones por demoliciones y otros gastos análogos, así como establecer un programa de desarrollo temporal de las mismas.
- c) Los costes de urbanización de las Unidades de Ejecución de cada sector o área habrán de ser análogos, pudiendo, en otro caso, articularse por el planeamiento mecanismos tendentes a garantizar el equilibrio de las distintas Unidades de Ejecución de forma que se produzcan las oportunas compensaciones económicas entre las unidades.
- d) La viabilidad técnica de las delimitaciones o de su modificación, cuando conforme a la programación de actuaciones de lugar a desarrollos no simultáneos exigirá, con vistas a no generar disfuncionalidades que cada una incorpore las dotaciones e infraestructuras necesarias para que pueda desarrollar cada una de aquellas una función urbana autónoma, a tales fines las actuaciones

que se lleven a efecto primeramente habrán de quedar integradas en la ciudad ya consolidada.

Cuando la actividad de ejecución en determinadas unidades de ejecución no sea previsiblemente rentable, por resultar el coste de las cargas igual o mayor que el rendimiento del aprovechamiento lucrativo materializable en ellas, el Municipio podrá autorizar, sin modificar la ordenación urbanística de aplicación, una reducción de la contribución de los propietarios a dichas cargas, una compensación económica a cargo de la Administración o una combinación de ambas medidas, procurando equiparar los costes de la actuación a cargo de los propietarios a los de otras unidades de ejecución similares y rentables.

#### 10.4.3. LA DETERMINACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN

Según la vigente legislación urbanística, la iniciativa para el desarrollo del suelo urbanizable o del suelo urbano no consolidado corresponderá a aquél que designe la Administración Urbanística mediante la determinación del sistema de actuación.

Por tanto, la determinación del sistema de actuación es una decisión que corresponde a la Administración Urbanística y que puede incorporarse en el Plan o determinarse con posterioridad por el mismo procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

No obstante lo anterior los sistemas de actuación, incluso los determinados en los instrumentos de planeamiento, serán susceptibles de modificarse conforme al citado procedimiento.

Con la determinación del sistema se identifica al agente que ha de ejecutar cada propuesta del Plan, en este caso las actuaciones sistemáticas. Esta asignación del sujeto responsable no se produce de forma arbitraria. El Plan adopta cada decisión tras reconocer la existencia de diversos agentes inversores y ponderar adecuadamente los siguientes aspectos:

- a) Las prioridades y necesidades del proceso urbanizador.
- b) La incidencia que en la satisfacción de intereses públicos conlleve la actuación urbanizadora en la unidad de ejecución.
- c) Los sistemas generales y demás dotaciones incluidas o adscritas a la Unidad de Ejecución y la urgencia de su ejecución.
- d) La complejidad de la estructura de la propiedad del suelo.
- e) El coste económico de su ejecución
- f) El grado de consolidación de la edificación.
- g) La superficie de terrenos con la calificación de viviendas protegidas u otros usos de interés público

- h) Los medios económicos-financieros y la capacidad de gestión de los titulares de suelo.
- i) El interés de la iniciativa privada por asumir la actividad de ejecución.
- j) La capacidad de gestión y los medios económicos-financieros con que efectivamente cuente la Administración.
- k) Los compromisos y convenios urbanísticos a que se pueda llegar con los titulares de suelo a los efectos de determinar con alto grado de aceptación por los mismos el sistema.

En función de la evaluación actualizada de todos estos elementos, la Administración realiza la labor de atribución antes indicada.

La existencia o no de intereses públicos concretos es uno de los criterios fundamentales en la elección del sistema de actuación. El Plan facilita y promueve la iniciativa privada en aquellos ámbitos en los que las actuaciones afectan fundamentalmente a los particulares. De igual modo, establece el sistema de compensación en aquellas otras actuaciones en las que exista un interés de alcance mayor en el que la iniciativa privada pueda colaborar eficazmente siempre que existan previsiones de ejecución eficaz, preferentemente garantizados mediante la asunción de los criterios de ordenación y gestión establecidos.

El Plan reconoce que la disponibilidad de los propietarios por cumplimentar los deberes urbanísticos y su aceptación del modelo territorial propuesto, son elementos que deben contribuir a confiar una parte importante de la ejecución del plan en la iniciativa privada, facilitando así la labor de gestión de la Administración Urbanística quien puede así preferentemente responsabilizarse de aquellas actuaciones en las que su presencia es ineludible, bien por los intereses públicos presentes, bien porque no se asegure por la iniciativa privada una ejecución eficaz de las propuestas del Nuevo Plan.

Por ello, en la medida en que una actuación de los propietarios conforme al Plan beneficia a los intereses públicos, se ha procurado asegurar la



participación en la futura ejecución urbanística en el propio proceso de formulación del Plan, garantizado sus compromisos mediante la firma de los Convenios Urbanísticos de Planeamiento admitidos en la LOUA.

El sistema de cooperación se reserva para la ejecución de actuaciones en el que el interés es principalmente privado pero en los que exista una problemática de gestión que hace de dudoso éxito confiar el protagonismo a los propios interesados. Son supuestos que suelen presentarse en el desarrollo de una unidad de ejecución con una compleja estructura de la propiedad y en gran medida consolidada por la edificación, y en el que el objetivo de la ordenación simplemente persiga el establecimiento de unas condiciones de urbanización y de equipamientos locales adecuadas a las necesidades de la zona.

Por tanto, las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación establecido por el Plan. No obstante, el Plan General se abstiene, en muchos casos de determinar un concreto sistema de actuación, cuando no existiendo necesidad de establecer el sistema de expropiación o el de cooperación la iniciativa privada no ha manifestado interés cierto en su desarrollo. En estos casos, será el propio proceso de ejecución del Plan el que determinará posteriormente el sistema que mejor se adapte a las circunstancias concretas.

No obstante, el Plan realiza una previsión que pretende objetivizar la determinación del sistema en estos casos. Así, se dispone que en el suelo urbano no consolidado, en los casos en que el presente Plan no determine el sistema de actuación, podrán los propietarios que cuenten con más del 50% de la superficie solicitar que se determine el sistema por compensación. Esta solicitud se aceptará por la Administración Urbanística si se acompaña, para su correspondiente tramitación, los estatutos y bases del sistema de compensación. Si transcurrido dicho plazo no se hubiese iniciado el desarrollo de la Unidad, la Administración establecerá un sistema de actuación por gestión pública excepto en el supuesto de que se suscriba un convenio, conforme a las previsiones del art.108.2 de la Ley 7/2002, para el establecimiento garantizado del sistema de compensación.

## 10.5. LA PROGRAMACIÓN DEL PGOU.

El Real Decreto 2159/78 de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, en su artículo 37, señala los documentos en los que se han de desarrollar las determinaciones de un Plan General. Estos documentos son; la memoria, los planos de información y de ordenación urbanística del territorio, las normas urbanísticas, el programa de actuación y el estudio económico y financiero.

La información que aporta el programa de actuación del PGOU, supone una evaluación de las necesidades urbanísticas que se detectan en el municipio, atendiendo en la mayor parte de los casos a la creación y renovación de la estructura urbana y territorial como consecuencia de lo programado.

El programa de actuación suele ser la pieza más vulnerable del planeamiento, a pesar de la importancia que se le viene asignando. En ello inciden, generalmente, las dificultades de coordinación de los diferentes organismos públicos y el alcance anual de las programaciones sectoriales, que normalmente están presididas por criterios de coyuntura sin responder a una concepción globalizadora.

El Programa de Actuación no es un documento exigido como necesario por la LOUA. No obstante el Plan sí está obligado a diseñar una estrategia de programación, al menos en sus decisiones principales correspondientes a los Sistemas Generales, al desarrollo de las figuras de planeamiento, así como de forma potestativa, al establecimiento de los plazos de ejecución en algunos ámbitos.

La Programación del Plan General de Espeluy se configura como un instrumento para el desarrollo y consecución de los objetivos del propio Plan. Por ello asume el carácter estratégico y abierto de éste. La programación del Plan, no pretende ilusoriamente, convertirse en la guía única de inversión municipal, pues se es consciente de las diversas variables que influyen en su conformación.

Pero sí pretende que sus determinaciones sean valoradas adecuadamente en el momento de proceder a la asignación de las inversiones en el Proyecto de Presupuesto Municipal. En este sentido los criterios y prioridades de la programación constituyen un elemento esencial para la consecución de los

objetivos del Plan y corresponde al Ayuntamiento la principal responsabilidad en su materialización. En la programación se ha valorado:

#### La concertación con los directamente afectados por el proceso urbanístico.

La elaboración de un Plan viable exige que las propuestas estén respaldadas por una cierta seguridad o al menos, por la confirmación de la intención de actuar por parte de los particulares que hayan de hacerlo, superando la mera confianza en el incentivo del negocio inmobiliario.

#### Responsabilidad pública en materia de infraestructuras generales y en las acciones encaminadas a favorecer la cohesión urbana.

La programación pretende asegurar dos cuestiones claves. De una parte las acciones encaminadas a conseguir las infraestructuras precisas en las que se basa el modelo urbano-territorial como garantía de progreso económico y social. De otra las acciones encaminadas a favorecer la cohesión urbana.

#### La coordinación administrativa.

En la elaboración del Plan se ha pretendido asegurar la correcta integración del mismo en los planes sectoriales y de ordenación del territorio supramunicipales. De igual forma se ha procurado coordinar, y en su caso, concertar con el resto de los agentes públicos distintos de la Administración Local, los contenidos del presente Plan que afectan a sus intereses y respectivas competencias.

#### Una Programación abierta.

La programación del Plan tiene que entenderse como un programa abierto como lo es la concepción del Plan de Espeluy. El modelo de planes terminados y completos, con objetivos y determinaciones exhaustivamente planteados, sometido a una programación rigurosa a corto y medio plazo, parece que se ha revelado excesivamente rígido e incapaz de asimilar y dar adecuadas respuestas a las cambiantes demandas de la sociedad.

El Nuevo Plan tiene un horizonte temporal amplio (8 años mínimo, y 12 de plazo normal) y, sin caer en la utopía, busca soluciones, aunque no pueda

comprometer su ejecución.

La ordenación de las actuaciones se ha establecido de acuerdo con un esquema de prioridades que trata de atender las carencias más apremiantes en el suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado y ordenado del primer cuatrienio y que se justifican en el resto de la documentación del Plan General, siguiendo con el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado del segundo, y posteriormente el suelo urbanizable no sectorizado.

La programación se prioriza, por tanto, en los dos primeros cuatrienios. A tal fin se incorpora en las fichas de cada desarrollo, los plazos temporales para la ejecución de forma selectiva.

Cuando el Plan no establezca plazos expresos, se podrá por parte de la Administración Urbanística de forma bianual determinar la programación de los distintos ámbitos, incluso adaptar los plazos y adoptar medidas para solucionar los incumplimientos de los programados con anterioridad.

Por último indicar que el Plan sí establece los plazos para la edificación de los solares. Estas determinaciones darán respuesta al objetivo de impedir la retención especulativa del suelo.

A pesar del alto nivel de planificación que un Plan General conlleva, es inherente al proceso de programación el establecimiento de márgenes de actuación que proporcionen una relativa libertad a la hora de poder responder a posibles desviaciones de lo programado o incluso que sirvan como estrategias para afrontar circunstancias predecibles.

Las desviaciones pueden ser generadas por cualquiera de los múltiples factores que pueden incidir en la planificación urbanística y que constituyen el contexto en el que ésta se desarrolla. Aquí podemos incluir factores socio-económicos, demográficos, decisiones de otras administraciones o de la propia, etc.

Los márgenes de actuación que el propio planeamiento se permita, podrán ser utilizados como una estrategia para responder de la manera más adecuada a las necesidades que el proceso urbanístico vaya generando, sin

necesidad de encorsetar futuras decisiones y dotando de un grado de flexibilidad conveniente a la planificación.

Es por ello, por lo que existe un grado de indefinición en los compromisos de los agentes implicados en las actuaciones a desarrollar, y no se concretan algunos usos de equipamiento, esperando a las futuras necesidades que el desarrollo de los suelos genere. Igualmente se establecen sectores en suelo urbanizable no programado.

En este sentido conviene indicar la necesidad de prever las actuaciones de sistema general y local, en las que el Ayuntamiento, por sí mismo, o con participación de agentes externos (fundamentalmente públicos), deberá realizar el máximo esfuerzo inversor.

El programa de actuación se encuentra supeditado a las posibilidades financieras de los distintos agentes actuantes.

En el caso del Plan General de Espeluy, los principales agentes actuantes serán la iniciativa privada y el Ayuntamiento.

Por parte del Ayuntamiento, se realizó un estudio en términos generales de la situación de la Hacienda Municipal, que se incorporó a la información urbanística del PGOU en redacción y del cual se señalarán algunos aspectos más adelante, en el Estudio Económico Financiero.

El Ayuntamiento será el encargado bien de financiar la ejecución de los sistemas generales y locales no asignados por ley a la iniciativa privada o bien de conveniar o establecer los agentes responsables de su financiación en el marco de la equidistribución que preside el planeamiento.

En aquellos casos en los que sea otra Administración la posible responsable de la ejecución de estos sistemas, será también el Ayuntamiento el que se encargue de la adecuada gestión del trámite que posibilite la ejecución. La estrategia de inversión de otros agentes que puedan intervenir en la creación de ciudad debe ser negociada por el Ayuntamiento en torno a cada actuación propuesta. La concertación económica municipal con otros organismos inversores es pieza clave en las garantías de viabilidad del programa de actuación.

Desde el lado de la iniciativa privada, es obvio el nivel de dificultad que cualquier estudio puede tener a la hora de estimar las posibilidades financieras de los responsables del desarrollo de los suelos. Marcaremos límites de factibilidad y viabilidad en la repercusión tolerable de costes sobre los productos del desarrollo, ya sean viviendas o actividades económicas.

Para la definición de la cobertura del programa hay que tener en cuenta la larga duración de lo programado, dos etapas de cuatro años, que se sale de los horizontes temporales que se manejan en la gestión de las Administraciones locales y autonómica o estatal y que incide negativamente en la validez de las estimaciones.

Sobre los sistemas de infraestructuras se deberán mantener contactos con las compañías suministradoras para acordar y garantizar los compromisos de cada entidad y que se concretarán en la ejecución del programa.

La actuación municipal debe también ir dirigida a dinamizar la gestión urbanística para liberar los terrenos destinados a dotaciones y para viviendas protegidas, de este modo, el Ayuntamiento no tendrá que recurrir a operaciones de compra que hipotequen la hacienda local.

El programa del Plan constituye un programa de actuación municipal, especialmente teniendo en cuenta la amplitud de las determinaciones que en él se contienen. La ejecución del programa debe implementarse a través de los sucesivos capítulos de inversiones que la corporación apruebe, lo que exige un esfuerzo municipal de programación económica a largo plazo.

Sin embargo el marco en el que la Administración trabaja carece de previsión y coordinación en lo que se refiere a la inversión pública, por lo que no podrá reclamarse a los planes generales que sustituyan las carencias planificadoras ni que ofrezcan garantías o compromisos formales de la voluntad inversora por parte de los muchos organismos públicos que pueden participar y que van a intervenir en la ejecución del Plan. Las únicas decisiones firmes de inversión se contienen exclusivamente en sus respectivos presupuestos anuales.

Las actuaciones se distribuyen temporalmente de la siguiente forma:

#### 10.5.1. PLAZOS DE FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

ÁMBITO	INSTRUMENTO	CLASIFICACIÓN	PLAZO
SUS-1 CAMINO DE CAZALILLA	Plan Parcial	Suelo Urbanizable Sectorizado	1º Cuatrienio
SUS-2 GUADALQUIVIR	Plan Parcial	Suelo Urbanizable Sectorizado	2º Cuatrienio

Los Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado deberán iniciar su actividad de ejecución en el plazo máximo de un año desde la aprobación del Plan Parcial correspondiente.

#### 10.5.2. PLAZOS PARA EL INICIO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA SISTEMÁTICA

ÁMBITO	CLASIFICACIÓN	PLAZO
ARI-1 EL PILAR	Suelo Urbano No Consolidado	1º Cuatrienio
ARI-2 BUENAVISTA	Suelo Urbano No Consolidado	2º Cuatrienio
ARI-3 LA CARADA	Suelo Urbano No Consolidado	2º Cuatrienio

Para los ámbitos del suelo urbano no consolidado, los plazos concretos de la actividad urbanística vendrán determinados en el respectivo el instrumento de planeamiento de desarrollo.

**10.5.3. PLAZOS PARA EL INICIO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA ASISTEMÁTICA**

ÁMBITO	CLASIFICACIÓN	PLAZO
AUNI-01	Suelo Urbano Consolidado	2º Cuatrienio
AMU-01	Suelo Urbano Consolidado	1º Cuatrienio

**10.5.4. PRIORIDAD PARA LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES**

**SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES**

SISTEMA GENERAL	PLAZOS CUATRIENALES
PU-04 MIRADOR (AMPLIACIÓN)	Segundo Cuatrienio
PU-05 PARQUE FERIAL	Primer Cuatrienio
PU-07 PARQUE SANTA ANA	Primer Cuatrienio
PU-08 PARQUE LA INMACULADA	Segundo Cuatrienio

**SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS**

SISTEMA GENERAL	PLAZOS CUATRIENALES
EQUIPAMIENTOS SANTA ANA	Primer Cuatrienio

**SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS**

SISTEMA GENERAL	PLAZOS CUATRIENALES
EDAR Espeluy	Primer Cuatrienio
EDAR Estación Espeluy	Primer Cuatrienio

## 10.6. LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

### 10.6.1. JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE

Dos de las principales determinaciones que debe contener todo Plan General de Ordenación Urbanística son, de una parte la delimitación de las áreas de reparto de cargas y beneficios y, de otra, la fijación de los aprovechamientos medios de cada una de ellas.

Mediante estas dos determinaciones del planeamiento general, se pretende corregir las inevitables desigualdades que se producen a la hora de ordenar el territorio asignando usos e intensidades diferentes a los terrenos que deben incorporarse al proceso urbanístico.

Con la fijación de los aprovechamientos medios de las áreas de reparto, se persigue establecer una igualdad primaria en la distribución de las cargas y beneficios entre los propietarios afectados. Se consigue que el principio de compensación esté presente en la primera fase del hecho urbanístico, esto es, en la tarea planificadora. De igual forma, con estas determinaciones, realizadas en sede de planeamiento urbanístico, se pone en marcha la primera medida tendente a posibilitar la recuperación de plusvalías por parte de la Administración como consecuencia de su acción ordenadora.

La pretensión de elevar el principio de compensación como elemento necesario y vinculado de forma necesaria a la ordenación urbanística, ha sido una constante de la legislación española en las últimas décadas. Así, la propia Ley del Suelo de 1.956 atribuyó a la ordenación del suelo la función de impedir la desigual distribución de los beneficios y cargas del planeamiento. Esta preocupación del legislador se hizo más patente en la Ley de Reforma de 2 de Mayo de 1.975 y el Texto Refundido de 9 de Abril de 1.976, que incorpora la figura del aprovechamiento medio para el suelo urbanizable programado.

La Ley 8/90 y el Texto Refundido de 1.992 dieron un paso más hacia la generalización del principio de compensación, tanto en suelo urbanizable como en el urbano, mediante la introducción de las técnicas de áreas de reparto y aprovechamiento tipo. La Ley 6/1998 reitera este principio si bien declara las dificultades de su apreciación en el suelo urbano consolidado. Por último, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía recoge la

necesidad de establecer las distintas áreas de reparto en el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable.

Hay que advertir que con las áreas de reparto, si bien no se realiza un verdadero reparto de beneficios y cargas (ya que esta labor se pospone a la fase de ejecución del planeamiento) en cambio, sí se realiza una primera aproximación al principio de igualdad, sin la cual no se podría llevar a cabo aquél.

El objetivo de las áreas de reparto es por tanto fijar el aprovechamiento medio que va a servir de base para concretar el derecho edificable (aprovechamiento subjetivo) de los propietarios incluidos en las mismas. En otras palabras, las áreas de reparto sirven para concretar el contenido del derecho de propiedad inmobiliaria urbana de una unidad territorial, lo que se logra mediante la distribución de los aprovechamientos urbanísticos que, conforme a la legislación, son destinados a la apropiación privada entre los propietarios de terrenos incluidos en ese ámbito.

Desde estas consideraciones, el establecimiento de las áreas de reparto y la fijación de los aprovechamientos medios son determinaciones de especial trascendencia, porque de su acierto va a depender tanto la viabilidad como la igualdad del orden urbanístico establecido por el Plan General.

La viabilidad del Plan, porque el Aprovechamiento Medio debe contribuir a posibilitar la ejecución del mismo (y por tanto, a la materialización de los fines públicos que toda ordenación debe contener) mediante el reconocimiento de una rentabilidad que se da la oportunidad de patrimonializar al propietario (o en su caso, al agente urbanístico) por su incorporación al proceso urbanizador.

La igualdad del orden urbanístico implantado por el planeamiento general también depende de las determinaciones relativas a la delimitación de áreas de reparto y definición de aprovechamientos medios, porque en base a ellas se debe procurar la solidaridad generalizada y global de los beneficios y cargas, y no reducida sólo a ámbitos pequeños de ordenación, y permite, finalmente, establecer el contenido del derecho de la Administración a la recuperación de plusvalías.

Por tanto, los principios de solidaridad urbanística y de recuperación de plusvalías para la comunidad como consecuencia de la ordenación y de la ejecución del planeamiento, se empiezan a construir desde el propio Plan mediante dos determinaciones que debe incorporar éste: La delimitación de las áreas de reparto y el cálculo del aprovechamiento medio de cada una de ellas.

Las denominadas áreas de reparto de cargas y beneficios, constituyen así, los ámbitos espaciales de referencia para la determinación del aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado y urbanizable, y una vez fijado éste en cada una de ellas, ámbitos diferentes y desiguales de asignación de aprovechamientos urbanísticos y de equidistribución de los mismos entre los propietarios de los terrenos incluidos en ellas.

Las áreas de reparto son, pues, ámbitos de fijación de diferenciados contenidos de aprovechamiento urbanístico al suelo o ámbitos de homogeneización del contenido económico de la propiedad del suelo.

## 10.6.2. CARACTERES GENERALES DE LA REGULACIÓN VIGENTE

La LOUA regula las figuras de las Áreas de Reparto y el Aprovechamiento Medio en dos Títulos diferentes, el I (Ordenación Urbanística) y el II (el Régimen Urbanístico del Suelo).

En el art.58 de la LOUA se regula de forma específica las Áreas de Reparto. Así dispone el art.58.1 y 2.

*"1. El Plan General de Ordenación Urbanística y, cuando proceda, el Plan de Ordenación Intermunicipal, delimitará:*

*a. Para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado y ordenado una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores y de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos. La delimitación por un Plan de Sectorización de uno o varios sectores en suelo urbanizable no sectorizado comportará, con arreglo a idéntico criterio, la del área o áreas de reparto que correspondan.*

*b. Para la totalidad del suelo urbano no consolidado una o varias áreas de reparto, pudiendo incluir o, en su caso, adscribir a ellas terrenos destinados a sistemas generales.*

*2. Por excepción a lo dispuesto en la letra b) del número anterior, el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, el Plan General de Ordenación Intermunicipal podrá excluir de las áreas de reparto los terrenos a que se refiere el art.45.2.b., siempre que en ellos la actividad de ejecución no deba producirse en el contexto de unidades de ejecución. En este caso, el diez por ciento de participación del Municipio en las plusvalías se aplicará sobre el aprovechamiento objetivo".*

Diversas novedades incorpora la Ley andaluza respecto a la regulación anterior.

En primer lugar, están legitimados para establecer la delimitación de las áreas de reparto todos los instrumentos de planeamiento general. Así tanto el Plan General de Ordenación Urbanística, como el Plan Intermunicipal de

Ordenación como el Plan de Sectorización están facultados para establecer estas determinaciones.

En segundo lugar, en lo que se refiere al carácter de estas determinaciones dentro de cada figura de planeamiento, hay que decir que no es uniforme. En unos casos, tendrá la consideración de determinación estructural y en otra, perteneciente a la ordenación pormenorizada.

Así, establece la Ley 7/2.002 que una de las determinaciones de carácter estructural que debe contener el Plan General es la delimitación de áreas de reparto de cargas y beneficios y así como la fijación del aprovechamiento medio de las mismas en el suelo urbanizable (art.10.1.A. e).

También es obligado establecer como determinación preceptiva, pero ya perteneciente a la categoría de ordenación pormenorizada, las áreas de reparto en el suelo urbano no consolidado que en este suelo deban definirse así como la determinación de sus aprovechamientos medios (art.10.2.A.b). El carácter de determinación preceptiva no significa que necesariamente el Plan General deba establecer Áreas de Reparto en el suelo urbano no consolidado, sino que caso que estime necesario definir las, es una determinación que corresponde establecerla al planeamiento general y no al planeamiento de desarrollo. Esta exigencia, lo es tanto para el suelo urbano no consolidado que el Plan General ordene directamente como para el suelo urbano no consolidado que el Plan General remita su ordenación detallada a planeamiento de desarrollo.

La LOUA no requiere que se delimiten Áreas de Reparto y se determinen sus aprovechamientos medios en el suelo urbano consolidado. La explicación de este silencio habrá que entenderla como congruente con la legislación estatal en materia de condiciones básicas del ejercicio del derecho de propiedad inmobiliaria (Ley 6/1998), que no establece como exigible el deber de cesión de aprovechamientos (a favor de la Administración) a cargo del propietario de esta clase de suelo (urbano consolidado).

Por tanto, en suelo urbano consolidado, no pueden delimitarse áreas de reparto, únicamente pueden delimitarse áreas de reparto en el suelo urbanizable (lo que es obligatorio) y el suelo urbano no consolidado.

Ahora bien, en el suelo urbano no consolidado, pueden excluirse de su adscripción a áreas de reparto a terrenos en los que no se prevea la delimitación de unidades de ejecución. Siempre que se delimite o se prevea delimitar una unidad de ejecución en el suelo urbano no consolidado será obligatorio delimitar su área de reparto de pertenencia.

Las disposiciones de la LOUA relativas a las determinaciones sobre áreas de reparto y aprovechamiento medios son aplicables a todos los Planes Generales que en el momento de su entrada en vigor (el 20 de enero de 2003), no se encontrasen aprobados con carácter definitivo.

En efecto, la Disposición Transitoria Cuarta número 2 de la LOUA establece:

"Las determinaciones de los Planes y restantes instrumentos de ordenación urbanística a que se refiere el apartado anterior (es decir los que se encuentren ya con la aprobación inicial) deberán ajustarse plenamente a la presente Ley en lo que se refiere al Régimen Urbanístico del Suelo y la actividad de ejecución"

En el Régimen Urbanístico del Suelo (Título II de la LOUA) se encuentra las disposiciones relativas a Las Áreas de Reparto y el Aprovechamiento (Sección Quinta). Y el respeto a estas disposiciones de la Sección Quinta son plenamente exigibles a todo Plan General pendiente, en el momento de la entrada en vigor de la LOUA, de aprobación definitiva, pese a que en esa fecha tuviese otorgada la aprobación inicial.

## LAS AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

En principio, la totalidad del suelo urbano no consolidado puede estar incluido en una o varias Áreas de Reparto. En estas Áreas de Reparto pueden quedar incluidos los Sistemas Generales que cuenten con esta clasificación de suelo o bien que queden adscritos a la misma.

En el caso de que los terrenos de Sistemas Generales tengan la clasificación de urbano, quedarán incluidos en las Áreas de Reparto del suelo urbano no consolidado.

Se puede excepcionar una parte del suelo urbano no consolidado de su inclusión (o adscripción) en Áreas de Reparto. Esta posibilidad viene contemplada en el art 58.2, en el que se determina que el Plan General puede excluir de las áreas de reparto los terrenos del Suelo Urbano no consolidado a que se refiere el artículo 45.2 B b) (las Áreas de incremento de aprovechamiento) que no queden incluidos en Unidades de Ejecución.

En el caso de que terrenos del suelo urbano no consolidado se excluyan de Áreas de Reparto, por no quedar incluidas Unidades de Ejecución, dispone el párrafo segundo de este precepto, que el diez por ciento de participación del Municipio en las plusvalías se aplicará sobre el aprovechamiento objetivo.

Esta determinación imposibilita la aplicación de las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos en los casos de inexistencia de Áreas de Reparto. Si no existe Área de reparto, el aprovechamiento objetivo es el que sirve de referencia para aplicar el 90%, y no existe más deber que el de cesión del 10%, las relaciones se producen exclusivamente entre el propietario de una parcela y la Administración, sin que exista una comunidad más amplia de interesados, que de origen a la generación de excesos y defectos de aprovechamientos.

En el suelo urbano no consolidado la delimitación del Área de Reparto realizada en el planeamiento general puede ajustarse por los planeamientos de desarrollo (Plan Especial o Plan Parcial) excluyendo de ella los terrenos para los que estas figuras de desarrollo mantengan las condiciones de edificación existentes. Este supuesto se refiere a la alteración del ámbito del Área de Reparto por el planeamiento de desarrollo y está contemplado en el

art 58.3. En este caso, determina este precepto, que para los restantes terrenos (es decir para los que se alteran sus condiciones de edificación existentes) se aplica el aprovechamiento medio fijado por el planeamiento general.

Aun cuando la LOUA otorga libertad a la Administración para la fijación del número de áreas de reparto y delimitación de las mismas en el suelo urbano no consolidado, no puede entenderse que esta labor puede acometerse de forma arbitraria sino que debe quedar justificada en criterios racionales y conforme a la política urbanística que pretenda desarrollar.



## DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO EN EL SUELO URBANIZABLE.

En la legislación urbanística anterior, en el Suelo Urbanizable Programado únicamente existían dos Áreas de Reparto compuesta cada una de ellas por los sectores cuyo planeamiento parcial debía aprobarse en un mismo cuatrienio además de los sistemas generales adscritos o incluidos en aquéllos para su gestión.

La regulación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en materia de delimitación de áreas de reparto en el suelo urbanizable ha incorporado importantes novedades. Así, de la regulación del art.58 de la LOUA se deduce:

Respecto al suelo urbanizable con delimitación de sectores:

- a) Que el Plan General de Ordenación Urbanística puede en suelo urbanizable sectorizado delimitar una o varias áreas de reparto. A diferencia del régimen anterior, en el que en el suelo urbanizable programado se delimitaban dos áreas de reparto, una para los sectores del I Cuatrienio y otra para los Sectores del II Cuatrienio, la LOUA posibilita que el Área de Reparto sea única para todo este suelo, o más de una con independencia de la adscripción de los sectores de ordenación a efectos de programación.
- b) Que la diferenciación entre suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado no tiene incidencia en la adscripción de áreas de reparto. De tal forma que en una misma área de reparto pueden coexistir sectores de ambas categorías (con ordenación pormenorizada o sin ordenar).
- c) La única exigencia es que en el suelo urbanizable con delimitación de sectores todos los terrenos incluidos en los distintos sectores así como los Sistemas Generales adscritos al suelo urbanizable deben quedar incorporados a algún área de reparto.
- d) Ahora bien, los terrenos de un mismo sector del suelo urbanizable no pueden quedar incorporados en distintas áreas de reparto, sino que el sector completo, incluso los sistemas generales incluidos o

adscritos al sector, deben pertenecer a la misma área de reparto.

- e) Un único límite impone la LOUA en el art.60 apartado c para el caso de que en el suelo urbanizable sectorizado u ordenado se definan más de un área de reparto. Este límite es que las diferencias de aprovechamientos medios entre estas áreas de reparto del suelo urbanizable (sectorizado u ordenado) no podrán ser superiores al 10%.

Ahora bien, este límite no es absoluto, pues posibilita de forma excepcional y justificada que la diferencia sea superior a ese 10% motivado en razón de los usos previstos o de las propias características de las áreas que aconsejen un tratamiento diferenciado. La LOUA se remite a desarrollo reglamentario para que se module la diferencia de aprovechamientos de las diferentes áreas en estos casos.

Respecto al Suelo Urbanizable No Sectorizado:

El Plan de Sectorización puede delimitar una o varias Áreas de Reparto. Si delimita un solo sector, el Área de reparto será única, si decide dividir el ámbito territorial en varios Sectores, puede delimitar una o varias Áreas de Reparto.

## DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

Dispone el art.60 de la LOUA que las figuras de Planeamiento General determinarán el Aprovechamiento Medio para cada Área de Reparto que delimiten, mediante coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología.

La LOUA ofrece la forma de llevar a cabo el cálculo del Aprovechamiento Medio:

- a) En el suelo urbanizable sectorizado y ordenado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtiene "dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso de la tipología, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos".
- b) En el Suelo Urbano no consolidado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.

La LOUA excluye las dotaciones públicas existentes que estén afectadas a su destino.

En la determinación del Aprovechamiento Medio deben aplicarse distintos coeficientes de ponderación para expresar las diferentes circunstancias que concurren:

- Coeficientes de uso y tipología. Para el cálculo del aprovechamiento objetivo total (es decir el sumatorio de edificabilidades lucrativas referenciadas a un aprovechamiento unitario) el Planeamiento General debe de realizar la operación de homogeneizar las edificabilidades mediante la aplicación de coeficientes que justificadamente expresen el valor que se corresponde a cada uso y

tipología edificatoria en relación con las demás (art.61.1). La LOUA no exige que el aprovechamiento urbanístico unitario sea el del uso predominante.

- Coeficiente zonal o de localización. De forma potestativa, puede establecerse un coeficiente para cada área urbana o sector en relación con las demás, en función de su situación en la estructura territorial.
- Coeficiente para usos de interés general

También pueden establecerse coeficientes correctores al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social (art.61.4).

También puede utilizarse otros coeficientes en el cálculo del aprovechamiento medio con la finalidad de ponderar otras circunstancias como es la incidencia de determinados usos o tipologías diferenciadas en los rendimientos económicos, coste y mantenimiento de las infraestructuras (art.61.2).

Los planes que establezcan la ordenación pormenorizada deberán fijar, y en su caso concretar, respetando los criterios del Plan General, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezcan, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

### 10.6.3. LAS ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESPELUY

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

##### Delimitación de Áreas de Reparto

En principio, la totalidad del suelo urbano no consolidado puede estar incluido en una o varias Áreas de Reparto. En estas Áreas de Reparto pueden quedar incluidos los Sistemas Generales que cuenten con esta clasificación de suelo o bien que queden adscritos a la misma.

En el caso de que los terrenos de Sistemas Generales tengan la clasificación de urbano, quedarán incluidos en las Áreas de Reparto del Suelo Urbano No Consolidado.

Se puede excepcionar una parte del suelo urbano no consolidado de su inclusión (o adscripción) en Áreas de Reparto. Esta posibilidad viene contemplada en el artículo 58.2, en el que se determina que el Plan General puede excluir de las áreas de reparto los terrenos del Suelo Urbano No Consolidado que no queden incluidos en Unidades de Ejecución. En el caso de que terrenos del suelo urbano no consolidado se excluyan de Áreas de Reparto, por no quedar incluidas Unidades de Ejecución, dispone el párrafo segundo de este precepto, que el diez por ciento de participación del Municipio en las plusvalías se aplicará sobre el aprovechamiento objetivo. Esta determinación imposibilita la aplicación de las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos en los casos de inexistencia de Áreas de reparto. Si no existe Área de reparto, el aprovechamiento objetivo es el que sirve de referencia para aplicar el 90%, y no existe más deber que el de cesión del 10%, las relaciones se producen exclusivamente entre el propietario de una parcela y la Administración, sin que exista una comunidad más amplia de interesados, que de origen a la generación de excesos y defectos de aprovechamientos.

En el Suelo Urbano No Consolidado la delimitación del Área de Reparto realizada en el planeamiento general puede ajustarse por los planeamientos de desarrollo (Plan Especial o Plan Parcial) excluyendo de ella los terrenos

para los que estas figuras de desarrollo mantengan las condiciones de edificación existentes. Este supuesto se refiere a la alteración del ámbito del Área de Reparto por el planeamiento de desarrollo y está contemplado en el artículo 58.3. En este caso, determina este precepto, que para los restantes terrenos (es decir para los que se alteran sus condiciones de edificación existentes) se aplica el Aprovechamiento Medio fijado por el planeamiento general.

Aun cuando la LOUA otorga libertad a la Administración para la fijación del número de Áreas de Reparto y delimitación de las mismas en el Suelo Urbano No Consolidado, no puede entenderse que esta labor puede acometerse de forma arbitraria sino que debe quedar justificada en criterios racionales y conforme a la política urbanística que pretenda desarrollar.

El criterio de delimitación aplicado en el presente Plan General ha sido, con carácter general, que Área de Reforma Interior y Área de Incremento de Aprovechamiento del Suelo Urbano No Consolidado conforme un Área de Reparto independiente.

No ocurre así para los dos sectores planteados por el presente Plan, que conforman una misma área de reparto.

##### Coeficientes de homogeneización en las Áreas de Reparto del Suelo Urbano No Consolidado

- a) Coeficientes de uso y tipología: Los coeficientes de uso y tipología que, a continuación, se establecen son de aplicación para las áreas de Reparto constituidas por Áreas de Reforma Interior y Actuaciones Urbanizadoras No Integradas propuestas por el presente Plan General.
  - i. En Áreas de Reforma interior con Ordenación Pormenorizada. Los coeficientes asignados a cada uno de los usos y tipologías previstos en la ordenación del suelo urbano no consolidado son:

1. Uso Residencial:

- a. Plurifamiliar Bloque Vertical 1.
  - b. Plurifamiliar Bloque Horizontal. 1,15.
  - c. Unifamiliar en hilera. 1,15.
  - d. Unifamiliar aislada. 1,30.
2. Uso pormenorizado de vivienda protegida.  
Para el uso pormenorizado de vivienda protegida el coeficiente asignado es 0,7 sin diferenciar la tipología
3. Uso Actividades Económicas.
- a. Actividades económicas compatibles con uso residencial 0,8.
  - b. Actividades económicas en edificio exclusivo 0,9

En cuanto a los coeficientes de usos y tipologías adoptados hay que precisar lo siguiente:

- i. Se han adoptado como base para el establecimiento de los coeficientes de uso los diferentes rendimientos económicos que cada uno de los usos adquirirán finalmente en el mercado. Si bien, esta previsión valorativa se realiza hacia el futuro representado por la ejecución efectiva de las propias previsiones de este Plan.

Si se realiza con precios actuales del suelo urbano, los coeficientes no responderán a la realidad que se presentará en el momento de la entrada en el mercado de suelo de los terrenos

aptos para ser urbanizados y edificados que habilita este Plan. Esa previsión de futuro no es otra, que el preciso instante en el que se culmine la obra urbanizadora de los principales desarrollos del Plan. Cuando el grueso de los desarrollos del Plan entre en ejecución, es precisamente cuando hay que estimar cuál puede ser el coeficiente de ponderación entre los diversos usos. Y este Plan considera que los valores diferenciales actuales entre los diversos usos, es previsible que se acorten a medio plazo por las propias determinaciones del Plan que incorporan un número de viviendas y terrenos aptos para edificar para cubrir con garantías las necesidades previsibles de la ciudad en los próximos ocho años.

- ii. En lo que respecta a los valores de ponderación entre la vivienda libre y la protegida, es presumible que las diferencias de valores se acorten en los próximos años, tanto por la incidencia de los propios efectos del Plan (que prevé que, aproximadamente, el 30% de las viviendas sean protegidas) como por los nuevos Planes de Vivienda de la Consejería y del Ministerio, que propugnan una potenciación de la financiación de estas actuaciones así como una apertura de la protección hacia sectores que quedaban hasta ahora excluidos del régimen de VPO.

En este sentido se estima que con la decisiva incorporación de la calificación de vivienda protegida que realiza este Plan General, se producirá una progresiva corrección de los precios del mercado. Así, puede estimarse que

las diferencias de valores entre la vivienda libre y la protegida se concretará en una disminución a razón de un 4% anual, al menos durante los 8 primeros años de vigencia del plan General.

- iii. La concreta distribución de usos que realiza el Plan en todas las áreas de reforma interior con destino a usos residenciales, hace que al incorporarse de modo general un porcentaje similar de usos de vivienda protegida en cada uno de ellas, pierde incidencia el propio valor del coeficiente adoptado, desplazándose hacia el proyecto de reparcelación la problemática de la valoración de ambos usos. A tal efecto, el Plan prevé la utilización de coeficientes correctores en el Proyecto de Reparcelación, que es cuando se va a producir la adjudicación final de este uso específico, y por tanto, donde se pueden reconocer diferencias de valoración superior.

En efecto, el valor de unos terrenos es el resultado combinado de los diversos usos que posibilita el Plan, y que, por tanto, no puede adoptarse de modo independiente por cada uso de modo aislado. Sino que en la determinación de los valores individuales de cada uso y tipología influye de manera decisiva la distribución de los diversos usos que concurren en un sector determinado.

En este sentido, se ha ponderado, que la diferencia de valor entre los usos residenciales libres y de vivienda protegida tiene menor incidencia cuando en el propio ámbito se presentan ambos usos con porcentajes relevantes, que en el caso de que en el ámbito no existieran viviendas protegidas. De tal forma

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ESPELUY

que cuando conviven en un mismo sector, viviendas libres y protegidas, el precio de las viviendas libres es menor que en aquellas otras zonas en las que sólo se presentan viviendas libres.

- iv. De igual modo, la limitación de los precios de repercusión de la vivienda protegida hace que los costes de urbanización de las actuaciones se desplacen hacia la vivienda libre que debe soportar gran parte de aquellos costes, incrementando los propios. Este desplazamiento producirá una disminución de los márgenes de beneficio de la vivienda libre, y por ello, una reducción de las diferencias de valor entre la vivienda libre y protegida.

Y en este sentido cabe recordar que la atribución de los coeficientes de uso y tipología no es una decisión gratuita, por cuanto determina la posibilidad de consecución de los objetivos de ordenación planteados o por el contrario puede hacerlos inviables.

- v. Por último, la diferencia de valores entre la vivienda libre y la protegida debe corregirse en atención a los mayores costes de producción que representan las mejores calidades que se utilizan en la construcción de la vivienda libre. Esta incidencia se valora en el 20%.

Todo esto justifica que el Plan haya adoptado como coeficiente de corrección del de uso y tipología para el caso de vivienda protegida el 0,7.

Por tanto, la atribución del coeficiente de

ponderación entre los usos de vivienda libre y protegida no pueden extrapolarse de forma gratuita de la situación actual que pueda producirse en cualquier desarrollo, dependen en cada caso del desarrollo urbanístico concreto, los costes de urbanización exteriores asignados y los efectos de corrección del mercado de suelo por la aplicación progresiva de las medidas de vivienda en los planes.

- b) Coeficiente de Urbanización. El presente coeficiente trata de ponderar, de manera independiente en cada una de las Áreas de Reparto delimitadas, los rendimientos económicos de las áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado en función de los siguientes criterios:
- i. Diferencias existentes en los costes de urbanización a asumir en cada área. En este concepto se incluyen tanto las oscilaciones derivadas de los distintos porcentajes establecidos para las reservas dotacionales de espacios libres y viario en cada Área de Reforma Interior como las posibles indemnizaciones y realojos previstos en los apartados 1.g) y 1.h) del artículo 113 de la Ley 7/2.002.
  - ii. Complejidad en la gestión de su desarrollo en aquellas áreas en las que existan situaciones consolidadas marginales a legalizar.

En base a estas consideraciones el valor de los coeficientes de urbanización empleados escogido es 1, al no apreciarse grandes diferencias que pudiesen contribuir a la implantación de un coeficiente distinto entre las diferentes áreas de reparto.

El aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada área de reforma interior se calculará aplicando a la superficie edificable que

se establece para cada uso y tipología en las fichas anexas de las Normas Urbanísticas, el coeficiente correspondiente, teniendo presente la aplicación del coeficiente de ponderación (0,7) a la superficie edificable destinada a vivienda protegida. El resultado de sumar los aprovechamientos reales así ponderados se multiplicará por el coeficiente de urbanización.

Para aquellas áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado con aprovechamiento destinado a vivienda protegida el presente Plan General establece en las fichas anexas de las Normas Urbanísticas la superficie edificable y el número mínimo de viviendas correspondiente una vez deshomogeneizado.

En el suelo urbano de Espeluy, y a los efectos del cálculo del aprovechamiento medio, no se precisa configurar un coeficiente de localización, por considerarse que el resultado sería neutro (todos los ámbitos estarían con coeficiente idéntico, 1) en su aplicación al no apreciarse rentas diferenciadas de posición relevantes que no vengan ya asumidas en las actuales valoraciones catastrales.

#### Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbano No Consolidado

En Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización se establecen las siguientes Áreas de Reparto siendo su delimitación la definida en el Plano de Ordenación N° 5: "Áreas de Reparto. Suelo Urbano y Urbanizable". En los cuadros que, a continuación se exponen se indican los ámbitos (Áreas de Reforma Interior, Actuaciones Urbanizadoras No Integradas) que conforman las diferentes Áreas de Reparto, los coeficientes de uso y tipología y de urbanización empleados, el aprovechamiento objetivo homogeneizado (UA) de cada Área de Reforma Interior, así como el Aprovechamiento Medio resultante en cada Área de Reparto.

Área de Reparto	Ámbito	Aprov. Objetivo UA	Aprov. Medio (UA/m <sup>2</sup> )
AR 1	ARI 1	1.705,217	0,3375998
AR 2	ARI 2	5.543,84	0,434116
AR 3	ARI 3	3.070,00	0,61832

## SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES.

### Delimitación de Áreas de Reparto

Los criterios empleados a la hora de proceder a la delimitación de las Áreas de reparto en el suelo urbanizable con delimitación de sectores han sido establecer varias áreas de reparto de la siguiente manera:

#### ÁREA DE REPARTO 1

##### SUS 1 "Camino de Cazalilla"

AR 01	Superficie	Número
SECTORES	22.250	1
SSGG INCLUIDOS EN EL ÁREA	0	0
SSGG ADSCRITOS AL ÁREA	0	0
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	8.099,00	
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,36400	

#### ÁREA DE REPARTO 2

##### SUS 2 "Guadalquivir"

AR 02	Superficie	Número
SECTORES	32.000	1
SSGG INCLUIDOS EN EL ÁREA	0	0
SSGG ADSCRITOS AL ÁREA	0	0
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	11.648,00	
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,36400	

Coefficientes de homogeneización en las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable con Delimitación de Sectores

a) Los coeficientes de uso y tipología dominante empleados para el cálculo del aprovechamiento medio del Área de Reparto única del Suelo Urbanizable Sectorizado y sistemas generales adscritos son:

i. En Sectores con uso global residencial: Coeficientes a aplicar: Coeficiente Uso Global x Coeficiente usos generales admitidos:

1. Coeficiente Uso Global: 1

2. Coeficientes para usos generales admitidos en el Sector:

a. Residencial Vivienda Libre 1

b. Residencial Vivienda Protegida 0,7

c. Servicios terciarios 0,9

ii. En Sectores con uso global de Actividades Económicas, con independencia de usos y tipologías pormenorizadas: 0,75

b) El Coeficiente de Zona, en aplicación del artículo 61.3 de la LOUA, es el resultado del producto del Coeficiente de urbanización por el coeficiente de localización.

Coeficiente de zona = Coeficiente de urbanización x Coeficiente de Localización.

c) Coeficiente de urbanización.- tiene por objeto ponderar las diferencias existentes en los costes de urbanización a asumir en cada sector en función de las condiciones topográficas del soporte territorial y del nivel de reservas mínimas dotacionales establecidas por el presente Plan en cada uno de ellos. El coeficiente a aplicar será para todos los sectores 1,00.

d) Coeficiente de Localización tiene por objeto evaluar la situación del sector en relación con la estructura territorial y el modelo de ordenación del presente Plan General. Los coeficientes de localización establecidos para cada sector son iguales a 1,00.

El aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada sector será el producto resultante de la siguiente fórmula:

Aprovechamiento Objetivo = Edificabilidad Total Sector x Coeficiente de Uso Global x Coeficiente de zona.

No obstante, en el caso de los sectores con uso global residencial, el aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada sector será el sumatorio resultante de aplicar a la distribución de las edificabilidades los diversos coeficientes de ponderación de usos y tipologías y homogeneizado con los coeficientes de Uso Global y Coeficiente de Zona. En concreto:

Aprovechamiento Objetivo = Coeficiente de Uso Global x (Sumatorio de las diferentes edificabilidades homogeneizadas con la aplicación de los coeficientes de ponderación de uso y tipología) x Coeficiente de Zona.

ÁREA DE REPARTO 3

- SUO 1 "Santa Ana"
- SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS: PU04, PU05, PU07, EQ11

AR 03	Superficie	Número
SECTORES	126.347	1
SSGG INCLUIDOS EN EL ÁREA	0	0
SSGG ADSCRITOS AL ÁREA	4	37.223,25
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	53.856,15	
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,3475946879	

#### 10.6.4. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

El Plan contiene las siguientes definiciones en materia de aprovechamientos:

- a) Aprovechamiento objetivo, también denominado aprovechamiento real, es la superficie edificable, medida en metros cuadrados permitida por el presente Plan General o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno conforme al uso, tipología edificatoria y edificabilidad atribuidos al mismo.

En los ámbitos en los que se delimita Área de Reparto, el aprovechamiento objetivo se expresa de forma homogeneizada o ponderada contabiliza en unidades de aprovechamiento urbanístico referidos a un metro cuadrado de la edificabilidad correspondiente al uso y tipología característico.

- b) Aprovechamiento medio. Es la superficie construible del uso y tipología edificatoria característicos (predominante) del área de reparto correspondiente, para cada metro cuadrado de suelo en dicha área, una vez homogeneizados los distintos usos y tipologías por referencia a las características de cada área, a través de la asignación a cada uno de aquéllos (usos y tipologías) de coeficientes de ponderación que exprese su valoración relativa. El aprovechamiento medio se define por el presente Plan General para cada área de reparto en que se divide el suelo urbano no consolidado y urbanizable con delimitación de sectores (por contar éste con los ámbitos de desarrollo sectorizados y definidas las determinaciones necesarias para garantizar su adecuada inserción urbanística), no pudiendo ser modificado por ningún otro instrumento de ordenación.
- c) Aprovechamiento subjetivo es la superficie edificable, medida en metros cuadrados del uso y tipología característicos, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los deberes

urbanísticos.

- d) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbanizable y urbano no consolidado incluidos en los ámbitos de áreas de reparto, se corresponde con el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.
- e) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano no consolidado excluidos de los ámbitos de las áreas de reparto se corresponde con 90% del aprovechamiento objetivo permitido por el planeamiento en su parcela.
- f) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano consolidado coincide con el aprovechamiento urbanístico objetivo, salvo cuando la parcela esté calificada de uso y dominio público.

#### 10.6.5. CONCRECIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS RESULTANTES POR LOS INSTRUMENTOS ENCARGADOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA Y REGULARIZACIÓN DE LOS EXCESOS Y DEFECTOS

Conforme a las previsiones del artículo 61.5 de la Ley 7/2007, el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para desarrollar la actividad de ejecución en el área urbana o sector correspondiente, deberá fijar y concretar, respetando los criterios del Plan General, el aprovechamiento urbanístico objetivo total resultante en cada ámbito en función de la concreta distribución de usos y tipologías que finalmente haya adoptado el Plan Parcial, Plan Especial o, en su caso, en el Estudio de Detalle para el reparto de la máxima edificabilidad asignada por el Plan General para cada sector o área de reforma interior dentro de los límites establecidos.

Para ello el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución procederá ajustar el aprovechamiento urbanístico objetivo total que consume la concreta distribución de edificabilidades llevada a cabo por aquellos instrumentos de desarrollo entre las posibilidades y límites admitidas por este Plan General, mediante el sumatorio de los distintos metros cuadrados edificables multiplicados por sus respectivos coeficientes de uso y tipología, homogeneizando el resultado mediante el coeficiente subzonal que corresponda.

En ningún caso se admitirá que del ejercicio de la potestad atribuida a los Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle para distribuir, dentro de unos límites, en unos usos y tipologías determinadas por el presente Plan la total edificabilidad asignada por este Plan al ámbito de ordenación, pueda derivarse un perjuicio para la Administración, representado en un resultado final que origine en unos menores excesos o en unos mayores defectos de aprovechamientos objetivos que los previstos en el presente Plan General para cada uno de los sectores o áreas. De igual forma, tampoco se admitirá que del ejercicio de la citada potestad se derive un beneficio injustificado para los propietarios de la Unidad, concretado en la adquisición de un aprovechamiento urbanístico superior al 90% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto.

Si como resultado de la aplicación de los coeficientes de ponderación de usos y tipologías a la concreta distribución que el planeamiento de desarrollo realizase de la edificabilidad total atribuida por este Plan, se produjera alguna alteración del total del aprovechamiento urbanístico objetivo asignado al ámbito de ordenación en el cálculo del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto realizado en el presente Plan y resultasen excesos de aprovechamiento superiores a los inicialmente previstos en el citado cálculo, éstos pertenecerán a la Administración para ser destinados preferentemente a la adquisición de dotaciones en suelo urbano consolidado o no urbanizable o bien para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo. En ningún caso, podrá derivarse de la aplicación de las distintas tipologías o usos admitidas, un incremento de la edificabilidad asignada al ámbito.

Al margen de la anterior concreción, el instrumento de la ordenación detallada podrá completar el cálculo de los aprovechamientos a los efectos de las operaciones redistributivos internas en el ámbito de las distintas unidades reparcelables mediante el establecimiento de coeficientes en los que se reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.



# 11.

## ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

## 11.1. INTRODUCCIÓN

## 11.2. METODOLOGÍA Y ALCANCE

11.2.1. ASIGNACIÓN FINANCIERA Y NATURALEZA DE LA ACTUACIÓN

11.2.2. CRITERIOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LOS MÓDULOS UNITARIOS DE COSTE

## 11.3. ALCANCE DE LA INVERSIÓN. COSTES

11.3.1. INVERSIONES DE ESTRUCTURA GENERAL

11.3.2. INVERSIONES DE DESARROLLO

11.3.3. ESTIMACIÓN DE LA REPERCUSIÓN DE LOS COSTES DE EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES EXTERIORES A LOS APROVECHAMIENTOS DEL PLAN GENERAL

## 11.4. CONCLUSIONES

## 11.1. INTRODUCCIÓN.

Al mismo tiempo que el Plan General define la estructura en la ciudad y los usos del suelo a través de la ordenación y la regulación, y el régimen jurídico del suelo a través de la normativa, el Plan General contiene otros objetivos que sólo pueden cumplimentarse mediante actuaciones de planeamiento y gestión y acciones de inversión pública.

El Plan General, como "proyecto de ciudad", implica la ejecución de una serie de obras y la implantación de unos servicios públicos y, por consiguiente, una cuantiosa inversión pública. El Programa de Actuación estructura y organiza secuencialmente en el tiempo, como ha quedado explicitado en el presente documento, las actuaciones y acciones de inversión que el Plan General propone para alcanzar los objetivos globales de ordenación definidos en planos y memoria. El contraste entre costos y recursos ha de afectar a la totalidad de las obras de inversión pública que encierra la ejecución del Plan. Estimar los recursos previsibles, justificar la verosimilitud de la correspondiente asignación programada y mostrar, en su conjunto, la cuantificación y viabilidad del Programa de Actuación será, a su vez, el objeto de Estudio Económico-Financiero (EEF) del Plan. En el caso de Espeluy esta estimación resultará especialmente difícil tanto por las dimensiones, emplazamiento y por el comportamiento de la inversión que antecede el nuevo periodo que se planifica.

Aunque reglamentariamente la programación y el estudio de viabilidad económica y financiera son documentos distintos e independientes, se complementan mutuamente y sus determinaciones se sustancian y sistematizan en forma de tablas donde se relacionan los diferentes elementos involucrados o afectados por estas determinaciones. Las actuaciones se agrupan por clases o tipos de actuación.

De una programación urbanística de las actuaciones que propone un documento de planeamiento general y su consiguiente estudio económico y financiero se espera la contribución a generar un marco de acciones posibles. Un marco de concertación y coordinación con los objetivos y planes de otras Administraciones, que constata la capacidad inversora que se le requiere a la hacienda municipal para acometer las inversiones que le sean propias más las inversiones que derivarían de los convenios con las otras administraciones, dando así coherencia y verosimilitud a dichas propuestas.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
ESPELUY

Este es exactamente el valor que cabe esperar del estudio de viabilidad económica y financiera estrechamente relacionado con la programación de las actuaciones que se propone. Así, el estudio de viabilidad económica-financiera que se propone para el Plan de Espeluy pretende:

- Traducir a términos de coste las actuaciones recogidas en la programación.
- Determinar los agentes inversores que asumen la ejecución de las actuaciones.
- Justificar la viabilidad de las propuestas de ordenación y de su traducción en términos de gestión y programación.
- Tomar en consideración no sólo la evaluación económica de las acciones recogidas en la programación, sino aquellas otras actuaciones no urbanísticas de competencia municipal que comprometan recursos económicos a lo largo de la vigencia del Plan, a fin de determinar la capacidad municipal de asumir los costes añadidos que generan los nuevos servicios urbanos a implantar.
- Analizar la coherencia de las inversiones y de los compromisos adquiridos por otras administraciones con el Plan. Para ello, el estudio de costes y de viabilidad económica y financiera del nuevo Plan General de Espeluy se estructura conforme a los contenidos expresados en el documento:

#### INVERSIONES DE ESTRUCTURA GENERAL

- Sistemas Generales Viarios
- Sistemas Generales Espacios Libres
- Sistemas Generales Equipamientos

#### INVERSIONES DE INFRAESTRUCTURA

- Abastecimiento
- Saneamiento y depuración
- Energía
- Otras Infraestructuras Básicas

#### INVERSIONES DE DESARROLLO

- Suelo Urbano No Consolidado
  - o Áreas de Reforma Interior
  - o Actuaciones Aisladas
- Suelo Urbanizable
  - o Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado
  - o Sector de Suelo Urbanizable Ordenado

En definitiva, se plantea la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio y de la implantación de los servicios básicos que se hayan programado; de igual modo se evalúa la referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el Suelo Urbano y Suelo Urbanizable Sectorizado, y estableciéndose la determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los organismos o entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

El estudio de viabilidad económica-financiera del Plan General de Espeluy, estima así las necesidades de inversión y las asigna a los agentes principales que han intervenido e intervendrán en el territorio.

La dificultad de que los agentes públicos externos, (Estado, Organismos Autónomos Estatales, Comunidad Autónoma, Empresas Públicas y Administración Comunitaria), asuman compromisos de actuación ajustándose a una programación temporal específica, constituye sin duda el condicionante básico de la viabilidad del Plan.

Estas limitaciones inherentes a la programación y al estudio de viabilidad económica-financiera, no pretenden minimizar el contenido de los mismos, sino todo lo contrario, elaborar un estudio realista, realizado con reflexión, coherencia y asumiendo las posibilidades reales de financiación por parte de los agentes públicos, aunque, eso sí, cargado de flexibilidad.

## 11.2. METODOLOGÍA Y ALCANCE.

En cada uno de los apartados en que se ha estructurado las inversiones que el nuevo Plan General establece se determina el coste de acuerdo con los criterios establecidos, su asignación a los agentes públicos o a la iniciativa privada y, finalmente, la programación propiamente dicha, adscribiendo cada actuación a uno de los dos cuatrienios de la programación o postergando o dejándola fuera de él.

Los agentes públicos considerados son: Ayuntamiento de Espeluy, Junta de Andalucía, Administración del Estado.

Las decisiones de programación urbanística de todo Plan General encuentran la limitación -en muchas de sus previsiones- de que obligadamente han de apoyarse en recursos que no provienen del Ayuntamiento que redacta el Plan. No obstante, la Aprobación Definitiva de éste, corresponde competencialmente a la Junta de Andalucía, sobre la base de los informes de los distintos organismos públicos, informes que, coherentemente, deberán servir para ajustar sus correspondientes previsiones presupuestarias de inversión. En todo caso, las asignaciones de inversión de organismos no municipales se han formulado previa consulta y, en todo caso, sobre la base de manifestaciones de su voluntad inversora como es el caso de actuaciones en el sistema viario.

Pero es que, por otra parte, y aún cuando la actual legislación no otorga un carácter vinculante a las determinaciones de la programación que afectan a los agentes públicos; esto no significa que carezcan de valor. Y ello porque la programación de las actuaciones supone un estudio técnico que ordena en el tiempo y en el espacio la inversión directa en el municipio por parte de los organismos públicos con capacidad y responsabilidad para hacerlo. Como tal estudio puede servir de guía para racionalizar la inversión pública y dotarla de un marco, que no es otro que la ordenación del territorio dibujada por el Plan. Y por último, cabe señalar otro aspecto que pone de relieve la trascendencia del cumplimiento de la programación responsabilidad de los agentes públicos desde la perspectiva de la efectividad de la ejecución de las actuaciones atribuidas a los particulares. En efecto, nunca podrá sancionarse

el incumplimiento de los deberes por parte de los propietarios, cuando para ejecutar sus acciones éstas dependen de la materialización de las que son responsabilidad pública.

La contribución de los particulares, en los casos en que se les asigna en costos, está plenamente justificada en el estatuto de la propiedad del suelo que establece la legislación del suelo, estatal y autonómica. En cada caso, esas contribuciones se han establecido normativamente como cargas urbanísticas de dichas actuaciones.

Como síntesis de las variables implicadas, se presentan una serie de cuadros-resumen, en el que se ordenan las acciones según tipos de actuación, agentes involucrados, cuatrienio de programación, etc.

En lo que se refiere al alcance y condicionamiento de las determinaciones temporales de la programación, indicar que estas se limitan a señalar a cuál de las dos etapas cuatrienales debe adscribirse cada actuación. La programación de actuaciones presenta, por tanto, tres alternativas de adscripción temporal: 1er cuatrienio, 2º cuatrienio o, en su caso, sin programación (posterior al 2º cuatrienio).

La programación de las inversiones y las actuaciones obedece a la conjunción de una serie de condiciones de contorno, de entre ellas se han considerado fundamentales las siguientes:

- a) La jerarquización temporal en orden a la correcta secuenciación de la construcción del modelo territorial y urbano que se proyecta.
- b) Aquellas acciones clave para el desarrollo del Plan y las consideradas prioritarias. Constituyen la parte vinculante del programa, en la medida que el Ayuntamiento está convencido de su necesidad e importancia.
- c) La disponibilidad financiera de los agentes inversores a lo largo del tiempo, en particular la del Ayuntamiento de Espeluy como principal agente inversor en las operaciones urbanísticas de dotación de equipamientos que resultan del Plan General y de los costes del mantenimiento de los servicios urbanos. Ello hace que existan un

conjunto de acciones no programadas expresamente integrado por aquellas acciones que el Plan no determine el momento de su ejecución.

- d) Acciones sin programación. Este tipo de acciones se refiere a aquellas que no se prevé su puesta en marcha en los ocho años posteriores a la aprobación definitiva del Plan.

Por otro lado, es conveniente precisar qué representa desde el punto de vista operativo la programación de una actuación. Con carácter general, en todo proceso cabe distinguir tres referencias temporales: el inicio, la duración del proceso, y el final del mismo.

Aunque desde la perspectiva meramente programadora habría que considerar y controlar las tres referencias temporales descritas, en la práctica la funcionalidad de las determinaciones de la programación están limitadas por dos condicionantes:

- La necesaria objetividad de las referencias temporales establecidas, de cara a su posibilidad de control y verificación; y
- El ámbito de las competencias urbanísticas municipales, dado que las determinaciones de la programación no siempre pueden ser vinculantes para todos los agentes inversores implicados.

Teniendo en cuenta lo anterior, la programación de las actuación establece referencias temporales sólo para controlar el inicio de las actuaciones previstas, considerando implícito en la programación así establecida que la duración de los procesos involucrados debe moverse dentro de los márgenes normales y habituales de los mismos.

Este esquema de vinculación tiene la gran ventaja de su objetividad y claridad y conlleva la consideración operativa siguiente:

- Las actuaciones programadas o asignadas a cada cuatrienio deberán comenzar su andadura o tramitación administrativa ante el Ayuntamiento de Espeluy durante los primeros dos años del correspondiente periodo cuatrienal natural contado a partir de la

fecha de entrada en vigor del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística.

- Una vez iniciada la tramitación citada, la duración excesiva, achacable a los agentes responsables de cada caso, con relación a la duración habitual o normal del proceso de que se trate, facultará a la Administración para ejecutar el mismo por vía subsidiaria.

### 11.2.1. ASIGNACION FINANCIERA Y NATURALEZA DE LA ACTUACIÓN

#### AGENTE INVERSOR

Entidad a la que se le asigna la responsabilidad de la inversión económica: Estado, Comunidad Autónoma, Ayuntamiento de Espeluy, y la iniciativa privada.

#### NATURALEZA DE LA ACTUACIÓN

Se determina en cada caso si la actuación responde a:

- La necesidad de absorber déficits existentes detectados o a actuaciones que pretenden adecuar aquellas zonas cuyo nivel de urbanización no alcanza los mínimos exigibles. En este apartado se han incluido todas las actuaciones asistemáticas en suelo urbano.
- Las actuaciones dirigidas al nuevo crecimiento, que son las que pretenden dotar del nivel de urbanización y equipamiento adecuado a las zonas que van a soportar el crecimiento urbano. En este capítulo se incluyen las actuaciones relativas a las actuaciones sistemáticas del suelo urbano no consolidado, los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado, y los Sistemas Generales incluidos o adscritos.

#### PROGRAMACIÓN TEMPORAL

Asignación temporal al cuatrienio en que debe iniciarse la tramitación administrativa de la actuación en cuestión (o fuera de programa, cuando su inicio se prevea para después de finalizado el 2º cuatrienio).

La programación establecida por el presente Plan General para los distintos tipos de actuaciones queda recogida en el Capítulo 10 de la presente Memoria de Ordenación.

### 11.2.2. CRITERIOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LOS MÓDULOS UNITARIOS DE COSTE

Para la estimación del importe de las inversiones a realizar es necesario no solo conocer la dimensión métrica de cada actuación, sino avanzar en la estimación de los costes unitarios correspondiente a cada tipo de actuación, bien sea de gestión, de adquisición de suelo, de indemnización de derechos diversos, de obras de edificación, de urbanización o de viario.

Los módulos de coste considerados en el presente capítulo no pretenden ser exactos para cada caso concreto, ni tiene sentido hablar de "exactitud" en este supuesto, pues se trata de simplificaciones para aproximarse a situaciones generalizables. Su estimación obedece, por tanto, a la necesidad de poder contar con valoraciones justificadas del coste de las distintas obras y actuaciones, y la necesaria generalidad de las cifras permite su redondeo hasta alcanzar cantidades de más fácil uso y memorización.

El objeto del establecimiento de estos módulos es evaluar el coste de cada actuación sino acotar la viabilidad financiera del conjunto de las propuestas de Plan General, con un margen de error razonable y asumible. Por tanto, las cifras adquieren su verdadera significación sólo como conjunto agregado, esto es, como coste global del Plan General que se proyecta, y no deben considerarse a la luz de cada actuación concreta y, menos aún, como propuesta de tasación o avance de la misma, nivel de precisión que no es propio de un estudio económico de esta naturaleza.

#### COSTES DE URBANIZACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

La evaluación de los costes de urbanización de las actuaciones de planeamiento de desarrollo previstas en el Plan General, se ha elaborado de acuerdo con las indicaciones anteriormente mencionadas y que atienden a las siguientes consideraciones:

- Los costes de urbanización de los viales en el planeamiento de desarrollo se calculan por metro cuadrado de superficie de vial, incluyendo tanto la calzada rodada como los aparcamientos, acerados y medianas que componen la sección completa. El coste incluye además de la pavimentación correspondiente la implantación

de la parte proporcional de los servicios urbanos de agua, alcantarillado, alumbrado público, electricidad, telecomunicaciones y gas natural.

- En el caso de que se trate de suelos urbanizables sectorizados a desarrollar mediante planes parciales o suelos urbanizables ordenados cuya ordenación detallada se contiene en el presente PGOU, se ha considerado un porcentaje de viales locales dentro del sector del 25 % de la superficie total del sector, y excluyendo los Sistemas Generales del viario.
- Para la obtención de los costes de urbanización de las unidades de planeamiento de desarrollo en suelo urbano, y dada la diversidad de casos en función de la importancia de las actuaciones por la mayor o menor incidencia del viario, se ha cuantificado su urbanización en función de los metros cuadrados de viario que incluye la ordenación correspondiente.
- Para la reurbanización de viales existentes dentro de las unidades de los sectores urbanizables y para las actuaciones de suelo urbano.

El importe medio considerado de urbanización interior para los distintos ámbitos es de CUARENTA EUROS POR METRO CUADRADO BRUTO.

#### **COSTES DE URBANIZACIÓN DEL VIARIO DE SISTEMA GENERAL Y ESTRUCTURANTE**

Para cada una de las tipologías de Viario definidas en el Plan, se han evaluado los costes unitarios correspondientes a las diferentes categorías de viario en función de sus características de sección transversal y parámetros de accesibilidad, por unidad de longitud de cada uno de ellos.

De acuerdo con la jerarquización del Sistema Viario del Plan, se distinguen entre el de carácter territorial o interurbano y el de primer nivel urbano.

Los criterios de valoración utilizados son valores medios de cada tipo de actuación por metro lineal de longitud de la misma, incluyendo los costes de construcción de la obra civil junto con las intersecciones con las vías que

confluyen sobre ellas, salvo los enlaces a desnivel que se incluyen como actuaciones específicas, y también las obras complementarias implícitas a ellas como la jardinería, alumbrado público, etc. No se incluyen los costes relativos a la obtención del suelo necesario para su ejecución.

El importe medio considerado para las distintas secciones de viarios que conforman el Sistema General Viario es de treinta euros el metro cuadrado (no incluyen la ejecución del trazado de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones ni gas).

El importe medio considerado para las distintas secciones de viarios que conforman el Sistema General Viario es de CIEN EUROS POR METRO CUADRADO BRUTO.

#### **COSTES DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:**

Para la cuantificación económica del coste de urbanización del Sistema de Espacios libres y Zonas Verdes se han distinguido los costes de urbanización en función de las categorías de espacios que el Plan establece por su importancia dentro de la estructura urbana de la ciudad y los sectores de nuevo desarrollo, que son las siguientes:

- Espacios incluidos en el Sistema General de Espacios Libres del Plan General, y que forman parte de la estructura urbana del municipio, se han cuantificado de acuerdo con las condiciones de urbanización descritas en la Normativa del Plan General, considerando el diseño equivalente a un parque forestal, con plantaciones, caminos de registro interiores, cerramientos, y sistemas de riego mediante pozos. El coste unitario por metro cuadrado asignado es: Parque Urbanos: 30 euros/m<sup>2</sup>
- Espacios incluidos en el Sistema de Espacios libres y Zonas Verdes de nivel ciudad, que son aquellos que sirven para satisfacer la estancia y disfrute de la población residente en su entorno. Además de las áreas ajardinadas incluyen espacios para plazas y zonas de estancia y paseo que pueden ser o no pavimentadas, así como zonas de juego y deporte y los cerramientos perimetrales para su correcta

conservación y mantenimiento. El coste unitario por metro cuadrado para realizar la valoración de su urbanización es de 30 euros.

#### **COSTES DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS:**

Para la valoración del sistema de equipamientos previstos por el Plan en los suelos sectorizados y las unidades de planeamiento en suelo urbano, se ha realizado conforme a la edificabilidad y los contenidos de las fichas pormenorizadas de cada una de las actuaciones planificadas, y que se hace en aplicación de los estándares establecidos por la Ley del Suelo de Andalucía y el contenido y determinaciones establecidas por el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo Estatal.

El coste de construcción por m<sup>2</sup> de equipamiento tipo, incluyendo el coste de ejecución material, los gastos generales y el coste de redacción del proyecto y dirección de obra, además de las tasas municipales, asciende a la cantidad de SETECIENTOS CINCUENTA EUROS POR METRO CUADRADO CONSTRUIDO, debiendo tener presente que se ha estimado que por suelo neto se ha considerado un índice de edificabilidad máxima de 2 m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de suelo.

#### **COSTES DE LAS INFRAESTRUCTURAS:**

Con igual criterio de cuanto antecede se ha realizado la valoración de las infraestructuras, en el correspondiente apartado de valoración aparece el resultado final para cada uno de los elementos o sistemas considerados.

#### **COSTES DE MANTENIMIENTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS:**

Se aplicarán las tasas y precios públicos aprobados por la Administración de conformidad con la legislación sectorial reguladora de cada uno de los servicios públicos.

### 11.3. ALCANCE DE LA INVERSIÓN. COSTES.

#### 11.3.1. INVERSIONES DE ESTRUCTURA GENERAL

##### SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

SISTEMA GENERAL	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	COSTES (€)
PU-04 MIRADOR (AMPLIACIÓN)	2.825,80	
PU-05 PARQUE FERIAL	2.229,17	
PU-07 PARQUE SANTA ANA	12.569,99	
PU-08 PARQUE LA INMACULADA	8.966,60	
<b>TOTAL</b>	<b>26.591,56</b>	<b>797.746,80</b>

El coste unitario por metro cuadrado para realizar la valoración de su urbanización es de 30 euros por metro cuadrado

##### SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

SISTEMA GENERAL	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	COSTES (€)
EQUIPAMIENTOS SANTA ANA	19.598,29	
<b>TOTAL</b>	<b>19.598,29</b>	<b>-</b>

No se ha indicado los costes generados por la construcción de los equipamientos propuestos por considerar que no es un coste repercutible en las actuaciones urbanísticas, quienes únicamente están obligadas a la obtención del suelo.

##### SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

SISTEMA GENERAL	UNIDADES	COSTES (€)
EDAR ESPELUY	1	1.200.000 €
EDAR ESTACIÓN	1	1.200.000 €
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>	<b>2.400.000 €</b>

##### MEJORA DE LAS INSTALACIONES DE ALUMBRADO PÚBLICO

SISTEMA GENERAL	UNIDADES	COSTES (€)
PROGRAMA DE MEDIDAS DE EFICIENCIA Y AHORRO ENERGÉTICO	1	120.000 €



### 11.3.2. INVERSIONES DE DESARROLLO

#### ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

ÁMBITO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	COSTES (€)
AUNI-01	2.225,51	89.020,40
AMU-01	13.546,75	406.402,50
<b>TOTAL</b>	<b>15.772,26</b>	<b>495.422,90</b>

#### ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

ÁMBITO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	COSTES (€)
ARI-1 SANTA ANA	2.825,80	113.032,00
ARI-2 BUENAVISTA	2.229,17	89.166,80
ARI-3 LA CARADA	12.569,99	502.799,60
<b>TOTAL</b>	<b>26.591,56</b>	<b>704.998,40</b>

#### SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

ÁMBITO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	COSTES (€)
SUS-1 CAMINO DE CAZALILLA	22.250,00	890.000,00
SUS-2 GUADALQUIVIR	32.000,00	1.280.000,00
SUO-1 SANTA ANA	126.347,00	5.053.880,00
<b>TOTAL</b>	<b>180.597,00</b>	<b>7.223.880,00</b>

### 11.3.3. ESTIMACIÓN DE LA REPERCUSIÓN DE LOS COSTES DE EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES EXTERIORES A LOS APROVECHAMIENTOS DEL PLAN GENERAL

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.1.c de la Ley Estatal de 2007, así como lo dispuesto en el artículo 113 de la LOUA las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización deben financiar las obras de infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y ampliaciones y reforzamientos de las existentes fuera de la actuación que esta demande por su dimensión y características específicas.

Las cargas externas de ejecución se refieren principalmente a la ejecución del Sistema General Viario, Sistema General de Espacios Libres (suelos correspondientes a dicho sistema general no incluidos en sectores), y al Sistema General de Infraestructuras.

Las cargas exteriores generadas por el sistema general de espacios libres son nulas ya que todos estos espacios se encuentran incluidos en sectores del suelo urbanizable o ámbitos del suelo urbano. Para el sistema general de saneamiento, se incluye la ejecución de las dos depuradoras necesarias, una para cada núcleo de población.

Por tanto, el importe atribuible a los sectores de Suelo Urbanizable, sectorizado y ordenado correspondiente a la financiación de las redes generales exteriores, asciende a la cantidad de 2.400.000 euros, que distribuidos entre todas las unidades de aprovechamiento de estos ámbitos, resulta una cantidad repercutible de 30 euros por unidad de aprovechamiento.

Es decir, que a los Sectores de Suelo Urbanizable, se les asigna una carga urbanística para la financiación de los sistemas generales viario, de espacios libres y de infraestructuras de 30 EUROS POR UNIDAD DE APROVECHAMIENTO.

## 11.4. CONCLUSIONES.

DENOMINACIÓN	COSTES	PORCENTAJE
SUELO URBANO CONSOLIDADO	478.773	45,40 %
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	22.785	2,16 %
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	126.347	11,98 %
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	54.250	5,14 %
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	46.190	4,38 %
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	372.277	35,30 %
<b>TOTAL</b>	<b>1.054.432</b>	<b>100 %</b>

El importe total de las inversiones previstas por el Plan General de Espeluy, distribuida por los distintos bloques de inversión queda del siguiente modo:

DENOMINACIÓN	COSTES URBANIZACIÓN
SUELO URBANO CONSOLIDADO	495.422,90
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	704.998,40
SUELO URBANIZABLE	7.223.880,00
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	797.746,80
SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN	2.400.000,00
ALUMBRADO PÚBLICO	120.000,00
<b>RESUMEN TOTAL</b>	<b>11.742.048,10</b>

La edificabilidad total propuesta por el Plan General es de 108.142,44 m<sup>2</sup> de los cuales 10.634,24 m<sup>2</sup> corresponden al Suelo Urbano No Consolidado

en todas las tipologías que se han realizado y 97.508,20 m<sup>2</sup> a los suelos urbanizables sectorizados y ordenados.

La cantidad de inversión tanto pública como privada, referida a la edificabilidad total es de 108,58 euros/m<sup>2</sup>. Esta inversión detallada es la siguiente:

INICIATIVA PÚBLICA	3.813.169,70	32,47 %
INICIATIVA PRIVADA	7.928.878,40	67,53 %
<b>TOTAL</b>	<b>11.742.048,10</b>	<b>100 %</b>

Hay que reseñar que la inversión privada se desglosa en varios conceptos: los costes de urbanización interior y otros gastos de infraestructuras de las distintas actuaciones del Plan General, que asciende a la cantidad de 7.928.878,40 euros.

Y por último, si queremos referir la inversión total prevista, 11.742.048,10 euros, a la creación de empleo, realizaremos la estimación comúnmente aceptada, que de cada 600.000 euros de inversión en urbanización en el sector de la construcción, son capaces de generar un total de diez puestos de trabajo directo y seis indirectos, es decir, el total de empleos directos que generará será de 196 empleos directos y 118 empleos indirectos.

De los datos utilizados en este documento tenemos que la superficie del término municipal de Espeluy es de 2.597,09 Has, de los cuales se encuentran afectados por el proceso urbanizador la cantidad de 1.100.622m<sup>2</sup> (incluyendo el Suelo Urbano Consolidado y el Suelo Urbanizable No Sectorizado), lo que representa el 4,23 % del total del término.

De este modo el nuevo modelo urbanístico expresado en cifras es:

# 12.

## EVALUACIÓN DE INCIDENCIA TERRITORIAL

## 12.1. INTRODUCCIÓN

## 12.2. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DEL POTA

12.2.1. PROYECCIONES DE POBLACIÓN Y VIVIENDA

12.2.2. ACTUACIONES DE USO RESIDENCIAL PROPUESTAS POR EL PGOU

12.2.3. CUMPLIMIENTO DE LA NORMA 45.5 DEL POTA

## 12.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN EL PGOU

## 12.1. INTRODUCCIÓN

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía establece una disposición (la número 45) relativa al Modelo de ciudad, que tiene el carácter de norma [N], lo siguiente:

*1. El planeamiento urbanístico y territorial favorecerá la consolidación de modelos de ciudad que contribuyan a los objetivos definidos y a su integración ambiental y territorial en el marco del Modelo Territorial de Andalucía.*

*2. De acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística y territorial, el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo.*

Pero además, el POTA, en el apartado 4 de esta norma 45, establece lo siguiente:

*Como norma y con criterio general, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en este Plan los siguientes:*

*a) La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos.*

*Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.*

*b) El grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior, dando prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.*

*c) La no alteración del modelo de asentamiento, resultando excepcional los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos que en todo caso deberán cumplir las condiciones exigidas por la legislación urbanística, en especial su integración en la ordenación estructural, la no afección a los suelos preservados del desarrollo urbano y la justificación de la capacidad de los sistemas generales, existentes o previstos, para satisfacer la demanda prevista.*

*d) Un desarrollo urbanístico eficiente que permita adecuar el ritmo de crecimiento a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos (educativos, sanitarios, asistenciales, deportivos, culturales), los sistemas generales de espacios libres y el transporte público.*

*e) La disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos adecuados a las previsiones del desarrollo urbanístico establecido.*

*En el supuesto de existencia de planes de ordenación del territorio de ámbito subregional en vigor, los referidos criterios se enmarcarán en las determinaciones y contenidos de éstos".*

Pues bien, el presente Plan General da cumplimiento a los requerimientos derivados de esta Norma así como al resto de orientaciones que se deducen del POTA.

En cualquier caso ha de advertirse que para realizar una verdadera evaluación de la incidencia territorial de este Plan General debería contarse con algún Plan Subregional que englobara el ámbito territorial de Espeluy. Este documento es inexistente. Pues bien a continuación se aborda el análisis de congruencia territorial de la propuesta realizada por el presente Plan General teniendo presente las limitaciones sobre indefinición de un referente concreto y cerrado de instrumento de ordenación territorial de ámbito subregional.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
ESPELUY

## 12.2. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DEL POTA

Uno de los principios inspiradores de este Plan General es garantizar la disponibilidad de suelo urbanizado suficiente para posibilitar el acceso a una vivienda digna a todos los residentes así como para la implantación de actividades económicas.

El presente Plan General, realiza el dimensionamiento del suelo necesario así como las necesidades de nuevas viviendas sobre la base del análisis de la evolución de las variables socioeconómicas y demográficas (teniendo en cuenta los posibles flujos migratorios), la dinámica edificatoria observada en los períodos anteriores, los nuevos flujos urbanos detectados, así como valorando los plazos normales de gestión urbanística.

En este punto quiere advertirse que la dinámica de crecimiento poblacional del municipio de Espeluy se sitúa en una tasa de crecimiento bastante baja, para el período de 2001-2008, en concreto, es negativa del (pasando de 788 habitantes en el año 2000 a 759 en 2008, teniendo el máximo en 2003 con 792 habitantes). Efectivamente la proyección del crecimiento poblacional del municipio según la tendencia estudiada de los últimos años es inferior al límite máximo genérico de crecimiento poblacional admitido (con carácter general y supletorio) por el POTA en su Norma 45.4 párrafo segundo.

Actualmente no se encuentra aprobado el Plan Subregional del ámbito territorial al que pertenece el municipio de Espeluy, que legitimaría al PGOU para ajustarse realmente al crecimiento resultante de su actual trayectoria socioeconómica, y que permitiría, además, poder incorporar la variable de crecimiento que se derivaría de la aprobación del mencionado documento territorial, dada la capacidad del municipio de convertirse en referente territorial del territorio en que se enclava. Por todo ello, este Plan General respeta el límite máximo genérico establecido con carácter supletorio por la Norma 45.4 a) del POTA aludido.

No obstante lo anterior, este Plan General ha adoptado la decisión de reservar terrenos en suelo urbanizable no sectorizado para que futuras actuaciones de interés territorial (entre otras, la conformación de una oferta pública de viviendas a precio asequible) puedan materializarse en el municipio, en consonancia con el modelo territorial propuesto.

A continuación se exponen los datos relativos a las proyecciones de población y necesidades de vivienda en los próximos años tal como exige el párrafo primero del apartado a) de la Norma 45.4 del POTA

### 12.2.1. PROYECCIONES DE POBLACIÓN Y VIVIENDA

En primer lugar, ha de partirse de la consideración de que el principio de efectividad y eficacia de las Administraciones Públicas impide la elaboración de normas y adopción de medidas que desde su configuración resulten desfasadas en el tiempo. Por ello, habrá que estimar como razonable que el Plan deba realizar sus previsiones para el momento en que se estime su entrada en vigor, que no es el momento de formulación del documento completo que deba someterse al trámite de información pública pues desde ese momento hasta su aprobación definitiva transcurre al menos el plazo de un año.

De igual modo, los criterios de racionalidad exigen actualizar los datos provenientes de años anteriores al momento de su aprobación mediante una proyección natural de las tendencias que se detectan en los últimos años.

Por ello, y considerando que la fecha en la que el presente Plan General de Ordenación Urbanística entrará en vigor una vez superado los pertinentes trámites administrativos será el año 2010, es necesario estimar para ese momento el volumen de población residente en Espeluy, con el objetivo de establecer las determinaciones precisas y adecuadamente dimensionadas a la realidad municipal presente y futura.

Para ello, y teniendo en cuenta que es necesario conocer la población en una evolución a muy corto plazo, se ha procedido a extrapolar la tasa media de crecimiento anual experimentada entre el año 2004 a 2008 a los siguientes años, en los que se producirá la aprobación definitiva y el desarrollo del plan.

Como sea que la tasa media anual 2004-2008 es de un -0,51%, y la población en el año 2008 se ha fijado en 759 personas, y tomando como válida la hipótesis de que el municipio en los próximos años experimentará unas dinámicas de crecimiento similares al establecido como máximo para las últimas anualidades se obtiene una población en el año 2009 de 755 habitantes, que se incrementan y alcanzan en el año 2010, los 751 residentes.

Pues bien, sobre esta base de datos de población al inicio del proceso de ejecución del PGOU, y según la orientación deducida de la Norma 45.4 en su apartado a) párrafo primero, las tendencias años de programación de las actuaciones ciertas del PGOU, daría el siguiente techo poblacional: -0,51%.

Para satisfacer el crecimiento poblacional ordinario previsible hasta el año 2018 según la extrapolación de la tasa de crecimiento vegetativo más reciente sería negativo.

No obstante, la implantación de manera muy reciente de empresas dedicadas a la gestión medioambiental nos indican que este crecimiento no será negativo, sino más bien todo lo contrario. Este criterio tomado, no escenifica más que la respuesta a unas demandas sociales que se presentan como fruto de nuevas oportunidades que se están produciendo en el municipio en torno a la creación de nuevos referentes territoriales, nuevos espacios de actividad supramunicipal, nuevos centros de actividades económicas y una serie de desarrollos residenciales que dan respuesta no sólo a demandas producidas en el seno de la población del municipio, sino a todo un marco supramunicipal.

Y es que debe tenerse presente que el Nuevo Plan General debe dar satisfacción a las previsible incidencia de factores supramunicipales que pueden incidir en el crecimiento de la población en el municipio derivado de la emigración por ofertas de trabajo de las nuevas industrias que se están ubicando en el término municipal de carácter medioambiental y de reciclaje.

Por otro lado manifestar la apuesta por el desarrollo del tejido económico propuesta por el nuevo plan, con la generación (como ya se explicara en capítulos anteriores de la memoria) de más suelos destinados al sector productivo.

Estas operaciones destacarán por la nueva conformación del sector de crecimiento de actividades económicas en el núcleo de la Estación, como grandes referentes de la operación. Este nuevo impulso al desarrollo del municipio supondrá la creación de un nuevo concepto del sector productivo, mediante la nueva concepción de este marco de actividad. El plan regulará las implantaciones de estos usos permitiéndose la articulación de múltiples

ofertas en estos suelos, abriéndose pues una nueva puerta a las nuevas realidades e impulsos convergentes, puerta que ha permanecido cerrada entre otras cosas por la inoperatividad, colapso y obsolescencia del marco normativo urbanístico municipal que el nuevo plan general revisa.

Pues el conjunto de estas ofertas de incidencia supramunicipal, hará que la tasa de crecimiento de la población de Espeluy se sitúe al menos en el 60% de la población actual, incluyendo la aportada por el crecimiento vegetativo ordinario.

Por tanto, calculada la tasa de crecimiento previsible de Espeluy en los próximos ocho años, daría como resultado un techo poblacional de 1.215 habitantes, es decir un crecimiento poblacional, de 456 nuevos habitantes, que precisarían para cubrir sus necesidades de alojamientos un total de 190 nuevas viviendas. Este dato se estima más previsible que el resultado de la extrapolación actual.

Pero ha tenerse presente que las previsiones de un nuevo Plan General no sólo deben cubrir las necesidades de alojamiento del futuro crecimiento poblacional. También deben resolver las necesidades de viviendas que presentan la población actual. Es decir, los déficits históricos.

La Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, conforme al Estudio realizado por el Instituto de Ciencias Sociales de Andalucía ha estimado con carácter general en Andalucía que las necesidades de viviendas de vivienda protegida son como mínimo equivalentes al resultado de aplicar el parámetro del 7,5% al número de la población actual de los respectivos municipios. Y entendiendo, que cada vivienda sirve para 2,4 habitantes, el parámetro de necesidades de vivienda protegida debe cubrir el 18% de la población actual. Lo cual significa, trasladado a Espeluy que las necesidades derivadas de la demanda no satisfecha en alojamientos sometidos algún régimen de vivienda protegida (aún en una hipótesis de crecimiento vegetativo nulo) es del 18% de la población actual (136 al año 2010, de aprobación definitiva del Nuevo Plan) y que se concreta (aplicando el parámetro de 2,4 habitantes por vivienda) en 57 nuevas viviendas.

En consecuencia sumando las necesidades de nuevas viviendas derivadas del crecimiento poblacional previsible en los 8 años de vigencia del Nuevo Plan General (190 nuevas viviendas) a las necesidades derivadas a cubrir los déficits históricos (57 viviendas) resulta un número mínimo de nuevas viviendas de 247 para los dos cuatrienios de desarrollo del Plan.

No obstante, el Plan no puede establecer el número de viviendas exacto derivado de estos cálculos.

En este sentido es necesario señalar que el nuevo Plan General, ante posible problemas o dificultades de gestión que en el desarrollo de las actuaciones previstas se planteen (por existencia de una pluralidad de propietarios o existencia de edificaciones que puedan retrasar la constitución juntas de compensación, o dificultar la pronta asunción de la obligaciones por los titulares), ha establecido una oferta de crecimiento mayor al que se estima como mínimo necesario. La práctica urbanística aconseja que para cubrir esas eventuales incidencias y dificultades de gestión de manera, los Planes dispongan de un colchón de seguridad que se estima en al menos en un 30 % de más de las viviendas estimadas estrictamente como necesarias. Es decir que para asegurar la construcción de al menos una vivienda con seguridad en los dos cuatrienios se programe la posibilidad de urbanizar suelo con capacidad de construir 1,30 viviendas. Este hecho responde a la previsión como decimos, de posibles problemas de gestión y desarrollo de los suelos que se ven afectados por el proceso urbanístico, de manera que se estima necesario el poner en carga un porcentaje mayor de viviendas para que así finalmente se ejecuten las que el nuevo modelo plantea.

Por tanto, aplicado este ratio o colchón de seguridad a Espeluy determina que para poder construir con seguridad 247 nuevas viviendas se precisaría prever como mínimo la cifra 321 viviendas.

El Nuevo Plan prevé 190 viviendas, que se ajustan al máximo planteado por la normativa del POTA en los suelos urbanos no consolidados y los suelos urbanizables.

### 12.2.2. ACTUACIONES DE USO RESIDENCIAL PROPUESTAS POR EL PGOU

Este Plan General de Ordenación Urbanística de Espeluy ante la ausencia de Plan Subregional que legitime un ajuste del límite del 60% de crecimiento poblacional derivado de la limitación genérica y supletoria de la Norma 45.4 a) párrafo segundo del POTA a la realidad concreta municipal ha optado por no incorporar más previsiones de viviendas en los crecimientos programados, que la que se deduce del citado límite del 60% de incremento poblacional en los ocho años.

Así las previsiones de nuevas viviendas en suelo aptos para su urbanización en los 8 primeros años de vigencia del Plan son las siguientes:

#### ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	Nº VIVIENDAS
ARI 1 EL PILAR	5.051	7
ARI 2 BUENAVISTA	12.769	21
<b>TOTAL</b>	<b>17.820</b>	<b>28</b>

#### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	Nº VIVIENDAS
SUS 1 CAMINO DE CAZALILLA	22.250	66
SUS 2 GUADALQUIVIR	32.000	96
<b>TOTAL</b>	<b>54.250</b>	<b>162</b>

### 12.2.3. CUMPLIMIENTO DE LA NORMA 45.5 DEL POTA

La Norma 45.4 del POTA también establece el criterio de que con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente. Esta limitación se interpreta por la Instrucción de la Secretaría General de Ordenación del Territorio incorporando a dicho cómputo los suelos industriales. No obstante, el reciente Decreto de 22 de enero de 2008, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de vivienda protegida, aclara este punto al disponer que para esta limitación no computen los suelos industriales a los efectos el citado artículo 45.4.

#### PREVISIONES DE CRECIMIENTO DEL NUEVO PLAN GENERAL DE ESPELUY

La propuesta del Plan General sobre terrenos objeto de transformación urbanística para los ocho años de programación del mismo, y que merecen la clasificación de SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN SECTORIAL (en la categoría de suelo urbanizable sectorizado) es de 54.250 m<sup>2</sup> con la clasificación de urbanizable con delimitación sectorial representa respecto al total del suelo urbano actual del municipio (501.558 m<sup>2</sup>), un crecimiento del 10,81%. Por tanto, respeta con suficiencia el límite del artículo 45.4.a del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, conforme a la interpretación derivada de su Instrucción, que se establece en el 40%.

Indicar que, como se puede comprobar, el Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística no sobrepasa, ni siquiera con la interpretación de la referida Instrucción de la Secretaría de Ordenación del Territorio, el límite establecido en el artículo 45.4 del POTA. A continuación se ofrecen los datos estadísticos requeridos por la Instrucción:



DATOS GENERALES			
MUNICIPIO			
ESPELUY			
PLANEAMIENTO GENERAL			
VIGENTE	Delimitación de Suelo Urbano	Aprobada Definitivamente el 23 de diciembre de 1.985	
EN TRAMITACIÓN	Plan General de Ordenación Urbanística	Pendiente de Aprobación Definitiva	
TÉRMINO MUNICIPAL			
SUPERFICIE	2.597,09 Has		
NÚMERO DE NÚCLEOS	2 NÚCLEOS		
	Núcleo de Espeluy		
	Núcleo de Estación de Espeluy		
MUNICIPIOS COLINDANTES	Bailén, Villanueva de la Reina, Jabalquinto, Cazalilla y Mengíbar		
POBLACIÓN ACTUAL			
759			
VIVIENDAS EXISTENTES			
430 (año 2008)			
CRECIMIENTO URBANÍSTICO EN TRAMITACIÓN			
PROPUESTA DE ORDENACIÓN		INCREMENTOS	
Total Suelo Urbano (SUC+SUNC)	501.558 m <sup>2</sup> (478.773m <sup>2</sup> + 22.785 m <sup>2</sup> )	SUELO URBANIZABLE	117,65 %
Total Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado	180.597 m <sup>2</sup>		
Total Suelo Urbanizable No Sectorizado	372.277 m <sup>2</sup>		
Total Sistemas Generales Adscritos al Suelo Urbanizable	37.223,25m <sup>2</sup>		
Población actual	759 habitantes	POBLACIÓN	60 %
Tamaño medio del hogar estimado	2,4 hab/viv		
Capacidad de la Población resultante	1.215 habitantes		
Nº de viviendas existentes	430 (Encuesta de Infraestructuras y Equipamientos año 2008)	VIVIENDAS	44,18 %
Nº de viviendas propuestas	190		
Total Suelo Urbano Consolidado	478.773m <sup>2</sup>	SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN DE SECTORES (EXCEPTO INDUSTRIAL)	10,81 %
Total Suelo Urbanizable con ordenación de sectores (excepto industrial)	54.250 m <sup>2</sup>		

# ANEXO.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD  
ECONÓMICA

A.1. INTRODUCCIÓN

A.2. ESPELUY: INFORMACIÓN BÁSICA

A.3. PGOU DE ESPELUY: ELEMENTOS BÁSICOS

A.4. HACIENDA PÚBLICA: ANÁLISIS DE LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES

A.5. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA DE ESPELUY

A.6. CONCLUSIONES

## A.1. INTRODUCCIÓN

Una de las innovaciones incorporadas en la Ley 8/2007, de Suelo, es la relativa a la evaluación, control y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano.

La Ley del Suelo (Ley 8/2007), establece las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico, valoración y responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en materia de suelo. Se fijan unos principios para el desarrollo territorial y urbano sostenible no solo desde el punto de vista medioambiental sino también desde lo económico, el empleo y la cohesión social, procurando especialmente, que en el caso del nuevo suelo urbano que se genere, se garantice una dotación suficiente de infraestructuras y servicios que cumplan una función social.

El art. 15.4 relativo a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, establece:

*“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en la que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y la adecuación del suelo destinado a usos productivos”.*

De esta forma, en el presente documento se describen las características básicas del Plan General de Ordenación Urbanística de Espeluy, haciendo especial consideración de las infraestructuras y servicios asociados; se realiza un análisis de los presupuestos municipales y finalmente se determina el impacto de la actuación urbanística sobre el presupuesto municipal.

En este momento y afectando al término municipal de Espeluy, se encuentra vigente la DRSU del año 1985. Esta Delimitación de Suelo Urbano de 1985, que es el planeamiento que se sustituye ahora, fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Jaén el 23 de diciembre de 1985, tras la pertinente tramitación.

Como conclusión de lo expuesto en apartados anteriores, se deduce claramente la conveniencia y oportunidad de acometer un nuevo PGOU, que sustituya plenamente a la Delimitación de Suelo Urbano:

- Por coherencia con los supuestos normativos de revisión previstos en el propio planeamiento general, por ser necesaria la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general, la clasificación del suelo y la necesidad de nuevos suelos para vivienda, espacios productivos y dotaciones que resuelvan los déficits actuales.
- Por necesidad de adaptarse a los múltiples cambios operados en la legislación urbanística y en la legislación sectorial con incidencia en el planeamiento.

## A.2. ESPELUY: INFORMACIÓN BÁSICA

El Término Municipal de Espeluy linda al Norte con Bailén y Villanueva de la Reina; al Este, con Jabalquinto; al Oeste, con Villanueva de la Reina y al Sur con Cazalilla y Mengíbar. Administrativamente pertenece al Partido Judicial II correspondiente a Andujar.

Con una población de derecho de 758 habitantes en el año 2.009, el municipio presenta una dinámica demográfica prácticamente estancada, donde, tanto los crecimientos vegetativo y real de la población conllevan un leve aumento de los efectivos humanos.

Tiene una extensión superficial de 2.572 hectáreas, lo que representa el 2,02% de la comarca de la Campiña Norte y el 0,19% del total provincial. Considerando que la media provincial es de 13.364 ha/municipio, su superficie resulta ser casi una quinta parte de la media referida. Sólo 5 de los 96 municipios jiennenses tienen una superficie inferior a la de Espeluy.

El término forma parte de la unidad morfoestructural de la Depresión del Guadalquivir, una amplia llanura de forma triangular que se extiende entre los bordes escarpados de la Meseta y las Cordilleras Béticas hasta el Océano Atlántico.

De clima benigno, presenta las características definitorias del clima mediterráneo: acusado estiaje estival; máximo de temperaturas en los meses de julio y agosto, y mínimas en los meses de invernales; las precipitaciones presentan máximos en primavera.

El río Guadalquivir es el modelador de una superficie municipal de escasa pendiente que ha originado una topografía prácticamente llana, donde las Terrazas Aluviales se suceden de forma escalonada desde los depósitos fluviales más antiguos, situados en el extremo suroriental del término municipal, hasta el aluvial del río. A la fisonomía de Espeluy se unen los arroyos que transectan el término municipal buscando de forma directa o indirecta el río Guadalquivir.

Territorio completamente transformado, su puesta en explotación responde a etapas ancestrales; los suelos de gran calidad agrológica soportan los cultivos básicamente de olivar.

El territorio municipal está atravesado por una red de carreteras y el ferrocarril, además de estar permeabilizado mediante caminos rurales y las vías pecuarias que recorren el ámbito rural.

Nos encontramos con dos núcleos de población en el término municipal: Espeluy y Estación de Espeluy.

### A.3. EL PGOU DE ESPELUY: ELEMENTOS BÁSICOS

La asignación de las distintas clases de suelo se ajusta a los criterios establecidos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La clasificación del suelo es una técnica urbanística que se desarrolla en la fase de formulación del planeamiento general y que permite asignar a cada terreno un concreto estatuto de derecho y deberes de la propiedad inmobiliaria, entre los diversos establecidos en la legislación. La clasificación del suelo es un instrumento básico de la ordenación urbanística y que se realiza atendiendo a la situación fáctica actual de los terrenos y al destino urbanístico que el planeamiento general prevea en cada caso. Distingue el suelo que ya es ciudad o está en condiciones de incorporarse a ella, el nuevo suelo de crecimiento que debe o puede incorporarse a ella, y por último el suelo que debe permanecer vinculado a su destino original y natural.

Los diferentes instrumentos de intervención de los que se sirve el planeamiento general para lograr sus objetivos, se articulan a partir de la clasificación del suelo. A partir de esta técnica se establece la calificación del suelo, la regulación de usos y sus intensidades, los mecanismos de reparto de cargas y beneficios, y la programación de acciones públicas y privadas para ejecutar la ordenación planeada.

La clasificación del suelo es, pues, la primera decisión que en el marco jurídico ha de tomar el Plan, y supone el establecimiento de un primer estatuto jurídico a que se ajustará la propiedad de cada terreno en materia de derechos y deberes. Pero al mismo tiempo es la expresión más primaria y fundamental del modelo territorial adoptado.

La clasificación del suelo no es inmutable sino que mediante los procedimientos de innovación del planeamiento pueden alterarse, y es más, en la lógica del sistema urbanístico los suelos urbanizables se sitúan en una posición dinámica hacia su transformación en suelos urbanos que se constituye en la finalidad última de la decisión previa de su clasificación como urbanizables.

Pues bien, el presente documento incorpora la atribución de la clasificación urbanística que establece el Nuevo Plan General para las 2.597,09 hectáreas que constituyen la totalidad del término municipal.

El legislador estatal ha entendido que los criterios de clasificación del suelo es una técnica urbanística, y por ello perteneciente mayoritariamente a la competencia autonómica. Y, así, lo ha reflejado en la Ley 8/2007, de 29 de mayo del Suelo al renunciar a establecer los criterios básicos de la clasificación del suelo, y además por considerar que la clasificación del suelo no es una técnica necesaria para fijar los criterios legales de valoración ha optado por fijar las condiciones básicas del suelo (a efectos del establecimiento del estatuto de derechos y obligaciones así como de la regulación de la valoración).

En consecuencia, con la nueva regulación estatal no existe la dependencia de la regulación autonómica respecto a la legislación estatal sobre clasificación de suelo, al desvincularse clasificación y valoración (debe valorarse lo que hay, no lo que el plan dice que puede llegar a haber en un futuro incierto).

Por tanto, el presente Plan General de Ordenación Urbanística de Espeluy, en materia de clasificación urbanística, se adapta a lo preceptuado en la LOUA (norma sustantiva) y es congruente con las previsiones de la ley estatal 8/2007 de 29 de Mayo.

La LOUA establece en su artículo 44 que:

*El Plan General de Ordenación Urbanística clasifica la totalidad del suelo de cada término municipal en todas o algunas de las siguientes clases de suelo: suelo urbano, no urbanizable y urbanizable, distinguiendo en cada una de éstas las correspondientes categorías.*

*No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los terrenos destinados a sistemas generales que por su naturaleza, entidad u objeto tengan carácter o interés supramunicipal o singular podrán ser excluidos de la clasificación del suelo, sin perjuicio de su adscripción a una de las clases de éste a los efectos de su valoración y obtención*

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
ESPELUY

De esta regulación legal, se deduce:

- Primero. Que, en principio, todos los terrenos del término municipal deben contar con una clasificación de suelo, como se deriva de la previsión del art.44 LOUA: "... el Plan clasifica la totalidad del suelo de cada término municipal...".
- Segundo. Que el Plan General puede excepcionar de la clasificación de suelo algunos terrenos en los que concurren unas características específicas de gran trascendencia en el modelo territorial: los suelos calificados de Sistemas Generales que tengan carácter o interés supramunicipal o singular. Esta no inclusión en la clasificación no es obligatoria sino potestativa, y si se ejercita el Plan General debe clarificar su adscripción a una clase de suelo precisa a efectos de su obtención y gestión. A este respecto, habrá que clarificar que dicha adscripción no es precisa cuando los suelos así calificados como sistemas generales de interés supramunicipal o singular se encuentren ya obtenidos por la Administración. En otras palabras, la clarificación de la adscripción a efectos de obtención y gestión de los suelos calificados de sistemas generales de carácter o interés supramunicipal o singular sólo es precisa cuando los mismos se encuentren pendientes de obtención.

Sobre esta base legal, el Nuevo Plan divide el territorio del término municipal de Espeluy a efectos de su clasificación en las siguientes clases:

- El Suelo Urbano, diferenciando las categorías de consolidado y no consolidado por la urbanización. El suelo urbano se corresponde a los terrenos que conforman la ciudad existente, incluyendo sus vacíos interiores o los situados en zonas periféricas pero integrados en la malla urbana actual.
- El Suelo Urbanizable, diferenciando entre las categorías de ordenado, sectorizado y no sectorizado.

El Suelo Urbanizable expresa los terrenos de los que se hace depender el crecimiento de la ciudad para satisfacer las necesidades

de suelo urbanizado apto en los que implantar adecuadamente los diversos usos urbanos que demanda la sociedad. La importancia de los suelos a los que se le atribuye esta clasificación no solamente en términos físicos y formales, sino en cuanto contenido estratégico que se le atribuyen a las oportunidades de crecimiento. De igual modo, se identifican como no sectorizado, aquellos suelos que cuentan con aptitudes para incorporarse en el futuro al proceso de urbanización y edificación previa formulación y aprobación de un Plan de Sectorización que garantiza su adecuada integración en la nueva estructura urbana propuesta.

- El Suelo No Urbanizable, diferenciado distintas categorías. Se corresponde con los terrenos excluidos del proceso urbanístico por presentar valores que exigen su preservación o bien por localizarse en posiciones inadecuadas para su integración urbanística.
- Por último, el Plan General ejercita la potestad reconocida en el segundo párrafo del art.44 de la LOUA, y deja excluidos de la clasificación de suelo los siguientes terrenos calificados de Sistemas Generales en los que concurre el carácter de Sistemas Generales Supramunicipales y de carácter singular:
  - o Carretera A-6075, de Espeluy a A-4
  - o Carretera A-6076, de Mengíbar a Espeluy
  - o Carretera JA-3412, de Cazalilla a la Estación de Espeluy
  - o Sistema Ferroviario

Son de carácter supramunicipal por encontrarse al servicio de intereses públicos supramunicipales y son de carácter singular, por que se implantan fuera de los entornos de suelos urbanos y urbanizables.

El Nuevo Plan al establecer la clasificación urbanística de los terrenos, de acuerdo con el modelo urbano y territorial adoptado, respeta en general los derechos consolidados por los propietarios, si bien procede a la extinción de

aquellas expectativas generadas por el planeamiento vigente que no pueden mantenerse por ser contrarias a los objetivos y criterios del Nuevo Plan.

En las siguientes tablas se analizan las principales magnitudes del Plan General en lo que respecta a la incidencia territorial, superficies clasificadas, sistemas generales y reservas de vivienda protegida:

DATOS GENERALES		
MUNICIPIO		
ESPELUY		
PLANEAMIENTO GENERAL		
VIGENTE	Delimitación de Suelo Urbano	Aprobada Definitivamente el 23 de diciembre de 1.985
EN TRAMITACIÓN	Plan General de Ordenación Urbanística	Pendiente de Aprobación Definitiva
TÉRMINO MUNICIPAL		
SUPERFICIE	2.597,09 Has	
NÚMERO DE NÚCLEOS	2 NÚCLEOS	
	Núcleo de Espeluy	
	Núcleo de Estación de Espeluy	
MUNICIPIOS COLINDANTES	Bailén, Villanueva de la Reina, Jabalquinto, Cazalilla y Mengíbar	
POBLACIÓN ACTUAL		
759		
VIVIENDAS EXISTENTES		
430 (año 2008)		
CRECIMIENTO URBANÍSTICO EN TRAMITACIÓN		
PROPUESTA DE ORDENACIÓN	INCREMENTOS	
Total Suelo Urbano (SUC+SUNC)	501.558 m <sup>2</sup> (478.773m <sup>2</sup> + 22.785 m <sup>2</sup> )	SUELO URBANIZABLE 117,65 %
Total Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado	180.597 m <sup>2</sup>	
Total Suelo Urbanizable No Sectorizado	372.277 m <sup>2</sup>	
Total Sistemas Generales Adscritos al Suelo Urbanizable	37.223,25m <sup>2</sup>	
Población actual	759 habitantes	POBLACIÓN 60 %
Tamaño medio del hogar estimado	2,4 hab/viv	
Capacidad de la Población resultante	1.215 habitantes	
Nº de viviendas existentes	430 (Encuesta de Infraestructuras y Equipamientos año 2008)	VIVIENDAS 44,18 %
Nº de viviendas propuestas	190	
Total Suelo Urbano Consolidado	478.773m <sup>2</sup>	SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN DE SECTORES (EXCEPTO INDUSTRIAL) 10,81 %
Total Suelo Urbanizable con ordenación de sectores (excepto industrial)	54.250 m <sup>2</sup>	



SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES		
PU 01 PARQUE PABLO IGLESIAS	3.945	Existente
PU 02 PARQUE BUENAVISTA	3.558,56	Existente
PU 03 PARQUE FUENTE LARGA	7.161,43	Existente
PU 04 MIRADOR	1.047,71	Existente
	2.825,80	Propuesto
PU 05 PARQUE FERIA	2.229,17	Propuesto
PU 06 PARQUE LARGO CABALLERO	11.059,02	Existente
PU 07 PARQUE SANTA ANA	12.569,99	Propuesto
PU 08 PARQUE DE LA INMACULADA	8.966,60	Propuesto

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS		
EQ 01 POLIDEPORTIVO ESPELUY	4.480,13	Existente
EQ 02 AYUNTAMIENTO	237,55	Existente
EQ 03 CONSULTORIO	313,41	Existente
EQ 04 CEMENTERIO DE ESPELUY	1.585,92	Existente
EQ 05 CENTRO DEPORTIVO	1.564,91	Existente
EQ 06 ADMINISTRATIVO	330,57	Existente
EQ 07 ESCUELAS	484,22	Existente
EQ 08 EDIFICIOS ESTACIÓN	3.475,91	Existente
EQ 09 POLIDEPORTIVO ESTACIÓN	9.125,29	Existente
EQ 10 CEMENTERIO DE LA ESTACIÓN	1.384,46	Existente
EQ 11 EQUIPAMIENTOS SANTA ANA	19.598,29	Propuesto
EQ 12 ANTIGUAS ESCUELAS	484,22	Existente
EQ 13 EQUIPAMIENTO SOCIAL	129,45	Existente

Identificación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad	Máx. Edificabilidad residencial	Edificabilidad VP	% Edificabilidad VP	Nº viviendas	Nº VP
ARI 1 EL PILAR	5.051	0,40	808,16	242,45	30	7	2
ARI 2 BUENAVISTA	12.769	0,43416	5.543,84	1.663,16	30	21	7
TOTAL	17.820		6.352,00	1.905,61	30	28	9

Identificación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad	Máx. Edificabilidad residencial	Edificabilidad VP	% Edificabilidad VP	Nº viviendas	Nº VP
SUS 1 CAMINO DE CAZALILLA	22.250	0,40	8.900,00	2.670,00	30	66	20
SUS 2 GUADALQUIVIR	32.000	0,40	12.800,00	3.840,00	30	96	29
TOTAL	54.250		21.700,00	6.510,00	30	162	49

#### A.4. HACIENDA PÚBLICA: ANÁLISIS DE LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES

La hacienda pública afectada por la actuación es el Ayuntamiento de Espeluy. Por ello, se ha partido de la información de los presupuestos municipales a fin de obtener un diagnóstico real de la situación económica del municipio.

Vamos a analizar la evolución de los presupuestos municipales desde el año 1985 (año desde la aprobación de la Delimitación de Suelo Urbano) hasta el 2008 y de las partidas desde 1985 hasta 2007.

Evolución Presupuesto 1985-2008		
Año	Total Presupuesto	% Var
2008	1.452.886,03 €	78,15%
2007	815.523,44 €	
2006	0,00 €	-100.00%
2003	437.732,00 €	-22.92%
2002	567.893,00 €	11.93%
2001	507.376,70 €	0.00%
2000	507.376,70 €	14.88%
1999	441.652,96 €	-4.41%
1998	462.045,44 €	-9.84%
1997	512.453,47 €	98.22%
1996	258.525,53 €	-35.04%
1995	397.981,40 €	46.70%
1994	271.283,66 €	6.65%
1993	254.367,56 €	-19.81%
1992	317.210,95 €	38.87%
1991	228.425,22 €	70.72%
1990	133.801,88 €	1.88%
1989	131.335,10 €	12.76%
1988	116.473,96 €	26.66%
1987	91.954,85 €	-23.00%
1986	119.421,11 €	60.57%
1985	74.375,25 €	

Evolución Cap 1: Impuestos directos 1985-2007		
Año	Total Presupuesto	% Var
2007	101.216,61 €	
2006	0,00 €	-100.00%
2003	57.051,00 €	-4.04%
2002	59.455,00 €	-6.67%
2001	63.707,28 €	0.00%
2000	63.707,28 €	-11.67%
1999	72.121,45 €	14.49%
1998	62.991,39 €	2.39%
1997	61.520,16 €	-26.78%
1996	84.019,62 €	51.62%
1995	55.416,32 €	10.69%
1994	50.064,04 €	3.52%
1993	48.361,82 €	16.20%
1992	41.620,09 €	6.13%
1991	39.216,04 €	5.51%
1990	37.166,44 €	5.95%
1989	35.080,31 €	7.13%
1988	32.744,94 €	68.44%
1987	19.440,42 €	26.61%
1986	15.354,89 €	-0.50%
1985	15.432,61 €	

Evolución Cap 2: Impuestos indirectos 1985-2007		
Año	Total Presupuesto	% Var
2007	45.000,00 €	
2006	0,00 €	-100.00%
2003	11.000,00 €	0.00%
2002	11.000,00 €	83.02%
2001	6.010,12 €	0.00%
2000	6.010,12 €	0.00%
1999	6.010,12 €	-50.00%
1998	12.020,24 €	33.33%
1997	9.015,18 €	275.00%
1996	2.404,05 €	-46.67%
1995	4.507,59 €	-61.54%
1994	11.719,74 €	387.50%
1993	2.404,05 €	100.00%
1992	1.202,02 €	0.00%
1991	1.202,02 €	33.33%
1990	901,52 €	-81.53%
1989	4.881,73 €	15.66%
1988	4.220,61 €	19.58%
1987	3.529,45 €	5.95%
1986	3.331,12 €	11.23%
1985	2.994,82 €	

Evolución Cap 3: Tasas y otros ingresos 1985-2007		
Año	Total Presupuesto	% Var
2007	90.137,02 €	
2006	0,00 €	-100.00%
2003	69.574,00 €	1.45%
2002	68.578,00 €	-1.53%
2001	69.640,11 €	0.00%
2000	69.640,11 €	8.40%
1999	64.243,99 €	4.33%
1998	61.577,78 €	6.72%
1997	57.700,74 €	9.22%
1996	52.830,85 €	-5.73%
1995	56.043,95 €	9.35%
1994	51.252,10 €	14.70%
1993	44.685,25 €	-1.27%
1992	45.261,89 €	14.57%
1991	39.507,53 €	7.96%
1990	36.594,06 €	5.39%
1989	34.723,89 €	-19.73%
1988	43.260,16 €	22.14%
1987	35.417,25 €	-21.44%
1986	45.080,94 €	46.85%
1985	30.698,10 €	

Evolución Cap 4: Transferencias Corrientes. 1985-2007		
Año	Total Presupuesto	% Var
2007	242.390,38 €	
2006	0,00 €	-100.00%
2003	158.176,00 €	21.51%
2002	130.177,00 €	11.29%
2001	116.970,72 €	0.00%
2000	116.970,72 €	-1.51%
1999	118.759,99 €	-25.02%
1998	158.379,93 €	1.51%
1997	156.027,41 €	53.23%
1996	101.823,03 €	4.50%
1995	97.434,20 €	18.19%
1994	82.439,04 €	7.00%
1993	77.042,55 €	10.26%
1992	69.874,70 €	26.39%
1991	55.285,32 €	17.39%
1990	47.097,24 €	16.22%
1989	40.522,81 €	28.43%
1988	31.553,14 €	5.00%
1987	30.050,61 €	3.21%
1986	29.116,63 €	25.51%
1985	23.199,07 €	

Evolucion Cap 5: Ingresos Patrimoniales. 1985-2007		
Año	Total Presupuesto	% Var
2007	3.800,00 €	
2006	0,00 €	-100.00%
2003	3.606,00 €	0.00%
2002	3.606,00 €	-43.40%
2001	6.370,73 €	0.00%
2000	6.370,73 €	51.43%
1999	4.207,08 €	0.00%
1998	4.207,08 €	-0.16%
1997	4.213,70 €	-12.48%
1996	4.814,71 €	33.27%
1995	3.612,68 €	9.07%
1994	3.312,18 €	37.40%
1993	2.410,66 €	14.24%
1992	2.110,15 €	-2.77%
1991	2.170,25 €	5.86%
1990	2.050,05 €	2.68%
1989	1.996,56 €	0.61%
1988	1.984,54 €	78.29%
1987	1.113,07 €	-24.47%
1986	1.473,68 €	2.08%
1985	1.443,63 €	

Evolución Cap 6: Enajenación inversiones reales. 1985-2007		
Año	Total Presupuesto	% Var
2007	0,00 €	
2006	0,00 €	
2003	0,00 €	
2002	0,00 €	-100.00%
2001	36.601,64 €	0.00%
2000	36.601,64 €	74.00%
1999	21.035,42 €	615.56%
1998	2.939,70 €	-79.42%
1997	14.284,53 €	
1996	0,00 €	
1995	0,00 €	
1994	0,00 €	-100.00%
1993	20.073,80 €	11.33%
1992	18.030,36 €	-17.27%
1991	21.794,27 €	
1990	0,00 €	-100.00%
1989	10.217,21 €	
1988	0,00 €	
1987	0,00 €	
1986	0,00 €	
1985	0,00 €	

Evolución Cap 7: Transferencias de capital. 1985-2007		
Año	Total Presupuesto	% Var
2007	289.822,05 €	
2006	0,00 €	-100.00%
2003	138.325,00 €	-53.12%
2002	295.077,00 €	41.81%
2001	208.076,10 €	0.00%
2000	208.076,10 €	34.00%
1999	155.274,91 €	55.54%
1998	99.828,11 €	-33.27%
1997	149.590,54 €	1,084.10%
1996	12.633,27 €	-93.02%
1995	180.966,66 €	149.62%
1994	72.496,56 €	
1993	0,00 €	-100.00%
1992	136.106,68 €	103.61%
1991	66.845,74 €	2,072.29%
1990	3.077,20 €	239.07%
1989	907,53 €	0.00%
1988	907,53 €	0.67%
1987	901,52 €	-94.52%
1986	16.448,94 €	
1985	0,00 €	

Evolución Cap 8: Activos financieros. 1985-2007		
Año	Total Presupuesto	% Var
2007	0,00 €	
2006	0,00 €	
2003	0,00 €	
2002	0,00 €	
2001	0,00 €	
2000	0,00 €	
1999	0,00 €	
1998	0,00 €	
1997	0,00 €	
1996	0,00 €	
1995	0,00 €	
1994	0,00 €	-100.00%
1993	58.788,42 €	
1992	0,00 €	
1991	0,00 €	-100.00%
1990	3,73 €	-99.88%
1989	3.005,06 €	66.67%
1988	1.803,04 €	20.00%
1987	1.502,53 €	0.00%
1986	1.502,53 €	150.00%
1985	601,01 €	

Evolución Cap 9: Pasivos financieros. 1985-2007		
Año	Total Presupuesto	% Var
2007	43.157,38 €	
2006	0,00 €	
2003	0,00 €	
2002	0,00 €	
2001	0,00 €	
2000	0,00 €	
1999	0,00 €	-100.00%
1998	60.101,21 €	0.00%
1997	60.101,21 €	
1996	0,00 €	
1995	0,00 €	
1994	0,00 €	-100.00%
1993	601,01 €	-80.00%
1992	3.005,06 €	25.00%
1991	2.404,05 €	-65.22%
1990	6.911,64 €	
1989	0,00 €	
1988	0,00 €	
1987	0,00 €	-100.00%
1986	7.112,38 €	118,242.43%
1985	6,01 €	

Evolución Cap 1: Gastos personal. 1985-2007		
Año	Total Presupuesto	% Var
2007	208.920,38 €	
2006	0,00 €	-100.00%
2003	168.485,00 €	4.60%
2002	161.077,00 €	49.07%
2001	108.051,68 €	0.00%
2000	108.051,68 €	1.00%
1999	106.980,15 €	-1.93%
1998	109.083,70 €	-16.32%
1997	130.352,01 €	26.83%
1996	102.773,07 €	2.79%
1995	99.987,38 €	2.38%
1994	97.664,47 €	13.69%
1993	85.903,44 €	-2.85%
1992	88.422,94 €	21.15%
1991	72.983,90 €	19.70%
1990	60.972,82 €	8.83%
1989	56.024,92 €	14.74%
1988	48.829,23 €	19.84%
1987	40.744,03 €	1.25%
1986	40.240,19 €	16.80%
1985	34.451,23 €	

Evolución Cap 2: Gastos bienes y servicios. 1985-2007		
Año	Total Presupuesto	% Var
2007	204.200,00 €	
2006	0,00 €	-100.00%
2003	112.263,00 €	30.89%
2002	85.770,00 €	-12.23%
2001	97.724,57 €	0.00%
2000	97.724,57 €	3.90%
1999	94.058,39 €	6.83%
1998	88.048,27 €	-14.40%
1997	102.863,82 €	37.48%
1996	74.818,71 €	16.07%
1995	64.458,55 €	7.33%
1994	60.057,50 €	-14.88%
1993	70.558,82 €	35.88%
1992	51.927,45 €	-11.35%
1991	58.573,76 €	20.92%
1990	48.439,32 €	14.85%
1989	42.174,56 €	11.52%
1988	37.817,02 €	10.14%
1987	34.333,87 €	18.49%
1986	28.975,75 €	10.73%
1985	26.168,59 €	

Evolución Cap 3: Gastos financieros. 1985-2007		
Año	Total Presupuesto	% Var
2007	1.400,00 €	
2006	0,00 €	-100.00%
2003	5.000,00 €	-23.08%
2002	6.500,00 €	116.30%
2001	3.005,06 €	0.00%
2000	3.005,06 €	-39.39%
1999	4.958,35 €	-15.38%
1998	5.859,87 €	44.44%
1997	4.056,83 €	50.00%
1996	2.704,55 €	-25.00%
1995	3.606,07 €	-3.25%
1994	3.727,39 €	-22.69%
1993	4.821,16 €	-34.60%
1992	7.372,09 €	20.54%
1991	6.116,11 €	79.51%
1990	3.407,14 €	4.31%
1989	3.266,25 €	-4.11%
1988	3.406,40 €	2.85%
1987	3.311,97 €	1.75%
1986	3.255,04 €	69.87%
1985	1.916,19 €	

Evolución Cap 4: Transferencias Corrientes. 1985-2007		
Año	Total Presupuesto	% Var
2007	43.881,01 €	
2006	0,00 €	-100.00%
2003	29.072,00 €	15.38%
2002	25.197,00 €	-49.55%
2001	49.947,73 €	0.00%
2000	49.947,73 €	30.48%
1999	38.280,36 €	-51.14%
1998	78.341,93 €	137.00%
1997	33.055,67 €	-34.13%
1996	50.184,51 €	72.16%
1995	29.149,09 €	18.29%
1994	24.641,50 €	45.13%
1993	16.978,59 €	-18.12%
1992	20.734,92 €	216.51%
1991	6.551,03 €	91.23%
1990	3.425,77 €	-8.25%
1989	3.733,80 €	-38.17%
1988	6.038,36 €	124.40%
1987	2.690,92 €	5.97%
1986	2.539,23 €	-27.09%
1985	3.482,87 €	

Evolución Cap 6: Inversiones reales. 1985-2007		
Año	Total Presupuesto	% Var
2007	357.122,05 €	
2006	0,00 €	-100.00%
2003	122.912,00 €	-57.39%
2002	288.449,00 €	21.44%
2001	237.515,18 €	0.00%
2000	237.515,18 €	21.49%
1999	195.499,47 €	10.87%
1998	176.339,80 €	-25.70%
1997	237.349,66 €	912.09%
1996	23.451,49 €	-88.00%
1995	195.449,14 €	143.88%
1994	80.143,03 €	12.80%
1993	71.050,41 €	-50.37%
1992	143.170,94 €	84.42%
1991	77.632,78 €	831.29%
1990	8.336,06 €	-1.00%
1989	8.420,18 €	91.43%
1988	4.398,54 €	8.07%
1987	4.069,90 €	-80.75%
1986	21.145,26 €	3,418.29%
1985	601,01 €	

Evolución Cap 7: Transferencias de capital. 1985-2007		
Año	Total Presupuesto	% Var
2007	0,00 €	
2006	0,00 €	
2003	0,00 €	
2002	0,00 €	
2001	0,00 €	
2000	0,00 €	
1999	0,00 €	
1998	0,00 €	
1997	0,00 €	
1996	0,00 €	
1995	0,00 €	
1994	0,00 €	
1993	0,00 €	
1992	0,00 €	
1991	0,00 €	
1990	0,00 €	
1989	0,00 €	-100.00%
1988	10.695,83 €	
1987	0,00 €	-100.00%
1986	5.625,47 €	40.40%
1985	4.006,74 €	

Evolución Cap 8: Activos financieros. 1985-2007		
Año	Total Presupuesto	% Var
2007	0,00 €	
2006	0,00 €	
2003	0,00 €	
2002	0,00 €	
2001	0,00 €	
2000	0,00 €	
1999	0,00 €	
1998	0,00 €	
1997	0,00 €	
1996	0,00 €	
1995	0,00 €	
1994	0,00 €	
1993	0,00 €	
1992	0,00 €	
1991	0,00 €	
1990	0,00 €	-100.00%
1989	3.005,06 €	66.67%
1988	1.803,04 €	20.00%
1987	1.502,53 €	0.00%
1986	1.502,53 €	150.00%
1985	601,01 €	

Evolución Cap 9: Pasivos financieros. 1985-2007		
Año	Total Presupuesto	% Var
2007	0,00 €	
2006	0,00 €	
2003	0,00 €	-100.00%
2002	900,00 €	-91.92%
2001	11.132,49 €	0.00%
2000	11.132,49 €	493.34%
1999	1.876,24 €	-57.08%
1998	4.371,88 €	-8.45%
1997	4.775,47 €	3.97%
1996	4.593,19 €	-13.84%
1995	5.331,18 €	5.57%
1994	5.049,76 €	-0.11%
1993	5.055,15 €	-9.45%
1992	5.582,63 €	-15.00%
1991	6.567,65 €	18.96%
1990	5.520,90 €	54.32%
1989	3.577,64 €	2.64%
1988	3.485,54 €	-34.26%
1987	5.301,62 €	-67.15%
1986	16.137,63 €	412.70%
1985	3.147,60 €	

#### A.4.1. ANÁLISIS DE INGRESOS (INGRESOS LIQUIDABLES)

En este apartado se enumera la composición de los ingresos liquidados y se expone su evolución (ver cuadros anteriores).

La captación de recursos municipales en el Ayuntamiento de Espeluy, como te todos los municipios, se realiza por los siguientes capítulos:

1. Impuestos directos: son aquéllos que gravan al contribuyente y son satisfechos por éstos de forma directa, es decir, personalmente.
2. Impuestos indirectos: son los que se pagan a través de una entidad o persona interpuesta que después lo repercute como coste en el precio del producto.
3. Tasas y otros ingresos: incluye tasas, licencias y otros impuestos por sanciones o por la cantidad legal satisfecha por las compañías de servicios (electricidad, etc.).
4. Transferencias corrientes: son los ingresos que el municipio recibe de otras administraciones, bien sea por la participación en tributos del Estado, en virtud de convenios con la Comunidad Autónoma por la prestación delegada de determinados servicios, así como patrocinios, donaciones o convenios con entidades privadas.
5. Ingresos patrimoniales: son los procedentes de la gestión del patrimonio público municipal como concesiones administrativas, beneficios de empresas públicas, intereses en cuentas, etc.
6. Enajenación de inversiones reales: son los ingresos por la venta de bienes patrimoniales.
7. Transferencias de capital: equivalente al capítulo 4 pero referido a ingresos de capital que el ayuntamiento recauda de otras administraciones para la construcción de edificios, viario, obras de infraestructura, etc.
8. Variación de activos financieros: son los remanentes de ingresos de ejercicios anteriores.

9. Variación de pasivos financieros: releja lo que el ayuntamiento espera ingresar por operaciones de crédito.

#### A.4.2. ANÁLISIS DE GASTOS (GASTOS LIQUIDABLES)

Al igual que con los ingresos, para los gastos municipales existen también unos capítulos que son comunes a todos los municipios, los cuales se explican a continuación:

1. Gastos de personal: recoge todos los gastos de personal (laboral y funcionario), incluyendo los gastos asociados como seguridad social, formación y fondos sociales.
2. Compras corrientes: incluye los gastos por alquileres, suministros (electricidad, gas, carburante etc.), así como los contratos por prestación de servicios como estudios y trabajos técnicos.
3. Gastos financieros: incluye los intereses por préstamos y los gastos bancarios.
4. Transferencias corrientes: se refiere a las subvenciones que el ayuntamiento otorga a entidades o particulares, así como las ayudas sociales y la cooperación al desarrollo.
5. Inversiones reales: son los gastos del ayuntamiento en adquisición de terrenos, edificaciones, equipamientos, maquinaria o mobiliario.
6. Transferencias de capital: son las aportaciones que el ayuntamiento realiza a empresas públicas, entidades o particulares para el desarrollo de inversiones reales.
7. Activos financieros: Constituye los préstamos que la hacienda municipal realiza a entidades públicas, privadas o particulares.
8. Pasivos financieros: amortizaciones de préstamos y devoluciones de fianza.



## A.5. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA DE ESPELUY

El impacto sobre la hacienda pública se estimará tanto para los ingresos como para los gastos.

### A.5.1. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE LOS INGRESOS MUNICIPALES

El primer impacto de la actuación urbanística sobre los ingresos se determina a partir de tres variables: el excedente de aprovechamiento municipal, las tasas por licencias e impuesto de construcción y, finalmente, la recaudación de impuestos de bienes inmuebles.

#### 10% APROVECHAMIENTO MUNICIPAL

Según la legislación urbanística, al Ayuntamiento le corresponde el 10% del Aprovechamiento lucrativo de cada uno de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de los sectores de suelo urbanizable ordenado y sectorizado ya urbanizado.

Esto significa que al Ayuntamiento le corresponde, de modo gratuito, el siguiente aprovechamiento: 7.418,35 unidades de aprovechamiento.

Esto supone un incremento del patrimonio municipal

#### TASAS POR LICENCIAS E IMPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN

Las nuevas viviendas y edificaciones tendrán, como consecuencia, un incremento relevante de la recaudación municipal, concretamente de las siguientes exacciones:

- Cuota tributaria por solicitud de Licencia de Obras.
- Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)

#### RECAUDACIÓN POR IMPUESTOS DE BIENES INMUEBLES

Las nuevas edificaciones también tendrán como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal por concepto de impuesto de bienes inmuebles.

#### OTRAS POSIBLES FUENTES DE INGRESOS

Otras posibles fuentes de ingresos son el impuesto sobre actividades económicas (IAE), el impuesto sobre vehículos de tracción mecánica y el

incremento de las transferencias del Estado y de la Comunidad Autónoma. Estos ingresos son, sin embargo, de difícil estimación.

### A.5.2. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE LOS GASTOS MUNICIPALES

La mayor parte de los principales gastos que generará la ejecución del Plan General se realizarán con cargo a cada una de las respectivas actuaciones, con lo cual no es necesario que el municipio realice importantes inversiones en infraestructuras para su desarrollo, salvo las Estaciones Depuradoras. Sin embargo, el municipio sí será responsable del posterior mantenimiento de los espacios públicos (zonas verdes y viales), producto de la ejecución de los nuevos desarrollos.

Respecto a los equipamientos, se realizan las reservas de suelo para uso dotacional acorde con los estándares establecidos por la Comunidad Autónoma, correspondiéndole a este organismo la ejecución de las edificaciones, la gestión y el mantenimiento de las mismas que sean de su titularidad, como los colegios.

Finalmente, respecto a los servicios municipales de recogida de basura, agua y saneamiento se prevé un aumento de los gastos derivados del mantenimiento de estos servicios, que podrá ser cubierto con el incremento de ingresos previsto y anteriormente mencionado.

## A.6. CONCLUSIONES

Las principales conclusiones que se desprenden del estudio de la posible evolución de los distintos capítulos de ingresos y gastos municipales son las siguientes:

- El Plan General implica para el municipio la responsabilidad de ejecutar obras de infraestructura básica de las depuradoras, con lo cual los presupuestos municipales se verán afectados negativamente por la necesidad de construcción de nuevas obras. No obstante, está prevista la obtención en el Estudio Económico Financiero de los sistemas generales exteriores.
- Los costes fijos que deberá afrontar el municipio son los derivados del mantenimiento de los viales y los espacios libres, así como los gastos de los servicios municipales.
- El desarrollo del Plan General significará un importante incremento de los ingresos municipales por concepto de impuestos directos (Licencia de obras, ICIO e IBI).
- Los gastos de mantenimiento y servicios asociados al desarrollo del Plan podrán ser cubiertos por el incremento de los ingresos fijos (IBI), con lo cual no se estiman desequilibrios que impacten negativamente en los presupuestos municipales.
- Finalmente cabe destacar el importante ingreso en las arcas municipales que puede suponer la venta de cesión de aprovechamiento a través de concursos públicos, para la realización de viviendas de protección oficial para jóvenes, así como en su caso para otros fines sociales.

Todo lo anteriormente expresado demuestra la viabilidad económica del Plan General, dado que su desarrollo no depende de recursos municipales. Los importes definitivos en los próximos años de cada uno de los capítulos de gastos e ingresos a los que nos hemos referido, vendrán determinados entre otras causas por la secuencia temporal de las obras de urbanización y edificación de los nuevos sectores y por la gestión económica financiera que realicen los servicios económicos municipales.