SE/177/12
RIU: 41-000075/12
3/AGOSTO/12

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL INSTRUMENTO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE PEÑAFLOR A LA LEY 7/2002, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.

El Secretario-Interventor,

AYUNTAMIENTO DE PEÑAFLOR · SECRETARÍA-INTERVENCIÓN

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento compuesto de los folios numerados correlativamente del ...1..... al 170 incluidos planos forman parte del Instrumento Urbanístico Adaptación Parcial de NN.SS. a la L.O.U.A.....

inscrito en el Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, con nº de registro ....5421..... mediante Resolución de fecha 19/9/2012 del titular de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

Sevilla, ...5.... de ....febrero..... de ....2013....

El Encargado del Registro
Unidad Registral de Sevilla

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL INSTRUMENTO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE PEÑAFLOR A LA LEY 7/2002, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

MEMORIA GENERAL

Equipo redactor:

Dirección y Asesoramiento Jurídico:

CUATRECASAS, GONÇALVES PEREIRA, OLIVENCIA - BALLESTER

Arquitecto:

info@arquitae.com

arquitae

:urbanismo :arquitectura:

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.

El Secretario-Interventor,

AYUNTAMIENTO DE PEÑAFLOR - SEVILLA - INTERVENCIÓN

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.
El Secretario-Interventor

ÍNDICE

DOCUMENTO I: MEMORIA GENERAL

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor *a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.

El Secretario-Interventor,

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.

El Secretario-Interventor,

CAPÍTULO 1. LA ADAPTACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO GENERAL DE PEÑAFLOR. ALCANCE Y LÍMITES

1.1. LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE PEÑAFLOR.

1.2. CONCEPTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL.

1.3. OBJETO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

1.4. ALCANCE Y LÍMITES DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE PEÑAFLOR.

1.5. PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL.

1.6. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE PEÑAFLOR.

1.7. RELACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL CON EL DOCUMENTO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE PEÑAFLOR.

1.8. DOCUMENTACIÓN QUE CONFORMA LA PRESENTE ADAPTACIÓN PARCIAL.

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.

El Secretario-Interventor,

AYUNTAMIENTO DE PEÑAFLOR - SECRETARÍA INTERVENCIÓN -

JUNTA DE ANDALUCIA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DELEGACIÓN TERRITORIAL SEVILLA

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.
El Secretario-Interventor,

1.1. LAS NORMAS PEÑAFLOR.

El instrumento de planeamiento general del Municipio de Peñaflor está constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en sesión ordinaria celebrada el día 18 de diciembre de 1997 (BOP de Sevilla núm. 52, de 5 de marzo de 1998).

Mediante la aprobación de las Normas Subsidiarias se dotaba entonces al Municipio de Peñaflor de un documento actualizado que regulaba la edificación y usos del suelo en el territorio municipal.

A fechas de proceder a esta Adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, este instrumento de planeamiento general se encuentra en avanzado estado de ejecución, en la medida que se han urbanizado o están en curso de ejecución buena parte de los crecimientos previstos en las actuales Normas Subsidiarias, y de las ulteriores innovaciones que se han sucedido.

Las vigentes Normas Subsidiarias han sido modificadas en cuatro ocasiones. La primera modificación se aprobó definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en fecha 22 de junio de 2001 (BOP de Sevilla núm. 176, de 31 de julio de 2001). Esta innovación se limitó a ajustar el límite del Sector III.

La segunda modificación fue aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en fecha 4 de junio de 2004 (BOP de Sevilla núm. 249, de 26 de octubre de 2004). Esta modificación delimitó un nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado de uso industrial "*PP-6 Finca Las Teresas*".

La tercera modificación puntual se aprobó por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en fecha 9 de mayo de 2005 (BOJA núm. 159, de 17 de agosto de 2005) e introdujo cambios en las Ordenanzas de los distintos tipos de suelos, tanto generales como particulares en sus diferentes zonificaciones.

La cuarta modificación puntual se aprobó por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en fecha 23 de junio de 2008 (BOP de Sevilla núm. 95, de 27 de abril de 2009) y consistió en la modificación de la delimitación del ámbito de la Unidad de Ejecución número 1 de dichas Normas.

Actualmente está en curso de tramitación la elaboración del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio, cuyo Documento de Avance ya ha sido redactado, aunque todavía no ha sido aprobado por el Pleno de la Corporación.

1.2. CONCEPTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL.

Según lo dispuesto en la Disposición transitoria segunda de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitaciones de Suelo Urbano y los restantes instrumentos legales para su desarrollo y ejecución que se hubieran aprobado conforme a la legislación sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, con anterioridad a la entada en vigor de esta Ley, continuarán vigentes hasta su revisión o su total cumplimiento o ejecución. No obstante, "*los municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los Planes y restantes instrumentos, que podrán ser totales o parciales. Cuando las adaptaciones sean parciales deben alcanzar, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural*".

El 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 vivienda protegidas, se ha dictado para cumplir con la finalidad, según se recoge en su propia exposición de motivos, de contribuir a una adecuada adaptación de los Planes Generales de Ordenación y restantes instrumentos, como es el caso de las Normas Subsidiarias del Municipio de Peñaflor, a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.*

Así, el artículo 2 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, define la adaptación parcial como un proceso de formulación y aprobación de un documento que adecua las determinaciones de la figura de planeamiento en vigor a las disposiciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, teniendo en cuenta que la adaptación parcial, según la Disposición transitoria segunda de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberá alcanzar, como mínimo, "al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley".

Dejando a salvo la definición legal de este concepto, la adaptación parcial de las Normas Subsidiarias del Planeamiento se concibe como una actualización del planeamiento general vigente que suma a su contenido sustantivo aquella regulación de la Ley 7/2002,

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.

El Secretario-Interventor,

de 17 de diciembre, que resulta de directa aplicación s esos de innovación y desarrollo que se han sucedido primera; reconoce la prevalente aplicación de las normas sobrevenidas de la legislación y conforme al planeamiento general vigente. de la planificación especial; acoge la alteración de la calificación jurídica de los terrenos como consecuencia del cumplimiento de las determinaciones de las vigentes Normas Subsidiarias, incluidas sus ulteriores innovaciones y; en consecuencia, procede a la adecuación del contenido documental del planeamiento general.

1.3. OBJETO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

El presente documento de adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Peñaflor tiene como objeto la adecuación, de acuerdo con la Disposición transitoria segunda de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, del instrumento de planeamiento general del municipio a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, de manera que la ordenación urbanística del municipio de Peñaflor responda a los principios y finalidades que inspiran la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, siendo ésta una Ley que, según los principios recogidos en su exposición de motivos, apuesta por la mejora de la ciudad existente y por la intervención pública en el mercado del suelo, con la necesidad de la incorporación de vivienda protegida con los parámetros que en la normativa se recogen.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, no establece un plazo de adaptación del planeamiento general a sus determinaciones, pero dispone que transcurridos cuatro años desde su entrada en vigor (20 de enero de 2007), *"no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afectan a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley al menos de forma parcial"* (Disposición transitoria segunda, apartado 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre).

El artículo 8 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, señala que los municipios podrán en cualquier momento llevar a cabo el procedimiento de adaptación parcial de su planeamiento general, durante el período de vigencia y ejecutividad del mismo.

Por todo ello, conforme ha quedado expresado en el apartado anterior, el objeto o finalidad de este documento es la actualización de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Peñaflor, partiendo de la información actual del

De acuerdo con la antes citada Disposición transitoria segunda de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la adaptación parcial alcanza a las determinaciones que configuran la ordenación estructural del instrumento de planeamiento, de conformidad con el artículo 10.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Sin embargo, ni constituye ni puede constituir objeto de esta adaptación parcial la alteración de la ordenación de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Peñaflor, sea de su ordenación estructural o pormenorizada, al margen de los límites que en el siguiente apartado se expresan, según lo dispuesto en el Decreto 11/2008, de 22 de enero. En el marco de lo dispuesto en esta disposición reglamentaria, la presente adaptación parcial no produce innovación alguna en el instrumento de planeamiento vigente, sino que suma, reconoce y acoge aquellas que hayan sobrevenido desde su aprobación definitiva.

1.4. ALCANCE Y LÍMITES DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE PEÑAFLOR.

El artículo 3 del Decreto 11/2008 recoge cuál debe ser el contenido y alcance de los documentos de adaptación parcial de los instrumentos de planeamiento general a la Ley 7/2002. Asimismo, dispone una relación de cláusulas limitativas de dicho alcance.

En relación con el contenido sustantivo del documento, la adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Peñaflor habrá de contener las siguientes determinaciones:

- Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el instrumento de planeamiento vigente, esto es, las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Peñaflor, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008.
- Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002,

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE
DELEGACIÓN TERRITORIAL SEVILLA

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.

El Secretario-Interventor,

de 17 de diciembre, y a la Disposición transitoria única d noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el S consideran alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico de las Normas Subsidiarias del municipio, no superando los parámetros del artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

No obstante, no se exige la reserva de vivienda protegida en aquellos sectores que cuentan con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición transitoria única de la Ley 13/2005, así como tampoco en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada, también inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del presente documento de adaptación parcial del instrumento de planeamiento general.

- Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público, comprendiendo como mínimo los terrenos y construcciones destinados a:

  a) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento vigente. En caso de que no alcancen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, serán aumentadas las previsiones hasta alcanzar éste.

  b) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica; integren o deban integrar, según las normas de planeamiento vigentes, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal de Peñaflor en su conjunto o en cualquiera de sus partes, con independencia del uso a que están destinados; siempre que por la población a la que sirven o por el área de influencia a la qua afectan, superen el ámbito de una dotación local.

  c) A estos efectos, en el presente documento se hacen constar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyéndose los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resultan de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establecen en las Normas Subsidiarias del municipio, y sin perjuicio de las previsiones recogidas en el punto segundo respecto a la vivienda protegida.

- Para el suelo urbanizable, se mantienen las áreas de reparto ya delimitadas, teniendo a todos los efectos el aprovechamiento tipo, que determinaron las Normas Subsidiarias de Planeamiento, la consideración de aprovechamiento medio, de conformidad con la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

- Se señalan los espacios, ámbitos o elementos que han sido objeto de especial protección, por su singular valor forestal, arqueológico, pecuario o análogo; recogiéndose los que han sido declarados como tales por la legislación en materia de protección del patrimonio histórico.

- Se incluyen las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural no contempladas por las Normas Subsidiarias o que han quedado ya desfasadas.

En relación con los límites del contenido del documento de adaptación parcial, el Decreto 11/2008 determina que éste no podrá alcanzar en ningún caso a las siguientes actuaciones:

- Clasificación de nuevos suelos urbanos, salvo que se trate de ajustes de la clasificación, de acuerdo con los criterios que se recogen en el artículo 4.1 del Decreto 11/2008, en virtud del cual:

  a) Tiene la consideración de suelo urbano consolidado, el clasificado como urbano por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Peñaflor que cumpla las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre; así como el que estando clasificado como suelo urbanizable se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo.

  b) El resto del suelo clasificado como urbano por las Normas Subsidiarias tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado. En todo caso, tienen la condición de suelo urbano no consolidado los ámbitos de las Unidades de Ejecución

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.

El Secretario-Interventor,

delimitadas en suelo urbano no desarrolladas, [illegible] adaptación parcial al trámite de información pública requisitos establecidos en la Ley 7/2002, de 17 d[illegible]te a los efectos oportunos. En este mismo intervalo de

c) En los casos en los que las Normas Subsidiarias tengan definidas las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado, la asimilación será directa siempre que se reúnan las condiciones previstas en el artículo 45.2, letras A) y B) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

- Clasificación de nuevos suelos urbanizables.
- Alteración de la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en que haya sobrevenido la clasificación de especial protección como consecuencia de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.
- Alteración de densidades y edificabilidades, en áreas o sectores que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada, las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ello.
- Previsión de nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.
- Previsión de cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio.

1.5 PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL.

Según se dispone en la Disposición transitoria segunda, apartado 2, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y en el artículo 7 del Decreto 11/2008, el documento de Adaptación parcial del instrumento de planeamiento general se habrá de formular y aprobar por el Municipio de Peñaflor.

Una vez redactado el documento de adaptación parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, éste será sometido a información pública por un plazo no inferior a un mes, mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento. El tiempo deberán solicitarse los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamiento de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, en relación a las nuevas determinaciones recogidas en el documento de adaptación parcial que no estuviesen previstas en el instrumento de planeamiento vigente. En este sentido, en la solicitud del pronunciamiento de la Administración, órgano o entidad competente, se habrá de indicar expresamente, en su caso, que los espacios o elementos por ellos gestionados son objeto de la correcta regulación y, en su caso, de la fiel representación respecto de la que contiene la regulación sectorial.

Durante el mencionado trámite de información pública, el Ayuntamiento de Peñaflor ha de solicitar el pronunciamiento de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, conforme a lo dispuesto en el artículo 22.1.d) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo; respecto del contenido de la adaptación parcial, que deberá emitirse en el plazo máximo de un mes. Transcurrido dicho plazo sin comunicación expresa al Ayuntamiento de Peñaflor de la citada valoración, éste podrá continuar con la tramitación.

Si, como consecuencia del pronunciamiento de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, se debieran realizar subsanaciones, el Ayuntamiento podrá optar entre añadir un anexo de correcciones y remitirlo a dicho órgano; o bien sustituir íntegramente el documento enviado inicialmente, en cuyo caso se podrá acompañar de un escrito en el que se indique qué nuevas determinaciones o modificaciones se han introducido respecto del documento inicial.

Finalizados los trámites anteriores, corresponde al Ayuntamiento de Peñaflor proceder a la aprobación del documento. Dicho acuerdo de aprobación será remitido a los órganos competentes de la Administración del Estado y de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en los términos establecidos en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

El acuerdo de aprobación y copia del Expediente habrá de ser remitido a la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, a los efectos de su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento. El

DELEGACIÓN TERRITORIAL SEVILLA

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.

El Secretario-Interventor,

documento de la adaptación parcial quedará asim ıte en el objeto mismo de la adaptación, esto es, la aplicación de Instrumentos de Planeamiento de Peñaflor. ıes de directa aplicación, en el reconocimiento de las alteraciones que se hayan producido como consecuencia de ejecución del planeamiento vigente, o en la corrección de la edificabilidad y, en su caso, de la densidad en aplicación de lo dispuesto en el Decreto 11/2008, de 22 de enero.

El acuerdo de aprobación de la adaptación será igualmente publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla.

1.6 EFECTO DE LA APROBACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE PEÑAFLOR.

La aprobación del presente instrumento de Adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Peñaflor a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía supone la existencia para el municipio de Peñaflor de un Plan General de Ordenación Urbanística adaptado a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

De conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria segunda de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, aprobada la adaptación parcial podrán tramitarse y aprobarse, si procede, cuantas innovaciones del planeamiento general vigente sean formuladas por el Municipio o presentadas por personas interesadas, sin que a ello pueda oponerse el impedimento que se expresa en la citada regulación.

1.7 RELACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL CON EL DOCUMENTO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE PEÑAFLOR.

La adaptación parcial de las Normas Subsidiarias no deroga ni merma la vigencia jurídica de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Peñaflor que le sirven de sustento, si bien las desplaza a los meros efectos formales, de utilización y consulta, como instrumento integrador de la ordenación urbanística vigente en el Municipio de Peñaflor.

Sin perjuicio de lo anterior, junto con el documento de Adaptación parcial, las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Peñaflor serán un instrumento susceptible de consulta conforme a lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y 4.c) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Suelo.

En caso de apreciarse discrepancias entre el documento de adaptación parcial y las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Peñaflor, dada su naturaleza jurídica, prevalecerán éstas últimas sobre el primero, siempre que esta divergencia,

1.8 DOCUMENTACIÓN QUE CONFORMA LA PRESENTE ADAPTACIÓN PARCIAL.

Constituye el contenido documental de la Adaptación parcial:

I.- Memoria General.- En la que se expresa el objeto y la finalidad de la presente Adaptación parcial, se exponen los criterios en virtud de los cuales se produce dicha adaptación, y se expresan los resultados de la subsunción de estos criterios generales en cada una de las determinaciones de la ordenación estructural.

II.- Documentación Gráfica.- Planos expresivos de la ordenación original de las Normas Subsidiarias del Municipio de Peñaflor, y de cada una de las innovaciones producidas desde su aprobación; así como los planos de ordenación estructural adaptada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.2.c) del Decreto 11/2008, de 22 de noviembre.

En concreto:

ORD_01	CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE. TÉRMINO MUNICIPAL.
ORD_02 PF	CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE.
ORD_02 VA VE	CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE.
ORD_03	ÁMBITOS DE PROTECCIÓN.
ORD_04	SISTEMAS GENERALES.
ORD_05 PF	SISTEMAS GENERALES.
ORD_05 VA VE	SISTEMAS GENERALES.
ORD_06 PF	USOS GLOBALES POR ZONAS Y SECTORES. DENSIDADES GLOBALES.

III. Anexo de certificaciones de la Secretaría General del Ayuntamiento de Peñaflor. Se incorporan Certificados del Secretario General de Ayuntamiento haciendo constar que las fechas de la aprobación de los distintos instrumentos de planeamiento y gestión contenidos en la Adaptación parcial coinciden con los datos que constan en los registros municipales.

IV. Anexo de Normas Urbanísticas Adaptadas. Partiendo de la Normativa urbanística de las Normas Subsidiarias, se efectúan las adaptaciones que procedan con expresa indicación del objeto de dicha corrección.

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.

El Secretario-Interventor,

AYUNTAMIENTO DE PEÑAFLOR - SECRETARÍA INTERVENCIÓN -

DELEGACIÓN TERRITORIAL SEVILLA

CAPÍTULO 2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

2.1 DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

2.1.1 Planeamiento general.

2.1.2 Planeamiento de desarrollo.

2.1.3. Clasificación y categorías del suelo en el planeamiento vigente.

2.2 GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

2.2.1 Actuaciones urbanísticas con planeamiento de desarrollo aprobado.

2.2.2 Actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable que no cuentan con los instrumentos de gestión urbanística aprobados.

2.2.3 Actuaciones urbanísticas sin planeamiento de desarrollo.

2.3 INSTRUMENTOS Y AFECCIONES DE LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.

El Secretario-Interventor,

AYUNTAMIENTO DE PEÑAFLOR - SECRETARÍA INTERVENCIÓN

DELEGACIÓN TERRITORIAL SEVILLA

2.1. DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

El planeamiento urbanístico vigente en el municipio de Peñaflor está integrado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento, así como por sus diversas modificaciones, y los correspondientes planes de desarrollo.

2.1.1 Planeamiento general.

El instrumento de planeamiento general del Municipio de Peñaflor está constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en sesión ordinaria celebrada el día 18 de diciembre de 1997 (BOP de Sevilla, de 5 de mayo de 1998).

Las vigentes Normas Subsidiarias han sido modificadas puntualmente en cuatro ocasiones como se expresa en el siguiente cuadro:

Instrumentos de Planeamiento General Vigentes						
Figura	Tipo	Objeto	Fecha de Aprobación	Órgano	Fecha de Publicación	Boletín
NNSS	M	Ajuste del límite del Sector SR-3	22/06/2001	CPOTU	31/07/2001	BOP núm. 176
NNSS	M	Creación de nuevo Sector PP-6, Finca Las Teresas	04/06/2004	CPOTU	26/10/2004	BOP núm. 249
NNSS	M	Varias Ordenanzas de distintos tipos de suelo	09/05/2005	CPOTU	17/08/2005	BOJA núm. 159
NNSS	M	UE-1	23/06/2008	CPOTU	27/04/2009	BOP núm. 95

2.1.2 Planeamiento de desarrollo.

En desarrollo de las Normas Subsidiarias se han aprobado definitivamente los siguientes instrumentos de ordenación pormenorizada:

Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo Vigentes						
Figura	Tipo	Objeto	Fecha de Aprobación	Órgano	Fecha de Publicación	Boletín
PP	F	PP-Sector 2 "El Depósito"	09/05/2005	CPOTU	02/09/2005	BOP núm. 203
PP	F	PP-Sector 3 "La Carrera"	23/12/2008	CPOTU	11/05/2009	BOP núm. 106
PP	F	PP-Sector 6 "Las Teresas"	13/07/2006	Ayuntamiento	28/10/2006	BOP núm. 250
ED	F	UE Calles San Cristóbal y Ramón y Cajal	15/03/2001	Ayuntamiento	24/05/2001	BOP núm. 118
ED	F	Entre Ctra. SE-145 y Calles Badajoz y Cáceres	09/09/2009	Ayuntamiento	26/10/2009	BOP núm. 248
PA	F	Proyecto de Actuación Polígono-9 P37	06/05/2008	Ayuntamiento	03 /04/2009	BOP núm. 77
PA	F	Proyecto de Actuación Instalación de EB de Telefonía	28/01/2010	Ayuntamiento	17/05/2010	BOP núm. 62

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.

El Secretario-Interventor,

2.1.3. Clasificación y categorías del suelo en el planeamiento vigente.

El planeamiento vigente del municipio establece tres clases de suelo:

2.1.3.1 Suelo Urbano

Incluye los terrenos comprendidos en las líneas de delimitación del suelo urbano grafiadas en los planos ORD_01, para el término municipal de Peñaflor; ORD_02 PF, para el núcleo de Peñaflor, y ORD_02 VA VE para los núcleos de Vegas de Almenara y La Vereda.

Sobre este suelo urbano se recogen y establecen las zonas edificables privadas, las zonas destinadas a viario y aparcamiento, identificándose los terrenos que constituyen el Sistema de Espacios Libres, así como los destinados a Suelos de Interés Público y Social susceptibles de edificación para dotaciones, equipamientos y edificios públicos.

En el documento de las Normas Subsidiarias no sólo se delimitaba expresamente el perímetro del suelo urbano, sino que se señalaban las operaciones de consolidación o reforma que se entendían necesarias para un desarrollo coherente de la ciudad, indicando los ámbitos de las unidades de actuación o de expropiación.

El suelo urbano comprende las siguientes zonas:

I. Residencial Casco Antiguo.

II. Residencial en línea.

III. Residencial en línea con tolerancia industrial.

IV. Residencial en hilera.

V. Equipamiento dotacional.

VI. Espacios libres.

VII. Industrial.

VIII. Zona ur

IX. Zona ur

2.1.3.2 Suelo Urbanizable.

Incluye los terrenos que las Normas Subsidiarias clasifican como *"suelo apto para urbanizar"* para incorporarlos a las posibilidades de crecimiento y evolución de la ciudad, estableciendo a través de la calificación del suelo la regulación genérica de los diferentes usos y niveles de intensidad.

En este tipo de suelo es preceptiva la disposición pormenorizada y ordenación física detallada a través de Plan Parcial, previéndose un total de seis sectores delimitados en los planos ORD_02 PF y ORD_06 PF.

Dala la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias de Peñaflor no se distinguen categorías dentro del suelo urbanizable.

2.1.3.3 Suelo No Urbanizable.

El suelo no urbanizable de las Normas Subsidiarias se define con carácter residual como aquél no incluido dentro de algunas de las categorías de suelo urbano y de suelo apto para urbanizar. Las Normas Subsidiarias señalan las protecciones específicas a que está sometido este tipo de suelo, ya sean por sus condiciones naturales, sus características ambientales, paisajísticas o ecológicas, su valor agrícola o en razón del modelo territorial adoptado, o por las limitaciones que resultan inherentes a cada tipo por imperativo legal como aquellas zonas que han sido o serán objeto de expropiación por estar destinadas a uso público.

Los suelos así clasificados se pretenden que permanezcan al margen del proceso de urbanización, en aras a una utilización racional del territorio, el medio ambiente y los recursos naturales.

Las Normas Subsidiarias establecían las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

1. Suelo no urbanizable de especial Protección del Medio Natural.
2. Suelo no urbanizable de Especial Protección Forestal.
3. Suelo no urbanizable de Especial Protección de Regadío.
4. Suelo no urbanizable de Especial Protección Arqueológica.
5. Suelo no urbanizable genérico.
6. Suelo no urbanizable de Protección del Sistema General de Comunicaciones.

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.

El Secretario-Interventor,

2.2 GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

El grado de desarrollo de las Normas Subsidiarias y sus innovaciones no es elevado por cuanto todavía no se ha culminado la ordenación y/o gestión urbanística de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitados por la ordenación general.

2.2.1 Actuaciones urbanísticas con planeamiento de desarrollo aprobado.

2.2.1.1 Actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable que cuentan con los instrumentos de gestión urbanística aprobados.

El Plan Parcial del Sector PP-6 "Finca Las Teresas" fue aprobado definitivamente el 13 de julio de 2006 (BOP de Sevilla núm. 250, de 28/10/2006). Asimismo, se han aprobado definitivamente por el Ayuntamiento los Proyectos de Reparcelación y Urbanización. Las obras de urbanización están pendientes de ejecución.

2.2.2 Actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable que no cuentan con los instrumentos de gestión urbanística aprobados.

- El Sector PP-2 "El Depósito" cuyo Plan Parcial fue aprobado definitivamente el 9 de mayo de 2005 (BOP núm. 203, de 2/09/2005).
- El Sector PP-SR-3 cuyo Plan Parcial fue aprobado definitivamente el 23 de diciembre de 2008 (BOP núm. 106, de 11/05/2009).

2.2.3 Actuaciones urbanísticas sin planeamiento de desarrollo.

2.2.3.1 En suelo urbano.

Las **Unidades de ejecución UE-1 y UE-2 y los PE-1 y PE-2.**

2.2.3.2 En suelo urbanizable.

Los Sectores PP-1, PP-4 y PP-5.

2.3 INSTRUMENTOS Y AFECCIONES DE LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

Varias son las afecciones sectoriales sobre el planeamiento urbanístico que han sobrevenido durante la vigencia de las Normas Subsidiarias:

- Afecciones relacionadas con la legislación de patrimonio histórico:
  - Declaración de Bien Interés Cultural en la categoría de monumento de la Iglesia de San Pedro Apóstol, inscrita en Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como bien inmueble (caracterización arquitectónica), sita en la Plaza de España s/n, código SIPHA: 410740032. La resolución fue publicada en el BOJA nº 132 de 15 de noviembre de 2001.
  - Inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, bien individual de catalogación general (caracterización arquitectónica) de la Casa Palacio sita en la calle Juan Carlos I nº 45, antiguo Cuartel de la Guardia Civil.
- Afecciones relacionadas con la legislación de aguas:
  - Real Decreto 1664/1998, por el que se aprueban los planes hidrológicos de cuenca (Plan Hidrológico de la cuenca del Guadalquivir).
- Afecciones relacionadas con la legislación de ordenación territorial:
  - Decreto 267/2009 de 9 de Junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de Andalucía.
- Afecciones relacionadas con la legislación de vías pecuarias:
  1. Vereda de Sevilla
  2. Cañada Real Soriana o de Castilla
  3. Vereda de la Dehesilla
  4. Verdea de Majadas Altas al Collado Almenara
  5. Vereda de Lora del Río a Puebla de los Infantes
  6. Cordel de Hornachuelos y Puerto Almenara
  7. Vereda Cabeza del Pino
  8. Cordel de la Cantera

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.

El Secretario-Interventor,

JUNTA DE ANDALUCIA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DELEGACIÓN TERRITORIAL SEVILLA

AYUNTAMIENTO DE PEÑAFLOR SECRETARÍA INTERVENCIÓN

CAPÍTULO 3. CRITERIOS PARA LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE PEÑAFLOR A LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

3.1. CLASES Y CATEGORÍA DE SUELO.

3.1.1. Suelo urbano.

3.1.2. Suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado. Delimitación y adscripción a cada una de sus categorías.

3.1.3. Suelo urbanizable. Criterios para la adscripción a cada una de sus categorías.

3.1.4. Suelo no urbanizable.

3.2. SISTEMAS GENERALES.

3.3. DOTACIONES, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES EN SECTORES.

3.3.1. Criterios de identificación de los sistemas generales.

3.3.2. Aplicación del estándar del artículo 10.1.A). c.1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3.4. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.

3.5. RESERVAS DE TERRENOS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS.

3.6. ESPACIOS, ÁMBITOS O ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

3.7. ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.

El Secretario-Interventor,

JUNTA DE ANDALUCIA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DELEGACIÓN TERRITORIAL SEVILLA

AYUNTAMIENTO DE PEÑAFLOR SECRETARÍA INTERVENCIÓN

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.
El Secretario-Interventor,

3.1. CLASES Y CAT

3.1.1. Suelo urbano.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 45.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, integran el suelo urbano los terrenos que el instrumento de planeamiento general adscriba a esta clase de suelo por 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 de baja tensión; 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; haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

Se parte de la clasificación otorgada por el instrumento de planeamiento general vigente, incorporando a esta clase de suelo los terrenos que en ejecución de las previsiones del planeamiento hayan sido ejecutados y urbanizados conforme a sus determinaciones. Por tanto, conforman el suelo urbano los terrenos clasificados como tal por las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Peñaflor, así como los terrenos entonces clasificados como suelo apto para urbanizar que hayan sido ya ejecutados y urbanizados, entendiendo por tal los que tengan ya completamente ejecutada la urbanización conforme a la figura de planeamiento precisa para ello, el proyecto de urbanización y, consecuentemente, haya sido ya cedida y recibida la urbanización del correspondiente ámbito por parte del Ayuntamiento, sea total o parcialmente.

3.1.2. Suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado. Delimitación y adscripción a cada una de sus categorías.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Peñaflor no distinguen en sus determinaciones entre suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado, no pudiendo aplicarse, en consecuencia, la asimilación directa a la que se refiere el artículo 4.1.c) del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

e considera que forman parte del suelo urbano consolidado los terrenos completamente rbanizados, por contar con los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana pavimentada, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica de baja tensión, así como con los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, todo ellos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ello existan o se hayan de construir.

Para que un terreno adquiera la condición de suelo urbano consolidado en ejecución de las Normas Subsidiarias de Planeamiento se requiere que haya sido urbanizado conforme a las determinaciones del planeamiento, lo que conlleva la realización de las cesiones establecidas por la legislación vigente y la recepción de las obras de urbanización por parte del Municipio.

Tal cualidad la ostentan los suelos clasificados como suelo urbano por las Normas Subsidiarias de Planeamiento, salvo que se encuentren en la situación descrita en el párrafo siguiente.

En consecuencia, son considerados suelos urbanos no consolidados aquéllos que, conforme a las Normas Subsidiarias del Municipio de Peñaflor, estén incluidos en unidades de ejecución y los que precisen de un instrumento de ordenación urbanística (Plan Especial o Estudio de Detalle) cuya aprobación sirva como presupuesto de su ejecución conforme a lo dispuesto en el artículo 96 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

3.1.3 Suelo urbanizable. Criterios para la adscripción a cada una de sus categorías.

Según el artículo 4.2 del Decreto 11/2002, de 22 de enero, se considera suelo urbanizable sectorizado aquél suelo urbanizable programado o apto para urbanizar que esté incluido en un sector ya delimitado. Atendiendo a este principio, distinguimos las siguientes categorías:

a) Suelo urbanizable sectorizado. De conformidad con la legislación aplicable en el momento de su elaboración (artículo 77.c) del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, asumido como legislación autonómica en virtud de la Ley 1/1997, de 18 de junio), las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Peñaflor disponen como única categoría de suelo urbanizable la de suelo apto para

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL
DELEGACIÓN TERRITORIAL
SEVILLA

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.
El Secretario-Interventor,

urbanizar. Respecto a este tipo
otorga idénticas determinacion
sectorizado (uso, densidad y edificabilidad global), según el artículo 10.1.A).d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. En consecuencia, todo el suelo apto para urbanizar que se delimita en las Normas Subsidiarias de Peñaflor y en sus ulteriores innovaciones es susceptible de ser considerado como suelo urbanizable sectorizado, salvo que haya de ser adscrito a la clase y categoría de suelo urbano, por haber sido ya ejecutado y urbanizado, como se describe en el apartado anterior, o que haya de ser considerado como suelo urbanizable ordenado, según lo dispuesto en el párrafo siguiente.

b) Suelo urbanizable ordenado. En aplicación del artículo 4.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, tienen la consideración de suelo urbanizable ordenado los terrenos clasificados como aptos para urbanizar que tengan aprobado el Plan Parcial de Ordenación, y aún no hayan sido totalmente ejecutados y urbanizados.

c) Ni en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Peñaflor ni en virtud de ulteriores innovaciones existen otros suelos urbanizables que no puedan subsumirse en las circunstancias antes descritas. No existe, en consecuencia, la categoría de suelo urbanizable no sectorizado. Sin embargo, en las Normas urbanísticas adaptadas sí se contempla esta clase y categoría de suelo, aún por mera remisión a los artículos aplicables de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, pues nada obsta para que, una vez aprobada la Adaptación parcial, puedan tramitarse innovaciones con el objeto de que suelos no urbanizables o urbanizables sectorizados pasen a tener la consideración de suelos urbanizables no sectorizados.

3.1.4. Suelo no urbanizable.

Según lo dispuesto en el artículo 4.3 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, el suelo clasificado como suelo no urbanizable o rústico por las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Peñaflor continuará teniendo idéntica consideración, si bien éste habrá de adscribirse a cada una de las categorías que se señalan en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

A la categoría de especial protección habrán de sumarse aquellos terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

DE PARCELACIONES Y CONSTRUCCIONES IRREGULARES.

Respecto de los terrenos sobre los que se hayan realizado irregularmente actuaciones de parcelación, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo; de conformidad con el Decreto 11/2008, de 22 de enero, la Adaptación parcial únicamente deberá reconocer el carácter urbano respecto de las actuaciones que hayan sido objeto de regularización mediante la aprobación de un Plan Especial de ordenación u otro instrumento equivalente que tenga por objeto dicha regularización.

Puesto que no se ha tramitado Plan Especial alguno con esta finalidad, en el presente documento de Adaptación parcial no cabe disquisición alguna respecto de la posibilidad de clasificar determinados terrenos como suelo urbano cuando éstos provengan de actuaciones de urbanización y subsiguiente edificación ejecutadas de forma clandestina o ilegal en suelos que, conforme a las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Peñaflor, tienen la consideración de suelo no urbanizable o rústico. En consecuencia, en cumplimiento del Decreto 11/2008, de 22 de enero, los terrenos donde se asientan urbanizaciones o núcleos de población surgidos de forma irregular o clandestina siguen siendo suelo no urbanizable, sin que a la Adaptación parcial corresponda apreciar ni reconocer la concurrencia de circunstancia fáctica alguna.

3.3. SISTEMAS GENERALES.

3.3.1. Criterios de identificación de los sistemas generales.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.2.c) del Decreto 11/2008, de 22 de enero, el documento de adaptación parcial habrá de recoger en su contenido sustantivo los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público. A estos efectos, siguiendo el artículo 10.1A.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, distingue entre los sistemas generales destinados a parques, jardines y espacios libres, de aquellos constituidos por las infraestructuras, dotaciones y equipamientos.

Las Normas Subsidiarias del Municipio de Peñaflor, en sus Planos 4, 7, 14 y 15, identifican los sistemas generales y locales de equipamientos y espacios libres.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE
DELEGACIÓN TERRITORIAL
SEVILLA

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.

El Secretario-Interventor,

Sin perjuicio de lo anterior, en la prese ormas Subsidiarias de planeamiento del Municipio de Peñaflor, y en generales la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público, afectos o reservados por las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Peñaflor o sus innovaciones que, por su coherencia, funcionalidad y accesibilidad tienen una entidad adecuada y suficiente para servir a una comunidad de referencia más amplia que el ámbito de ordenación más próximo o aquél en el que circunstancialmente estén integrados.

Entre estos espacios reservados a sistemas generales se habrán de identificar, según el Decreto 11/2008, de 22 de enero, las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en instrumentos o proyectos de la planificación sectorial cuyos efectos hayan sobrevenidos a la aprobación de las Normas Subsidiarias que por el presente documento se adaptan a la legislación vigente.

3.3.2. Aplicación del estándar del artículo 10.1.A).c.1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Según lo dispuesto en el artículo 3.1.c) del Decreto 11/2008, de 22 de enero, entre las reservas para sistemas generales habrán de contemplarse aquéllos espacios destinados a parques, jardines y espacios libres públicos debiendo contar con una superficie que alcance el estándar establecido en el artículo 10.1.A.c.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Dicho precepto dispone que el Plan General de Ordenación Urbanística, como mínimo habrá de comprender las reservas de parques, jardines y espacios libres adecuadas a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante. Si este estándar no llegara a alcanzarse, dispone el mencionado Decreto, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar esa ratio.

3.4. DOTACIONES, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES EN SECTORES.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, las adaptaciones deberán respectar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, terciario, industrial o turístico, aplicables a los sectores sobre los que aún no se haya producido la aprobación inicial.

concreto de los sectores que aún no tienen aprobación inicial al momento del inicio de la tramitación de este documento de adaptación, se constata que los parámetros urbanísticos aplicables a los distintos sectores del suelo urbanizable sectorizado contemplan o permiten la materialización de las dotaciones y equipamientos con los estándares que, conforme al uso característico, preceptúa el artículo 17.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

3.5. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.

En aplicación con lo dispuesto en la norma de aplicación en el momento de la redacción, tramitación y aprobación de la Normas Subsidiarias del Municipio de Peñaflor, esto es, el artículo 78.2 Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (asumido como legislación autonómica por la Ley 1/1997, de 18 de junio); en el suelo apto para urbanizar deberían delimitarse una o varias áreas de reparto con fijación de sus correspondientes aprovechamientos tipo. Así, las Normas Subsidiarias delimitaron ocho áreas de reparto comprensivas de todos los sectores delimitados sobre el suelo apto para urbanizar y las dos unidades de ejecución previstas en suelo urbano.

Así, las áreas de reparto previstas son las siguientes:

- Área de Reparto de la Unidad de Ejecución 1: aprovechamiento medio = 0,85 m^2/m^2.
- Área de Reparto de la Unidad de Ejecución 2: aprovechamiento medio = 0,45 m^2/m^2.
- Área de Reparto 1 – Residencial: aprovechamiento medio = 0,50 m^2/m^2.
- Área de Reparto 2 – Residencial: aprovechamiento medio = 0,75 m^2/m^2.
- Área de Reparto 3 – Residencial: aprovechamiento medio = 0,71 m^2/m^2.
- Área de Reparto 4 – Industrial: aprovechamiento medio = 0,40 m^2/m^2.
- Área de Reparto 5 – Industrial: aprovechamiento medio = 0,40 m^2/m^2.
- Área de Reparto 6 – Industrial: aprovechamiento medio = 0,60m^2/m^2.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.2.d) del Decreto 11/2008, de 22 de enero, se mantendrán las mismas áreas de reparto ya delimitadas y el aprovechamiento tipo tendrá la consideración de aprovechamiento medio. Esta medida resulta únicamente de aplicación al suelo al que la presente adaptación reconozca como suelo urbanizable

DELEGACIÓN TERRITORIAL SEVILLA

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.
El Secretario-Interventor

sectorizado u ordenado, excluyéndose por tanto d[illegible] desarrollo del planeamiento general ya han alcar[illegible] consolidados, a los que no les resulta aplicable el aprovechamiento medio de referencia, sino el aprovechamiento objetivo de cada uno de los solares o parcelas resultado del proceso de ejecución urbanística conforme a las Normas Subsidiarias.

Respecto de los suelos urbanos incluidos en unidades de ejecución sujetos a la aprobación de algún instrumento de planeamiento de desarrollo (Plan Especial o Estudio de Detalle), y por tanto debiendo ser considerados como suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento medio aplicable será el que resulte de las Normas Subsidiarias aún vigentes. No estando este suelo incluido en área de reparto alguna, el denominado "aprovechamiento medio" de las Normas Subsidiarias se entenderá como "aprovechamiento objetivo", debiendo producirse las cesiones de terrenos ya urbanizados en concepto de la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas en una cuantía del 10% del aprovechamiento objetivo; todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 55.2.A) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

3.6. RESERVAS DE TERRENOS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS.

Según lo dispuesto en la Disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, la localización de las reservas de terrenos con destino a viviendas de protección pública sería exigible en todos los municipios andaluces desde la entrada en vigor de dicha norma —12 de diciembre de 2005— a cuantos sectores fuesen objeto de nueva delimitación. Por otra parte, la obligación de reservar terrenos para viviendas protegidas en la forma establecida por la citada Ley sería igualmente exigible a los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen sectores ya delimitados en los instrumentos de planeamiento general vigentes, estuviesen éstos adaptados o no a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, si su aprobación inicial se produce con posterioridad al 20 de enero de 2007.

Esta disposición legal exige que la presente adaptación analice qué sectores con uso residencial han obtenido la aprobación inicial con posterioridad al 20 de enero de 2007 o están pendientes aún de dicha aprobación; pues la norma exige reservar en ellos la superficie de suelo necesaria para materializar el 30% de la edificabilidad residencial en viviendas protegidas.

[illegible]3, de 22 de enero, dispone que la obligación de reservar el [illegible]ncial para viviendas protegidas es igualmente exigible a las áreas de suelo urbano no consolidado que en el momento de iniciar el trámite de aprobación de la adaptación aún no cuente con aprobación inicial.

Según el Decreto 11/2008, de 22 de enero (art. 3.2.b), la incorporación de esta reserva legal para viviendas protegidas, sea en suelo urbano o en suelo urbanizable, permite efectuar correcciones de los parámetros de edificabilidad y, en su caso, de la densidad establecidas para las distintas áreas o sectores, con objeto de mantener indemnes a los titulares en su aprovechamiento subjetivo.

La exigencia de reservar terrenos para viviendas protegidas en todos los municipios andaluces, y no sólo en los denominados de incidencia territorial —como regulaba la redacción original de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre—, unido a que esta obligación se imponía incluso a los sectores ya delimitados si el Plan Parcial se aprobaba posteriormente a la fecha de 20 de enero de 2007; supuso la aparición de una norma sobrevenida que afectaba incluso a los sectores ya delimitados. Esta obligación sobrevenida y de directa aplicación a partir del día 20 de enero de 2007 sobre los planes generales vigentes, ha significado que todos los sectores subsumidos en el supuesto de la norma han quedado materialmente afectos a su cumplimiento, habiéndose podido producir una alteración material del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo en el Plan General vigente si éstos sectores no contemplaban el uso de viviendas protegidas y su correspondiente coeficiente de homogenización. El Decreto 11/2008, ha facultado que, por el procedimiento de la adaptación parcial, los planes generales puedan efectuar la corrección formal de los parámetros correspondientes para mantener el aprovechamiento subjetivo originalmente atribuido a los sectores, y con ello garantizar la ejecutividad y viabilidad del planeamiento.

3.7. ESPACIOS, ÁMBITOS O ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

Han de señalarse los espacios, ámbitos o elementos que han sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. Según el Decreto 11/2008, de 22 de enero, la adaptación parcial habrá de recoger de forma preceptiva los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.

El Secretario-Interventor,

El Municipio de Peñaflor cuenta con Catálogo ap[illegible] ciones (ordenación estructural - ordenación pormenorizada), Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en sesión ordinaria celebrada el día 16 [illegible] entos que han de conformar la ordenación pormenorizada, de diciembre de 1997 (BOP de Sevilla, de 5 de mayo de 1998), idéntica fecha a la de aprobación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, pues dicho Catálogo constituye un documento complementario a dicho instrumento de planeamiento general.

El Catálogo distingue tres niveles de protección: Grado I, Grado II y Grado III. El Grado I (Grado de Protección Integral) corresponde a las construcciones o sitios que, en aplicación de la legislación en materia de patrimonio histórico, han sido objeto de declaración, catalogación o tienen incoado algún expediente con tal propósito. El Grado II (Protección Estructural) acoge a las edificaciones de valor histórico y arquitectónico cuyas fachadas deben conservarse en su estado actual, y que constan de otra serie de componentes cuya protección se pretende. El Grado III aglutina a aquellos otros inmuebles de valor arquitectónico que bien por su carácter o situación en relación con su entorno, o por estar localizados en un área de transición entre zonas renovadas y zonas de alto nivel ambiental, deben ser objeto de protección al menos en lo que a su aspecto exterior se refiere.

Atendiendo al grado de protección y la entidad del objeto a proteger, la Adaptación parcial habrá de contemplar como ordenación estructural la regulación aplicable a los elementos que merezcan una especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural (art. 10.1.A.g) LOUA), formando parte de la ordenación pormenorizada los restantes elementos que, aunque sean merecedores de una especial protección sin embargo no gocen de la entidad suficiente para conformar al ordenación estructural (art. 10.2.A.e). LOUA).

Por devenir de la legislación especial, forman parte de la ordenación estructural todos los elementos y sitios que se describen en el Catálogo bajo el Grado I de Protección, siendo ésta una determinación no disponible por parte del Municipio de Peñaflor. Así mismo, por su singular valor histórico y artístico conforman la ordenación estructural los elementos que se recogen en el Grado de Protección II.

Los restantes elementos, incluidos en el Grado III de Protección, formarán parte de la ordenación pormenorizada, por entender que, aunque son merecedores de una especial protección, estos bienes no alcanzan la singularidad y entidad suficiente para otorgarle el primer nivel de determinaciones del instrumento de planeamiento general.

según el criterio expuesto, queden mermados en su nivel de protección, pues permanecen plenamente en vigor cuantas actuaciones y condiciones recoge el Catálogo con objeto de garantizar su preservación.

En el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz se recogen los siguientes Bienes de Interés Cultural inscritos en la zona de Peñaflor:

- H.2.- Iglesia de San Pedro Apóstol
- H.3.- Torre de la Ermita de Villadiego
- H.4.- Casa Palacio sita en la calle Juan Carlos I nº 45, antiguo Cuartel de la Guardia Civil
- H.6.- Castillo de Almenara
- H.7.- Castillo de Toledillo
- H.10.- Castillo (también denominado Castillo de Peñaflor o Antigua Muralla)
- H.24.- Ciudad Romana de Celti

Asimismo, pertenecen a la ordenación estructural los ámbitos de protección de los yacimientos arqueológicos identificados en el Término Municipal de Peñaflor:

- H.8.- Ermita de los Santos Críspulo y Restituto
- H.14.- La Tablada
- H.15.- La Tablada (Oeste)
- H.16.- Arroyo del Gato
- H.18.- Cortijo de la Laguna (Sur)
- H.19.- Cortijo de la Laguna (Sureste)
- H.20.- Almentilla
- H.21.- El Tesoro
- H.22.- La Botica
- H.23.- Cortijo de Coscoja
- H.25.- Cortijo de Corchuelo
- H.26.- Cortijo de Tablada Torcillo
- H.27.- Cortijo de Almentilla
- H.28.- Almenara (Este)
- H.29.- Peñaflor (Norte)
- H.30.- Finca del Gallego

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE
DELEGACIÓN TERRITORIAL
SEVILLA

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.
El Secretario-Interventor

- H.31.- Finca d
- H.32.- Fuente
- H.33.- Preciosa
- H.34.- Peñaflor (Norte)
- H.35.- Peñaflor (Oeste)
- H.36.- Tinada de la Vega
- H.37.- Cortijo de la Vega (Sur)
- H.38.- Cortijo de la Vega I
- H.39.- Cortijo de la Vega II
- H.40.- Cortijo de Malapies
- H.41.- Retortillo

3.8. ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

A los efectos de permitir la visión omnicomprensiva del planeamiento general de Peñaflor, como instrumento urbanístico adaptado a la Ley, se procede a adaptar no sólo la documentación gráfica, sino también las normas urbanísticas.

En la medida en que resulte posible, con el objeto de facilitar el manejo y consulta del documento por los operadores jurídicos, se mantiene la misma estructura y sistemática que las Normas Urbanísticas originales, incluso conservando las mismas referencias numéricas de los preceptos, dando lugar con ello a un texto renovado pero reconocible.

Las alteraciones que por la presente adaptación se efectúan a las normas urbanísticas, siguiendo con ello las prescripciones del Decreto 11/2008, responden a los siguientes objetivos:

a) Reflejar el proceso de ejecución del planeamiento vigente, conforme a sus determinaciones. Ello conlleva que determinadas áreas o sectores que fueron clasificados como suelo urbano (no consolidado) o aptos para urbanizar (urbanizables sectorizados) queden comprendidos ahora entre las distintas zonas de ordenanzas del suelo urbano, con las especificidades que en su día determinó para ellos el instrumento de planeamiento aplicable.

b) Reflejar las innovaciones posteriores habidas desde la aprobación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Peñaflor. A partir de la fecha de probación del documento original de las Normas Subsidiarias se han sucedido arias innovaciones que han supuesto la incorporación al proceso urbanizador de errenos rústicos mediante la "modificación puntual" correspondiente y la delimitación de unidades de ejecución en suelo urbano (no consolidado). En la presente Adaptación parcial también se da cuenta de estas innovaciones agregándolas y refundiéndolas en este documento y, a su vez, efectuando el análisis oportuno cuando por su grado de ejecución y desarrollo merezcan una distinta calificación urbanística, conforme a lo expresado en el apartado anterior.

c) Asumir como parte de la ordenación urbanística las normas de inmediata y directa aplicación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. De conformidad con la disposición transitoria de esa norma, desde la entrada en vigor de la Ley andaluza, son de íntegra, inmediata y directa aplicación, cualquiera que sea el instrumento de planeamiento que esté en vigor y sin perjuicio de la continuación de su vigencia, los Títulos II, III, VI, y VII de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. En virtud de esta disposición, se efectúa la corrección integral de las Normas Urbanísticas con la finalidad de incorporar esta regulación de inmediata y directa aplicación.

d) Recoger, en su caso, las declaraciones, aprobaciones o planes sectoriales que hayan sobrevenido a las Normas Subsidiarias del Planeamiento del Municipio de Peñaflor desde su aprobación hasta la fecha.

e) Distinguir en el contenido de las normas urbanísticas qué determinaciones deben conformar la ordenación estructural y cuáles la ordenación pormenorizada. Conforme al artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, los Planes Generales han de distinguir las determinaciones que forman parte de la ordenación estructural de las que conforman la ordenación pormenorizada, sea de carácter preceptivo o potestativo. La distinción legalmente exigida no sólo tiene por finalidad escindir con claridad las determinaciones urbanísticas según su entidad, sino marcar qué elementos de ordenación, si fueren objeto de innovación, van a quedar sujetos al ámbito competencial de la Consejería competente en materia de urbanismo en cuanto a su aprobación definitiva. Conforme al artículo 31.2.B) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, corresponderá a la órgano autonómico competente la aprobación de cuantas innovaciones afecten a la ordenación estructural, cuya distinción se hace en este documento, quedando en el seno de la competencia municipal cuantas innovaciones afecten a la ordenación pormenorizada, sin perjuicio de la emisión del informe al que se refiere el artículo 31.2.C) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE
DELEGACIÓN TERRITORIAL
SEVILLA

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.

El Secretario-Interventor,

f) Asimismo, en el texto de las Normas Urbanís
referencias normativas, actualizando y completando las antiguas remisiones a normas especiales con otras nuevas que han venido a sustituirla o complementarla. Igualmente, se efectúa la revisión y corrección de conceptos obsoletos y se adecuan a la nueva norma.

3.9. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.

El criterio empleado para el cálculo de las densidades y edificabilidades globales en zonas urbanas (caso de Peñaflor) y las zonas edificadas de los núcleos secundarios (Vegas de Almenara y La Vereda) ha sido la cuantificación de la densidad y la edificabilidad existentes considerando ámbitos representativos por su tamaño y tipología de la ciudad consolidada.

Se han seleccionado piezas de ciudad representativas y sobre la base cartográfica se han delimitado regiones poligonales para calcular su superficie y su contenido.

1. Con relación a la densidad, el cálculo ha consistido en el cómputo de viviendas por hectáreas de suelo, haciendo la simplificación de "una vivienda por parcela catastral".

2. En referencia a la edificabilidad, se han considerado los parámetros de ocupación definidos en las ordenanzas de edificación aplicables que afectan a cada núcleo. La edificabilidad resultante consiste en la aplicación de la superficie de techo real por la ocupación de parcela dividido por la superficie del perímetro considerado.

El criterio empleado para el resto de ámbitos ha sido constatar los datos de sus respectivas fichas de planeamiento.

CÁLCULOS DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD GLOBAL	
Zona Homogénea A (Núcleo Urbano Principal)	
Superficie analizada	31.767,88 m²
Densidad	179 viv/2,4083 Ha = 74,32 viv/Ha
Edificabilidad	[24.083,74 m²s × 1,6 m²t/m²s] / 31.767,88= 1,20 m²t/m²s
Densidad	40 viv/Ha
Edificabilidad	0,50 m²t/m²s
Zona Homogénea C (SUNC-1)	
Densidad	15-30 viv/Ha
Edificabilidad	0,50 m²t/m²s
Zona Homogénea D (SRO-2)	
Densidad	30-40 viv/Ha
Edificabilidad	> 0,50 m²t/m²s
Zona Homogénea E (SRO-3)	
Densidad	30-40 viv/Ha
Edificabilidad	> 0,50 m²t/m²s
Zona Homogénea F (SUNC-PE1)	
Densidad	-
Edificabilidad	-
Zona Homogénea G (SUNC-PE2)	
Densidad	-
Edificabilidad	-
Zona Homogénea H (SUNC-2)	
Densidad	50 naves/Ha
Edificabilidad	0,45<Ed<0,50 m²t/m²s

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE
DELEGACION TERRITORIAL
SEVILLA

Zona Homogénea I (SRS-4)	
Densidad	50 naves/Ha
Edificabilidad	0,70 m²t/m²s
Zona Homogénea J [SRS-5]	
Densidad	50 naves/Ha
Edificabilidad	0,70 m²t/m²s
Zona Homogénea K (SRO-6)	
Densidad	50 naves/Ha
Edificabilidad	0,70 m²t/m²s
Zona Homogénea L (Núcleo Urbano Vegas de Almenara)	
Superficie analizada	21.213,61 m²
Densidad	39 viv/1,5520 = 25,12 viv/Ha
Edificabilidad	[15.520,89 m²s × 1,6 m²t/m²s] / 21.213,61 = 1,17 m²t/m²s
Zona Homogénea M [Núcleo Urbano Las Veredas]	
Superficie analizada	16.650,53 m²
Densidad	29 viv/1,1327 = 25,60 viv/Ha
Edificabilidad	[11.327,85 m²s × 1,6 m²t/m²s] / 16.650,53 = 1,08 m²t/m²s

Nota: La edificabilidad de las zonas homogéneas L y M, según las ordenanzas de las NN.SS., en la modificación de la CPOTU [9-05-2005] en el art. 97, la ocupación es del 80% y altura máxima 2 plantas.

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.

El Secretario-Interventor,

CAPÍTULO 4. CORRECCIÓN DE LOS PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD Y, EN SU CASO, DENSIDAD, CON LA FINALIDAD DE INCORPORAR SUELO CON DESTINO A VIVIENDAS PROTEGIDAS.

4.1. FINALIDAD Y ALCANCE DE LA CORRECCIÓN DE EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD COMO CONSECUENCIA DE LA INCORPORACIÓN SOBREVENIDA DEL 30% DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS.

4.2. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN A LOS QUE LES RESULTA APLICABLE LA INCORPORACIÓN DE LA RESERVA DE TERRENOS CON DESTINO A VIVIENDAS PROTEGIDAS DE FORMA SOBREVENIDA Y SOBRE LOS QUE, EN CONSECUENCIA, PROCEDE DICHA CORRECCIÓN.

4.3 CRITERIO GENERAL DE CORRECCIÓN DE EDIFICABILIDADES Y, EN SU CASO, DENSIDADES.

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.

El Secretario-Interventor,

JUNTA DE ANDALUCIA CONSEJERIA DE FOMENTO Y VIVIENDA DELEGACIÓN TERRITORIAL SEVILLA

AYUNTAMIENTO DE PEÑAFLOR - SECRETARIA INTERVENCIÓN

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.
El Secretario-Interventor,

4.1. FINALIDAD Y AI DENSIDAD CO SOBREVENIDA DEL 30% DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS.

Como ya ha quedado expuesto, el artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero, permite que la incorporación de la reserva de terrenos con destino a viviendas protegidas en la cuantía que determina el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, conlleve la corrección de los parámetros de edificabilidad y, en su caso, de densidad establecidos para las distintas áreas o sectores. Ello con objeto de mantener indemnes a los titulares en su aprovechamiento subjetivo, ante la aplicación sobrevenida de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, que obliga a que determinados sectores ya delimitados reserven la superficie de suelo necesaria para materializar el 30% de la edificabilidad residencial en viviendas protegidas.

Conforme establece el art. 61.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, es preciso establecer en la adaptación parcial, planeamiento general que recoge las determinaciones de ordenación estructural, los coeficientes correctores de ponderación que asocien la vivienda libre con la vivienda protegida con el fin de compensar a los propietarios de suelos de estas últimas, al tener limitado sus posibilidades de ingresos.

Para cuantificar de forma objetiva la homogeneización entre un tipo y otro ello se analizan los precios de mercado de la vivienda libre en el municipio y se comparan con los precios de la vivienda protegida establecidos para Peñaflor en el Plan Andaluz de Vivienda 2008-2012. Los cálculos se realizan para la tipología edificatoria de residencial unifamiliar en línea, al tener una implantación mayoritaria en el parque residencial de Peñaflor.

El Plan Andaluz de Vivienda 2008-2012 fija para el municipio de Peñaflor un módulo base de régimen general de 1.212,80 €/m² útil, según la última valoración disponible.

Se considera una relación entre la superficie construida y la superficie útil de 1,25.

Así el módulo base de régimen general referido a superficie construida es:

1.212,80 (€/m²útil) / 1,25 (m²c/m²útil) = **932,92 €/m²c**

ndo que el precio de repercusión del suelo para vivienda protegida está fijado por n el 15% del valor de la construcción -15% de 932,9² €/m²- tenemos que:

Precio de repercusión de suelo para vivienda protegida: **139,94 €/m² suelo**

Para establecer el valor de repercusión de suelo se utilizará el método residual estático o de análisis de inversiones con valores actuales, tal y como establece el artículo 24 del TRLS 2/2008, y en base a los criterios establecidos por la orden ECO 805/2003.

Este método permite obtener el valor unitario de repercusión de suelo a partir del valor de mercado del producto inmobiliario terminado mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

F= VM* (1-B) - Ci

Siendo:

F= valor de mercado de suelo

VM= valor de mercado del inmueble terminado.

B= margen del beneficio del promotor en tanto por uno atendiendo a los ratios medios del mercado, en ese momento y para ese producto.

Ci= cada uno de los costes de construcción y de la promoción considerados.

VM: VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE TERMINADO

Se ha efectuado un estudio de mercado en la zona, encontrándose inmuebles similares al bien valorado, pudiéndose pues establecer el valor de mercado del inmueble terminado por el método de comparación. De esta forma, se empleará para establecer el valor de venta el método de comparación de valores de venta, mediante información de los productos en un mercado libre.

Según la homogeneización realizada se ha obtenido un valor de venta de mercado de **1.272,22 €/m².**

Ci: COSTES DE CONSTRUCCIÓN Y DE PROMOCIÓN

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.
El Secretario-Interventor,

a) Coste de construc

Este dato se obtiene de las tablas editadas por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, para el cálculo simplificado de los Presupuestos Estimativos de los Presupuestos de Ejecución Material actualizados a 2010. Se han tomado como valores el designado para viviendas unifamiliares en hilera de dos núcleos húmedos de calidad básica siendo el presupuesto estimado de 550 €/ m².

A esta cantidad han de sumársele los porcentajes relativos a Gastos Generales y Beneficio Industrial.

Los porcentajes de **Gastos Generales y Beneficio Industrial** se han obtenido del Banco de Precios de la Construcción, siendo éstos un 16 % y un 6 %, respectivamente.

550 €/m² x 16 % = 88 €/m² de Gastos Generales.

550 €/m² x 6 % = 33 €/m² de Beneficio Industrial.

Coste de contrata resultante: 671 €/m²

b) Por otra **parte**, los **Gastos de promoción** comprenden los honorarios de facultativos, las tasas y licencias que pueden estimarse en el 12 % de Cc: **80,52 €/m².**

c) Los impuestos no recuperables pueden estimarse en 75 €/m2.

d) Los gastos **de administración del promotor** pueden estimarse en el 4% de Cc: **26,84 €/m²**

Ci= 671 €+ 80,52 €+75 €+26,84 €= 853,36 €

B: MARGEN DE BENEFICIO DEL PROMOTOR

El valor de b (margen del promotor), se tomará de la tabla recogida en la Disposición Adicional Sexta de la Orden ECO/805/2003, que recoge los valores mínimos de dicho margen en función del tipo de inmueble. El valor de b se establece en **0,18.**

F: VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO

F= Vm* (1-b) – Ci

Los valores obtenidos para cada una de las incógnitas son:

Vm: 1272,22 €/m²

1-b: 0,82

Ci: 853,36 €

F= 1272,22 x 0,82 – 853,36 = 189,86 €/m².

Vivienda libre: 189,86 €/m²

Vivienda protegida: 139,94 €/m²

A tenor de los datos obtenidos se establece un **coeficiente de homogeneización para la vivienda protegida de 0,7 respecto a la vivienda libre**.

No estamos ante un supuesto de modificación material de las determinaciones del planeamiento general vigente para ciertos sectores, sino en presencia de una corrección formal del planeamiento general; acogiendo así una norma que, en virtud de la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, resultaría de directa e inmediata aplicación a partir del 20 de enero de 2007 para los sectores que no hayan obtenido a esa fecha la aprobación inicial.

El Decreto 11/2008, de 22 de enero, ha facultado la realización de esta corrección formal de los parámetros correspondientes para mantener el aprovechamiento subjetivo originalmente atribuido a los sectores, y con ello garantizar la ejecutividad y viabilidad del planeamiento.

4.2. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN A LOS QUE LES RESULTA APLICABLE LA INCORPORACIÓN DE LA RESERVA DE TERRENOS CON DESTINO A VIVIENDAS PROTEGIDAS DE FORMA SOBREVENIDA Y SOBRE LOS QUE, EN CONSECUENCIA, PROCEDE DICHA CORRECCIÓN.

De conformidad con la Disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre y el artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero, procede la incorporación de la reserva de terrenos destinada a viviendas protegidas en una proporción que alcance al menos el 30% de la edificabilidad residencial en las siguientes áreas y sectores:

JUNTA DE ANDALUCIA
DELEGACIÓN TERRITORIAL
SEVILLA

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.

El Secretario-Interventor,

a) Según la Disposición transitoria
siguiente sector de suelo urbar
contaba con Plan Parcial de Ordenación aprobado inicialmente es:

- **Sector PP 1:** A este sector le resulta de aplicación lo dispuesto en la Disposición transitoria única de la Ley 13/2005, por tanto, procede la exigencia de incorporar la reserva de terreno para destinar a viviendas protegidas un 30% de la edificabilidad residencial del ámbito. Asimismo, el mencionado sector es susceptible de ser objeto de la corrección de edificabilidad y densidad en la medida en que se encuentra en la situación descrita en el artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

  Se trata de un sector que contempla un aprovechamiento medio de 0,50 m²/m², una edificabilidad lucrativa máxima de 0,5125 m²/m², y una densidad de 22,90 Viv./Ha, con un número máximo de 151 viviendas. En virtud de la zona de ordenanza a la que pertenece (Zona II, Residencial en Línea), la tipología de vivienda resultante es compatible con la incorporación de la reserva de suelo suficiente para dar cabida a un 30% de la edificabilidad residencial al destino de viviendas protegidas.

b) En el ámbito de suelo urbano no consolidado que a continuación se señala habrá de contemplarse la reserva de, al menos, un 30% de la edificabilidad residencial exigible a las áreas de suelo urbano no consolidado que a la fecha de la iniciación del expediente de la Adaptación parcial no cuenten con la ordenación pormenorizada aprobada inicialmente, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero:

- **UE-1 "Calle San José":** Este ámbito, que se encuentra delimitado desde la aprobación de las Normas Subsidiarias, está pendiente de la elaboración de un Estudio de Detalle que habilite su ejecución, si bien, las Normas Subsidiarias establecen una densidad máxima de 40 Viv./Ha. con un número máximo de 28 viviendas y una edificabilidad máxima de 0,85 m²/m². En este ámbito procede la corrección de la edificabilidad y en su caso densidad a la que se refiere el artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero. En aplicación de las Ordenanzas de Zona I (Residencial Casco Antiguo), a la que pertenece este ámbito de

ación, la tipología edificatoria es compatible con el uso de viviendas
idas.

4.3. CRITERIO GENERAL DE CORRECCIÓN DE EDIFICABILIDADES Y, EN SU CASO, DENSIDADES.

Por tanto, son dos los ámbitos que pueden ser objeto de corrección aumentando la edificabilidad y, en su caso, la densidad: el Sector de Suelo urbanizable sectorizado PP 1 y el ámbito de suelo urbano no consolidado UE-1 "Calle San José".

Tal como establece el art 3.2.b del Decreto 11/2008 no se consideran alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y densidad global para cada sector o área necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del PGOU vigente.

Para la estimación de los nuevos parámetros globales del Sector PP 1 y la UE-1 "Calle San José", sectores con obligación de establecer medidas para disponer de suelo con destino para vivienda protegida, es necesario obtener el dato de la **edificabilidad global corregida (m²c)** en los mismos.

Como datos iniciales objetivos se tienen:

1.- **Aprovechamiento Urbanístico** establecido en relación con la edificabilidad global inicial (m²c) y el coeficiente de homogenización característico del área, fijado en este documento para residencial vivienda libre en 1 unidad de aprovechamiento por metro cuadrado construido (1 u.a./m²c):

a) Sector PP 1: Edificabilidad Global inicial: 0,5125 m²/m²; Aprovechamiento Urbanístico: 0,50 u.a./m²c

b) UE-1 "Calle San José" Edificabilidad Global inicial: 0,85 m²/m².

2.- **Porcentaje de la edificabilidad total para vivienda protegida** establecido para ambos sectores: 30%

3.- **Coeficientes de homogenización** Vivienda Protegida 0,7 u.a./m²c y Vivienda Libre 1,00 u.a./m²c.

Cuantitativamente, se puede definir el Aprovechamiento Urbanístico Lucrativo del sector (dato inicial) como la suma del aprovechamiento urbanístico de los suelos destinados a vivienda protegida más el aprovechamiento urbanístico de los suelos destinados a renta libre: Aprovechamiento Urbanístico Lucrativo del Sector = Aprov.Urb. (VP) + Aprov.Urb. (VL) (1)

El aprovechamiento urbanístico de los suelos destinados a vivienda protegida sería el producto de la edificabilidad destinada a vivienda protegida multiplicada por el coeficiente de homogeneización (0,7 u.a./m²c).

Esta edificabilidad destinada a vivienda protegida resulta del porcentaje global de vivienda protegida establecido en la Adaptación (dato inicial) aplicado a la edificabilidad global corregida que se quiere obtener. Así, tendremos:

Aprovechamiento urb. (VP) = % VP x Edif. Lucrativa x Coef. Homogeneización VP

Aprovechamiento urb. (VP) = 30% VP x Edif. Lucrativa x 0,50 Aprov. urb. (VL) = 15% x Edif. Lucrativa

Realizando un proceso análogo para la renta libre, donde el coeficiente de homogeneización es 1,00 y el porcentaje de renta libre (% VL) se obtiene por diferencia del total respecto al de vivienda protegida, tendremos:

Aprovechamiento urb. (VL) = % VL x Edif. Lucrativa x Coef. Homogeneización VL

Aprovechamiento urb. (VL) = (1 - % VP) x Edif. Lucrativa x 1,00 Aprov. urb. (VL) = 70% x Edif. Lucrativa

Operando con valores conocidos (1) se obtiene el dato de la **Edificabilidad lucrativa corregida para las Unidades de Actuación** en función de los parámetros iniciales fijados:

Sector PP1 = 35.978,72 m²c (Coef. de edificabilidad lucrativa corregido de 0,5461 m²t/m²s)

UE-1 "Calle San José" = 6.596,68 m²c (Coef. de edificabilidad lucrativa corregido de 0,9265 m²t/m²s)

A partir de este dato se obtienen los parámetros estructurales:

Edificabilidad Global corregida que incluye la destinada a equipamientos (10 %):

Sector PP1 = 42.566,72 m²c

UE-1 "Calle San José" = 7.308,68 m²c

Coeficiente de Edificabilidad Global corregido (m²c/m²s) resultado de la división del valor de la edificabilidad global corregida (m²c) entre la superficie del sector original expresada en metros cuadrados de suelo (m²s):

Sector PP1 = 0,6461 m²t/m²s

UE-1 "Calle San José" = 1,0265 m²t/m²s

Número de viviendas corregido se obtiene de la suma de las viviendas protegidas más las destinadas a renta libre, resultando cada una de la división de la edificabilidad respectiva entre la superficie media de vivienda establecida por la Adaptación Parcial (para la vivienda libre una superficie útil de 150 m² y 195 m² construidos; para la vivienda protegida una superficie útil de 90 m² y 117 m² construidos).

Sector PP1 = 258 viviendas

UE-1 "Calle San José" = 46 viviendas

Densidad de viviendas corregida (viv/ha) como relación entre el número total de viviendas obtenido tras la corrección y la superficie original del sector expresada en hectáreas (ha).

Sector PP1 = 40 viviendas/Ha.

UE-1 "Calle San José" = 65 viviendas/Ha.

Se estima que estos parámetros son materializables, garantizando, asimismo, el cumplimiento de los estándares establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciem

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.

El Secretario-Interventor,

CAPÍTULO 5. DISTINCIÓN DEL CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL.

5.1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.

5.2 IDENTIFICACIÓN DEL CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES EN LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.

El Secretario-Interventor,

AYUNTAMIENTO DE PEÑAFLOR - SECRETARÍA INTERVENCIÓN -

JUNTA DE ANDALUCIA CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y VIVIENDA DELEGACIÓN TERRITORIAL SEVILLA

5.1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 10, exige que los instrumentos de planeamiento general distingan entre las determinaciones de carácter estructural y aquéllas que conforman la ordenación pormenorizada, sea de carácter preceptivo o potestativo. Como ha quedado antes expuesto, uno de los más importantes efectos de esta distinción es determinar el *iter* procedimental de la aprobación de cualquier innovación que acaezca según el carácter de las determinaciones afectadas, con incidencia, por tanto, en el ámbito competencial de las distintas Administraciones con competencias urbanísticas. Si la innovación afecta a la ordenación estructural el marco competencial estará fijado por el artículo 31.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y, en caso contrario, por el artículo 31.1 de esta norma.

Sin perjuicio de que se hubiese procedido a la Adaptación parcial del instrumento de planeamiento, de facto esta distinción ya operaba para cualquier innovación iniciada a partir de la entrada en vigor del la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, no ha sido necesaria la existencia de una Adaptación parcial de los instrumentos de planeamiento general a la nueva Ley para que hayan operado las nuevas reglas de tramitación y competencias sobre las innovaciones de los planes en vigor.

Por tanto, en cumplimiento de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en el proceso de Adaptación no debe omitirse esta distinción, que tiene como principal efecto objetivar cuáles determinaciones pertenecen a la ordenación estructural, y con ello, limitar el margen interpretativo que asiste actualmente a cuantas innovaciones de planeamiento general no se encuentra adecuado a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

De conformidad con el artículo 10.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, para el municipio de Peñaflor conforman la ordenación estructural las siguientes determinaciones:

- Clasificación y categorías del suelo.
- Reservas destinadas a sistemas generales.
- Reserva del 30% de la edificabilidad residencial para viviendas protegidas en las áreas o sectores con uso residencial.
- Usos, densidades y edificabilidades globales del suelo urbano y suelo urbanizable ordenado y sectorizado.
- Delimitación de aprovechamiento de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio en suelo urbanizable.
- Usos incompatibles para el suelo urbanizable no sectorizado.
- Definición de ámbitos de especial protección por singular valor arquitectónico o histórico.
- Normativas del suelo no urbanizable e identificación de elementos de singular valor.

5.2 IDENTIFICACIÓN DEL CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES EN LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

En virtud de lo anterior, la presente Adaptación parcial determina con claridad la ordenación de carácter estructural, que viene establecida en la documentación gráfica y las Normas urbanísticas adaptadas. En efecto, todas y cada una de las determinaciones que se contiene en los planos adjuntos pertenecen a la ordenación estructural.

Por otra parte, el documento de Normativa urbanística adaptada identifica cuáles son los preceptos que conforman la ordenación estructural, apareciendo en la rúbrica de los mismos las siglas "O.E".

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.

El Secretario-Interventor,

AYUNTAMIENTO DE PEÑAFLOR - SECRETARÍA INTERVENCIÓN

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE - DELEGACIÓN TERRITORIAL SEVILLA

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.
El Secretario-Interventor,

CAPÍTULO 6. CONSIDERADO COMO NO CONSOLIDADO. CLASE Y CATEGORÍA DE DESTINO SEGÚN SU GRADO DE EJECUCIÓN.

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2.1.2. de la Memoria, constituyen suelo urbano no consolidado a los efectos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal los suelos que estén incluidos en unidades de ejecución y los que precisen de un instrumento de ordenación urbanística (Plan Especial o Estudio de Detalle) cuya aprobación sirva como presupuesto de ejecución, todo ello sin perjuicio de la clase y categoría a que estos suelos se adscriban con ocasión de la adaptación parcial del instrumento de planeamiento a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Se encuentran incluidos dentro de la categoría de suelo urbano no consolidado las siguientes unidades de ejecución:

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1

Determinaciones Urbanísticas según las Normas Subsidiarias:

Superficie estimada: 5.668,20 m².

Ubicada en la Zona I de Ordenanza: Residencial Casco Antiguo.

Uso global: Residencial.

Usos pormenorizados permitidos:

- Uso característico: residencial en línea alineada a vial entre medianeras unifamiliar.
- Usos complementarios: equipamiento dotacional y espacios libres (usos necesarios); y terciario e industrial categoría 1ª - talleres artesanales- (usos permitidos).
- Usos pormenorizados prohibidos: agrícola, servicios de infraestructuras y transportes, industria (categoría 2ª a 6ª) y residencial unifamiliar y colectiva aislada o en hilera.

Edificabilidad global corregida: 1,0265 m²t/m²s.

Densidad máxima: 64,60 Viv/ha.

Capacidad: 46 Viv.

Figura de planeamiento: Estudio de Detalle

Sistema de actuación: compensación.

Grado de desarrollo:

Pendiente de instrumento de desarrollo.

Adecuación a los estándares del artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

Susceptible de cumplimiento.

Reservas para viviendas protegidas, según el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

30 % de la edificabilidad residencial.

Clase y categoría según la adaptación:

De acuerdo con el artículo 4.1 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo en el mercado con destino preferente a la construcción de vivienda protegida, la UE- 1 tiene la consideración de **suelo urbano no consolidado**.

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE- 2

Determinaciones Urbanísticas según las Normas Subsidiarias:

Superficie estimada: 12.200 m².

Ubicada en la Zona VII de Ordenanza: Industrial.

Uso global: Industrial.

Usos pormenorizados permitidos:

- Uso característico: industrial categorías 1ª a 5ª.
- Usos complementarios: equipamiento dotacional y espacios libres (usos necesarios); y terciario y servicios de infraestructuras y transportes (uso permitido).
- Usos pormenorizados prohibidos: agrícola, residencial e industria categoría 6ª.

Edificabilidad máxima global: 0,45 m²t/m²s.

JUNTA DE ANDALUCIA
DELEGACIÓN TERRITORIAL
SEVILLA

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.
El Secretario-Interventor,

Figura de planeamiento: I

Sistema de actuación: con

Grado de desarrollo:

Pendiente de instrumento de desarrollo.

Adecuación a los estándares del artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

Susceptible de cumplimiento.

Clase y categoría según la adaptación:

De acuerdo con el artículo 4.1 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, los terrenos incluidos en la UE-ED-2 tienen la consideración de suelo **urbano no consolidado**.

PLAN ESPECIAL PE-1 "PARQUE GUADALQUIVIR"

Determinaciones Urbanísticas según las Normas Subsidiarias:

Superficie estimada: 57.800 m².

Uso global: Espacios Libres de dominio público y uso público

Usos pormenorizados:

- Uso característico: Espacios Libres de dominio público y uso público.
- Usos complementarios: equipamientos dotacionales o terciarios categorías hostelería y turismo o instalaciones socio-recreativas privadas que ocupen una superficie en planta menor al 10 % de la superficie total del espacio libre de que se trate. Se exceptúan de esta determinación las siguientes áreas: todo el espacio calificado como Área Arqueológica de Celti y el Parque de Feria en Suelo Apto para Urbanizar.
- Usos pormenorizados prohibidos: todos los explícitamente no permitidos.

Grado de desarrollo:

Pendiente de instrumento de desarrollo.

Adecuación a los estándares del artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

Susceptible de cumplimiento.

e y categoría según la adaptación:

acuerdo con el artículo 4.2 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, los terrenos incluidos en el PE-1 tienen la consideración de **suelo urbano no consolidado**.

PLAN ESPECIAL PE-2 "ÁREA REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL CASTILLO"

Determinaciones Urbanísticas según las Normas Subsidiarias:

Superficie estimada: 2.920 m².

Ubicada en la Zona I de Ordenanza: Residencial Casco Antiguo.

Uso global: residencial.

Usos pormenorizados permitidos:

- Uso característico: residencial en línea alineada a vial entre medianeras, unifamiliar. En el uso residencial se autoriza únicamente la vivienda unifamiliar.
- Usos complementarios: equipamiento dotacional y espacios libres (usos necesarios); y terciario e industrial categoría 1ª talleres artesanales (usos permitidos).
- Usos pormenorizados prohibidos: residencial unifamiliar y colectiva aisladas o en hilera, agrícola, servicios de infraestructuras y transportes, industria (categoría 2ª a 6ª).

Densidad máxima, capacidad y edificabilidad:

Siendo el objetivo de esta Área de Rehabilitación Integrada el mantenimiento de los usos residencial, dotacional y terciario se considera como parámetros base para la ordenación del Plan Especial los existentes en el momento de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Grado de desarrollo:

Pendiente de instrumento de desarrollo, en este caso, Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico previsto en los artículos 20 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y 30 y 31 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía y 14.1.b) de la Ley 7/2002: No aprobado. No consta la incoación del procedimiento de declaración de la zona como BIC categoría "conjunto histórico".

JUNTA DE ANDALUCIA
DELEGACIÓN TERRITORIAL SEVILLA

Reservas para viviendas protegidas, según el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

Por las especiales características del ámbito y los fines perseguidos con la delimitación del área de rehabilitación integral (rescate y dignificación de los lienzos de muralla que aún se mantienen en pié, recuperación del conjunto histórico cuando éste sea declarado como BIC y mantenimiento de las viviendas y de las actividades económicas adecuadas) no procede destinar del 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida.

Clase y categoría según la adaptación:

De acuerdo con el artículo 4.1 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la UE-ED-4 tiene la consideración de **suelo urbano no consolidado**.

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.

El Secretario-Interventor,

AYUNTAMIENTO DE PEÑAFLOR - SECRETARÍA INTERVENCIÓN

JUNTA DE ANDALUCIA CONSEJERIA DE VIVIENDA Y ORDENACION DEL TERRITORIO DELEGACION TERRITORIAL SEVILLA

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.
El Secretario-Interventor,

CAPÍTULO 7. SU DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE PEÑAFLOR. CLASE Y CATEGORÍA DE DESTINO SEGÚN SU GRADO DE EJECUCIÓN.

Se analiza el suelo clasificado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Peñaflor, y en ulteriores innovaciones, como suelo apto para urbanizar. Siguiendo los criterios expuestos en el apartado 2.1.3 de la Memoria, de conformidad con el Decreto 11/2008, de 22 de enero, se señala la clase y categoría de destino al cual deben adscribirse los mismos atendiendo a su grado de ejecución.

SECTOR Nº 1

Determinaciones Urbanísticas según las Normas Subsidiarias:

Superficie estimada: 65.880 m².

Uso global: residencial.

Usos pormenorizados permitidos:

- Uso característico: residencial en línea, categoría unifamiliar.
- Usos complementarios: equipamiento dotacional y espacios libres (usos necesarios); y terciario, servicios de infraestructuras y transportes, industria (categoría 1ª a 5ª) y residencial en hilera categoría unifamiliar para promociones unitarias de conjuntos como mínimo de 10 viviendas (usos permitidos).
- Usos pormenorizados prohibidos: agrícola, residencial categoría plurifamiliar y unifamiliar aislada e industrial (categoría 6ª).

Aprovechamiento medio: 0,50 m²t u.t.c/m²s.

Edificabilidad máxima lucrativa: 0,5461 m²t/m²s.

Edificabilidad máxima de los equipamientos: 0,10 m²t/m².

Edificabilidad máxima global: 0,6461 m²t/m²s.

Densidad máxima: 39,16 Viv./Ha.

Capacidad máxima: 258 Viviendas.

Grado de desarrollo:

Pendiente de instrumento de desarrollo.

Adecuación a los estándares del artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

Susceptible de cumplimiento.

Reservas para viviendas protegidas, según el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

30 % de la edificabilidad residencial.

Clase y categoría de destino según la adaptación:

De acuerdo con el artículo 4.2 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo en el mercado con destino preferente a la construcción de vivienda protegida, el Sector nº 1 tiene la consideración de **suelo urbanizable sectorizado.**

SECTOR Nº 2

Determinaciones Urbanísticas según las Normas Subsidiarias:

Superficie estimada: 22.760 m².

Uso global: residencial.

Usos pormenorizados permitidos:

- Uso característico: residencial en línea, categoría unifamiliar.
- Usos complementarios: equipamiento dotacional y espacios libres (usos necesarios); y terciario, servicios de infraestructuras y transportes Y residencial en hilera categoría unifamiliar para promociones unitarias de conjuntos como mínimo de 10 viviendas (usos permitidos).
- Usos pormenorizados prohibidos: agrícola, industrial en todas sus categorías, residencial plurifamiliar y residencial unifamiliar aislada.

Aprovechamiento medio: 0,75 m²t utc/m² s.

Edificabilidad máxima lucrativa: 0,75 m²t/m²s.

Edificabilidad máxima de los equipamientos: 0,10 m²t/m²s.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE
DELEGACIÓN TERRITORIAL SEVILLA

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.
El Secretario-Interventor,

Edificabilidad máxima global: 0,85 m²t/m²s.

Densidad máxima: 40 Viv./Ha.

Capacidad máxima: 91 Viviendas.

Grado de desarrollo:

Plan Parcial aprobado definitivamente: 09/05/2005 (BOP de Sevilla núm. 203, de 2/09/2005).

No se han aprobado los Proyectos de Reparcelación y Urbanización.

Estado de ejecución: No se han iniciado las obras de urbanización.

Adecuación a los estándares del artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

No procede su análisis (artículo 5 del Decreto 11/2008, de 22 de enero).

Reservas para viviendas protegidas, según el artículo 10.1.A.b) Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

No sujeto.

Clase y categoría de destino según la adaptación:

De acuerdo con el artículo 4.1 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo en el mercado con destino preferente a la construcción de vivienda protegida, el Sector SR-2 tiene la consideración de **suelo urbanizable ordenado.**

SECTOR Nº 3:

Determinaciones Urbanísticas según las Normas Subsidiarias:

Superficie estimada: 135.685 m².

Uso global: residencial.

Usos pormenorizados permitidos:

- Uso característico: residencial en línea, categoría unifamiliar.
- Usos complementarios: equipamiento dotacional y espacios libres (usos necesarios); y terciario únicamente en la zona indicada como residencial-comercial en el Plano nº 7 de ordenación. (usos permitidos).

ados prohibidos: agrícola, industrial categoría 6ª, residencial colectiva, residencial unifamiliar aislada, terciario en el exterior de la zona indicada en el Plano nº 2 de ordenación.

Aprovechamiento medio: 0,71 m²t u.t.c./m²s.

Edificabilidad máxima lucrativa: 0,7116 m²t/m²s.

Edificabilidad máxima dotacional: 0,10 m²t/m²s.

Edificabilidad máxima global: 0,8116 m²t/m²s.

Densidad máxima: 35,5 Viv/Ha.

Capacidad máxima: 484 Viviendas.

Grado de desarrollo:

Plan Parcial aprobado definitivamente: 23/12/2009 (BOP núm. 106, de 11/05/2009).

No se han aprobado los Proyectos de Reparcelación y Urbanización.

Estado de ejecución: No se han iniciado las obras de urbanización.

Adecuación a los estándares del artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

No procede su análisis (artículo 5 del Decreto 11/2008, de 22 de enero).

Reservas para viviendas protegidas, según el artículo 10.1.A.b) Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

No sujeto.

Clase y categoría de destino según la adaptación:

De acuerdo con el artículo 4.1 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo en el mercado con destino preferente a la construcción de vivienda protegida, el Sector SR-3 tiene la consideración de **suelo urbanizable ordenado.**

SECTOR Nº4:

Determinaciones Urbanísticas según las Normas Subsidiarias:

Superficie estimada: 56.300 m².

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.
El Secretario-Interventor,

Uso global: industrial.

Usos pormenorizados permitidos:

- Uso característico: industrial categorías 1ª a 5ª.
- Usos complementarios: equipamiento dotacional y espacios libres (usos necesarios); y terciarios y servicios de infraestructuras y transportes (usos permitidos).
- Usos pormenorizados prohibidos: agrícola, residencial en todas las tipologías y categorías e industrial categoría 6ª.

Aprovechamiento medio: 0,40 m²t u.t.c./m²s.

Edificabilidad máxima lucrativa: 0,40 m²t/m².

Edificabilidad máxima dotacional: 0,10 m²t/m².

Edificabilidad máxima global: 0,50 m²t/m² superficie.

Grado de desarrollo:

Pendiente de instrumento de desarrollo.

Adecuación a los estándares del artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

Susceptible de cumplimiento.

Reservas para viviendas protegidas, según el artículo 10.1.A.b) Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

No sujeto.

Clase y categoría de destino según la adaptación:

De acuerdo con el artículo 4.1 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo en el mercado con destino preferente a la construcción de vivienda protegida, el Sector SR-4 tiene la consideración de **suelo urbanizable sectorizado.**

SECTOR Nº 5

Determinaciones Urbanísticas según las Normas Subsidiarias:

Superficie estimada: 33.500 m².

so global: industrial.

Usos pormenorizados permitidos:

- Uso característico: industrial categorías 1ª a 5ª.
- Usos complementarios: equipamiento dotacional y espacios libres (usos necesarios); y terciarios y servicios de infraestructuras y transportes (usos permitidos).
- Usos pormenorizados prohibidos: agrícola, residencial en todas las tipologías y categorías e industrial categoría 6ª.

Aprovechamiento medio: 0,3570 m²t u.t.c./m²s.

Edificabilidad máxima lucrativa: 0,3570 m²t/m²s.

Edificabilidad máxima dotacional: 0,10 m²t/m².

Edificabilidad máxima global: 0,4570 m²t/m² s.

Grado de desarrollo:

Pendiente de instrumento de desarrollo.

Adecuación a los estándares del artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

Susceptible de cumplimiento.

Reservas para viviendas protegidas, según el artículo 10.1.A.b) Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

No sujeto.

Clase y categoría de destino según la adaptación:

De acuerdo con el artículo 4.1 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo en el mercado con destino preferente a la construcción de vivienda protegida, el Sector SR-5 tiene la consideración de **suelo urbanizable sectorizado.**

SECTOR Nº 6

Determinaciones Urbanísticas según las Normas Subsidiarias:

Superficie estimada: 70.684 m².

JUNTA DE ANDALUCIA
DELEGACIÓN TERRITORIAL SEVILLA

Uso global: industrial.

Usos pormenorizados permitidos:

- Uso característico: industrial categoría 1ª a 5ª.
- Usos complementarios: equipamiento dotacional y espacios libres (usos necesarios); y terciarios y servicios de infraestructuras y transportes (usos permitidos).
- Usos pormenorizados prohibidos: agrícola, residencial en todas las tipologías y categorías e industrial categoría 6ª.

Aprovechamiento medio: 0,60 u.t.c./m²s.

Edificabilidad máxima lucrativa: 0,60 m²t/m²s.

Edificabilidad máxima de los equipamientos: 0,10 m²t/m²s.

Edificabilidad máxima global: 0,70 m²t/m²s.

Grado de desarrollo:

Plan Parcial aprobado definitivamente: 13/07/2006 (BOP de Sevilla núm. 118, de 28/10/2006).

Se han aprobado los Proyectos de Reparcelación y Urbanización.

Estado de ejecución: No se han iniciado las obras de urbanización.

Adecuación a los estándares del artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

No procede su análisis (artículo 5 del Decreto 11/2008, de 22 de enero).

Reservas para viviendas protegidas, según el artículo 10.1.A.b) Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

No sujeto.

Clase y categoría de destino según la adaptación:

De acuerdo con el artículo 4.1 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo en el mercado con destino preferente a la construcción de vivienda protegida, el Sector SR-6 tiene la consideración de **suelo urbanizable ordenado**.

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.

El Secretario-Interventor.

CAPÍTULO 8. SUELO NO URBANIZABLE DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE UMBRETE. CLASE Y CATEGORÍA DE DESTINO.

8.1. CRITERIO DE ADSCRIPCIÓN A CADA UNA DE LAS CATEGORÍAS DE LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE.

8.2. ESPECIAL CONSIDERACIÓN AL USO RESIDENCIAL EN SUELO NO URBANIZABLE.

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.

El Secretario-Interventor,

AYUNTAMIENTO DE PEÑAFLOR - SECRETARÍA INTERVENCIÓN -

JUNTA DE ANDALUCIA - DELEGACIÓN TERRITORIAL - SEVILLA

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.
El Secretario-Interventor,

8.1. CRITERIO DE LA LEY 7/2002,

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2.1.4 de la Memoria General, y según el artículo 4.3 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, constituyen suelo no urbanizable o rústico los terrenos así clasificados por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Peñaflor, si bien habrán de adscribirse a cada una de las categorías que se señalan en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, con ocasión de la adaptación parcial del instrumento de planeamiento general a esta Ley.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Peñaflor contemplan dentro del suelo no urbanizable las siguientes categorías:

- Suelo no urbanizable de especial protección del Medio Natural: se corresponde con el territorio del término municipal de Peñaflor clasificado en el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Sevilla como "*Complejo Serrano de Interés Ambiental, sierra Morena Central*". Posee un interés principalmente ecológico, ya que se presenta en su mayor parte como un ecosistema bien conservado. El encinar asociado en el Sur al acebuche y al palmito, y al Norte al alcornoque, quejigo y jaras. Destaca la ganadería extensiva en amplias dehesas. Además, hay algunos puntos con olivar y pinos.

- Suelo no urbanizable de especial protección forestal: constituyen este suelo espacios de caracteres diversificados, con utilización y vocación principalmente forestal, en los cuales la cubierta arbórea cumple y debe cumplir una función ambiental equilibrada de destacada importancia. Comportan, en general, valores paisajísticos y en ocasiones faunísticos. Igualmente, presentan un importante interés productivo. Se trata de una amplia franja en torno a los límites del Complejo Serrano, que sirve de barrera y área de transición hacia otras áreas.

- Suelo no urbanizable de especial protección de regadío: incluye todas las áreas agrícolas de regadío del término municipal, dado su alto valor agrológico.

- Suelo no urbanizable de especial protección hidrológica: constituyen las zonas correspondientes a los cauces de riberas y márgenes existentes, junto con sus zonas de protección, policía y seguridad.

- Suelo no urbanizable de especial protección arqueológica: áreas delimitadas para propiciar la salvaguarda y conservación de la importante cantidad de yacimientos arqueológicos detectados en el término municipal y que, en la mayoría de los casos, están a la espera de la realización de las pertinentes excavaciones para calibrar su valor real. A los efectos urbanísticos, se entiende como yacimientos arqueológicos que conforman el suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica, no sólo los de interés histórico que constituyen el patrimonio arqueológico con arreglo al artículo 40 de la Ley de Patrimonio Histórico Español de 25 de junio de 1.985, sino cuantos tengan especial interés para el estudio histórico y arqueológico de la zona.

- Suelo no urbanizable de especial protección del sistema general viario: constituido por un conjunto de franjas de protección a ambos lados de las vías de comunicación del municipio, y cuya anchura se define en base a lo establecido en las legislación sectorial de carreteras y ferrocarriles.

- Suelo no urbanizable genérico: incluye el de menor valor intrínseco, aún cuando permanece el fundamento agrario de esta clase de suelo, se establecen condiciones más permisivas para la implantación de otros usos.

Como consecuencia de la presente adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Peñaflor a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, los criterios a seguir para la adscripción de terrenos a la clase de suelo no urbanizable son los que se recogen en el artículo 46 de la citada norma:

- 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.

- Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbre 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 del medio ambiente en general.

- Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.
El Secretario-Interventor

Ordenación Urbanística, por

carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

- Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que 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 y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

- Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las característica del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

- Ser necesario para el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

- Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

- Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que se otorga soporte la urbanización.

- Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionabilidad y las condiciones estructurales del municipio.

De acuerdo con estos criterios, el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, distingue, dentro del suelo no urbanizable las siguientes categorías:

- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, que incluye en todo caso los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras a), b) e i) del artículo 46.1 de la Ley 7/2002, de 7 de diciembre, cuando tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial.

no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, que incluye al menos los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras c), d) y e) del apartado 1 del artículo 46 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

- Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

- Suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, que incluye aquellos suelos que cuenten con las características que se señalan en la letra g) del artículo 46.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Teniendo en cuenta los criterios de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, anteriormente expuestos, así como las categorías por ella ordenadas, dentro del suelo no urbanizable del municipio de Peñaflor se distingue:

a) **Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica**, ente los que se incluyen los siguiente terrenos:

   - Los que tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demanda, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

   - Los 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, están dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural, y del medio ambiente en general.

Pertenecen a la categoría de **suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica** los siguientes ámbitos:

- Las vías pecuarias ubicadas dentro del término municipal:

  1. Vereda de Sevilla.
  2. Cañada Real Soriana o de Castilla.
  3. Vereda de la Dehesilla.
  4. Verdea de Majadas Altas al Collado Almenara.
  5. Vereda de Lora del Río a Puebla de los Infantes.

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.
El Secretario-Interventor,

6. Cordel de Hornachuelos
7. Vereda Cabeza del Pino.
8. Cordel de la Cantera.

- La zona de protección de carreteras.

- Los bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía:

  - Yacimiento Arqueológico denominado Ciudad Romana de Celti.
  - Torre de la Ermita de Villadiego.
  - Castillo de Almenara.
  - Castillo de Toledillo.

- Los cauces de riberas y márgenes existentes, junto con sus zonas de protección, policía y seguridad.

b) **Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística**:

- Aquellos que tienen un régimen especial de protección otorgado directamente por el instrumento de planeamiento por contar con valores e intereses específicos de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

En la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial se encuentra:

- Los terrenos clasificados por el Plan Especial de Protección del Medio físico y Catálogo de la Provincia de Sevilla como complejo Serrano de Interés ambiental, "Sierra Morena Central".

En la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por la planificación urbanística se encuentran:

- Los terrenos clasificados por las Normas Subsidiarias de Planeamiento como de especial protección forestal.

- Los terrenos clasificados por las Normas Subsidiarias de Planeamiento como de especial protección de regadíos.

yacimientos arqueológicos y bienes inmuebles ubicados en suelo no urbanizable, así como su perímetro de protección de 150 m. en torno a la localización con las coordenadas U.T.M. del Catálogo Provincial de Yacimientos Arqueológicos:

- H.3.- Ermita de la Virgen de Villadiego
- H.6.- Castillo de Almenara
- H.7.- Castillo del Toledillo
- H.14.- La Tablada
- H.15.- La Tablada (Oeste)
- H.16.- Arroyo del Gato
- H.18.- Cortijo de la Laguna (Sur)
- H.19.- Cortijo de la Laguna (Sureste)
- H.20.- Almentilla
- H.21.- El Tesoro
- H.22.- La Botica
- H.23.- Cortijo de Coscoja
- H.24.- Celti (Peñaflor)
- H.25.- Cortijo de Corchuelo
- H.26.- Cortijo de Tablada Torcillo
- H.27.- Cortijo de Almentilla
- H.28.- Almenara (Este)
- H.29.- Peñaflor (Norte)
- H.30.- Finca del Gallego
- H.31.- Finca del Camello
- H.32.- Fuente Almenara
- H.33.- Preciosa
- H.34.- Peñaflor (Norte)
- H.35.- Peñaflor (Oeste)
- H.36.- Tinada de la Vega
- H.37.- Cortijo de la Vega (Sur)
- H.38.- Cortijo de la Vega I
- H.39.- Cortijo de la Vega II
- H.40.- Cortijo de Malapies
- H.41.- Retortillo

c) **Suelo no urbanizable carácter natural o rural**, comprendido por los terrenos cuyo destino primordial, que no es otro que el agropecuario, deba ser mantenido por:

- Ser improcedente su transformación, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionabilidad y las condiciones estructurales del Municipio.

Los demás terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no pertenezcan a las categorías arriba señaladas, configuran el suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

8.2. ESPECIAL CONSIDERACIÓN AL USO RESIDENCIAL EN SUELO NO URBANIZABLE.

En virtud de la legislación aplicable al momento de la elaboración de las Normas Subsidiarias de Peñaflor, en el Título V de las Normas Urbanísticas se contempla como uso permitido, con determinadas condiciones, el residencial en viviendas familiares aisladas.

La entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, supone una importante restricción en este aspecto, pues con carácter general se prohíbe el uso residencial en suelo no urbanizable, incluso si se desarrolla en viviendas unifamiliares asiladas. La Ley únicamente permite su implantación cuando ésta quede justificada y esté vinculada a un destino agrícola, forestal o ganadero (artículo 52.B.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre).

Otra importante novedad de la Ley andaluza se refiere al procedimiento de aprobación de la implantación de usos residenciales unifamiliares en suelo no urbanizable, pues de conformidad con el citado artículo 52.B) de la Ley 7/2002, no bastará únicamente con el otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística, sino que además precisará de la aprobación previa del proyecto de actuación en el que se acredite la necesidad justificada de la vivienda unifamiliar y su vinculación al uso agropecuario o forestal de los terrenos.

Esta regulación legal - que es de directa e inmediata aplicación desde la entrada en vigor de la Ley, por estar ubicada en su Título II-, tiene una significativa incidencia en la regulación del suelo no urbanizable de las Normas Subsidiarias de Peñaflor.

Por tanto, en la Normativa urbanística adaptada se especifica que el uso residencial en suelo no urbanizable sólo es autorizable cuando concurran las condiciones legales exigidas por el artículo 52.B) de la Ley 7/2002, sin que pueda tener cabida otro tipo de uso residencial que no esté vinculado a la explotación agropecuaria de los terrenos.

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.

El Secretario-Interventor,

CAPÍTULO 9. SISTEMAS GENERALES

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.

El Secretario-Interventor,

AYUNTAMIENTO DE PEÑAFLOR - SECRETARÍA INTERVENCIÓN

JUNTA DE ANDALUCIA CONSEJERIA DE VIVIENDA Y ORDENACION DEL TERRITORIO DELEGACIÓN TERRITORIAL SEVILLA

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.
El Secretario-Interventor,

9.1 CRITERIOS DE IDENT...

Como ha quedado señalado, las Normas Subsidiarias del Municipio de Peñaflor señalan en sus Planos 4, 7, 14 y 15 las dotaciones o equipamientos que tienen la consideración de Sistemas Generales.

Por su parte, de conformidad con las determinaciones sustantivas exigibles para los Planes Generales de Ordenación Urbanística corresponde a este documento de Adaptación parcial concretar y dilucidar cuáles de estas dotaciones y equipamientos son susceptibles de conformar la red de sistemas generales por concurrir en estos terrenos, construcciones o edificaciones las condiciones de coherencia, funcionalidad y accesibilidad necesarias y exigibles para la red de sistemas generales. Por tanto, se han identificado como tal aquéllos espacios o elementos con una entidad adecuada y suficiente para servir a una población más amplia de la que reside o desarrolla sus funciones en el ámbito en el que dicho equipamiento o dotación se emplaza.

De conformidad con estos criterios, en la Adaptación parcial se identifican expresamente cuáles son los terrenos, construcciones o edificaciones que constituyen la red de sistemas generales y, en consecuencia, forman parte de las determinaciones estructurales según lo dispuesto en el artículo 10.1.A.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. A estos efectos, se distinguen los sistemas generales con expresa indicación de cuáles conforman la red de espacios libres, los destinados a la presentación de servicios públicos, y los que constituyen la red de infraestructuras.

9.2. PARQUES, JARDINES Y ESPACIOS LIBRES.

Como se ha indicado, las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal identifican los siguientes Sistemas Generales de espacios libres:

- Pared Blanca: 46.869,82 m².
- Parque del Guadalquivir: 45.650,06 m².
- Parque Arroyo del Conejo: 35.765,98 m².
- Yacimiento Arqueológico de Celti: 306.272,99 m².
- Plaza de la Libertad: 1.026,01 m².
- ...io Libre y Zona de Recreo del núcleo urbano de Vegas de Almenara: 50.049,94 m².
- Plaza Mayor y anexos de la Plaza Mayor del núcleo urbano de La Vereda: 8.052,90 m².

Dichos Sistemas Generales de Espacios Libres arrojan una superficie total de 493.687,70 m².

No obstante, respecto de los referidos Sistemas Generales identificados por las Normas Subsidiarias, únicamente aquéllos de titularidad pública o de los que razonablemente se pueda presumir la intención del planeamiento de adquirirlos para el servicio del común de los vecinos pueden tener la consideración de Sistema General.

De este modo, se excluyen de la anterior enumeración, tanto el Yacimiento Arqueológico de Celti como Pared Blanca debido a que, por su localización, accesibilidad y protección arqueológica, no se prevé ningún mecanismo para que sean adquiridos para el servicio del común de los vecinos, no siendo adecuados para el uso o servicio de la población como espacios libres. Como consecuencia de lo anterior, la superficie total de Sistemas Generales de Espacios Libres previstos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal es de 140.544,89 m².

Para el cálculo del estándar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y lo dispuesto en el artículo 3.2.c) del Decreto 11/2008, de 22 de enero, deben computarse los habitantes a fecha actual más los resultantes de las viviendas en áreas y sectores pendientes de construir, a razón de 2,4 habitantes por vivienda, según lo dispuesto en la Orden de 29 de septiembre de 2008.

Así, a los efectos del cálculo de la población computable para la determinación de la ratio de superficie de sistemas generales por habitante, hemos de partir de la población existente, último censo oficial publicado para el año 2010 por el Instituto Nacional de Estadística (BOP de Sevilla nº 50, de 3 de marzo de 2010 (3.814 habitantes) y sumar la prevista en relación a los sectores pendientes de desarrollar y las correcciones de densidad que se han efectuado en aplicación del Decreto 11/2008, de 22 de enero (879 viviendas). De ello resulta:

879 x 2,4 = 2.109,60

JUNTA DE ANDALUCIA CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE DELEGACIÓN TERRITORIAL SEVILLA

De lo anterior, se deduce que en número de habitantes a computar a estos efectos es de 5.923,60 habitantes.

Por lo tanto, la ratio resultante, es 23,73 m²/hab., muy superior a la prevista con carácter de mínimo por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

9.3. COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS.

Las Normas Subsidiarias del Municipio de Peñaflor, en virtud de la funcionalidad de las redes existentes, identifican los sistemas generales de comunicaciones e infraestructuras siguientes:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

- Variante de la Carretera CC-431
- Carretera a La Vereda
- Carretera CC-431
- Carretera a la Presa de Peñaflor
- Carretera SE-1401
- Trazado del Tren de Alta Velocidad

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

- Red General de abastecimiento de aguas.
- Colectores de Saneamiento.
- Red Eléctrica de Alta Tensión.
- Depósitos
- Presa del Retortillo
- Canal del Bembézar

9.4. SERVICIOS DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

De conformidad con la redacción original de las Normas Subsidiarias del Municipio de Peñaflor y se deriva del cumplimiento de sus determinaciones, se identifican los sistemas generales de dotaciones y equipamientos que a continuación se relacionan que, en total, suman 82.298,46 m²:

9.4.1. De carácter Institucional:

- Ayuntamiento de Peñaflor
- Casa de la Juventud
- Mercado de Abastos
- Cámara Agraria
- Cuartel de la Guardia Civil

9.4.2. De carácter Técnico:

- Cementerio Municipal
- Estación de Ferrocarril
- Oficina de Correos

9.4.3. De carácter religioso:

- Iglesia de San I
- Ermita de los S

9.4.4. De carácte

- CEI Pedro Pari
- CEP Pedro Par
- Guardería de La Santa Cruz
- IES Virgen de Villadiego

9.4.5. Sanitario Asistencial.

- Centro de Salud

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.

El Secretario-Interventor,

- Club de Ancianos

9.4.6. Deportivo.

- Polideportivo Municipal

9.4.7. Cultural.

- Casa de la Cultura
- El Higuerón

No obstante, respecto de los referidos Sistemas Generales identificados por las Normas Subsidiarias, al igual que en el caso de los espacios libres, únicamente aquéllos de titularidad pública o de los que razonablemente se pueda presumir la intención del planeamiento de adquirirlos para el servicio del común de los vecinos pueden tener la consideración de Sistema General.

De este modo, se excluyen de la anterior enumeración, por tratarse de edificaciones de titularidad privada, los siguientes:

- Correos
- Cámara agraria
- Iglesia S. Luis del Monte
- Ermita de los Santos Mártires
- Club de ancianos.

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.

El Secretario-Interventor,

CAPÍTULO 10. ADAPTACIÓN DE LOS CRITERIOS DE PROGRAMACIÓN.

10.1. PROGRAMACIÓN PROPUESTA POR LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

10.2. GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LA PROGRAMACIÓN.

10.3. CRITERIO DE ACTUALIZACIÓN DE LA PROGRAMACIÓN EN LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.

El Secretario-Interventor,

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.

El Secretario-Interventor,

10.1. PROGRAMACIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 78.1.j) del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 1992, - cuerpo normativo que en virtud de la Ley andaluza 1/1997, de 18 de junio, era de aplicación cuando se aprobaron las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Peñaflor-, las Normas Subsidiarias municipales habrían de establecer el "orden de prioridades con fijación de los plazos para su ejecución". En virtud de este precepto, en las Normas Subsidiarias de Peñaflor se establece la fijación de unos plazos de ordenación de los respectivos ámbitos del suelo apto para urbanizar, así como las consecuencias que podrían deducirse en caso de inobservancia de esos plazos.

El artículo 247 de las Normas Urbanísticas, que regula estos plazos de ordenación, dispone:

> *"Se establece el siguiente programa para el desarrollo de los Planes Parciales. Los plazos máximos incluyen el inicio de la tramitación, hasta la Aprobación Definitiva del Plan Parcial correspondiente. Los plazos se computarán desde la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias:*
>
> *1º Periodo de 2 años: Presentación del Plan Parcial, antes de 18 meses y Aprobación Definitiva, antes de 2 años: Plan Parcial S2 y Plan Parcial S-3.*
>
> *2º Periodo de 2 años: Presentación del Plan Parcial, antes de 42 meses y Aprobación Definitiva, antes de 4 años. Plan Parcial S-1, Plan Parcial S-4 y Plan Parcial S-5".*

10.2. GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LA PROGRAMACIÓN.

Se han superado los plazos previstos en la programación de las unidades de ejecución de suelo urbano y en todos los sectores de suelo apto para urbanizar, si bien, en muchos casos tan sólo resta la ejecución o, en su caso, recepción de las obras de urbanización.

Por tanto, procede realizar la actualización de la organización temporal de la modificación, tomando como referencia el horizonte de la aprobación de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Peñaflor, a cuya fecha de aprobación habrán de estar desarrollados o en avanzada fase de ejecución todas las áreas y sectores que aún no están recibidos e incorporados.

De los ámbitos de suelo urbano, considerado como no consolidado, y de suelo apto para urbanizar, considerado como urbanizable, tienen aprobado el planeamiento de desarrollo los siguientes ámbitos: Sector nº 2, Sector nº 3 y Sector nº 6.

los ámbitos de suelo urbano, considerado como no consolidado, y de suelo apto para urbanizar, considerado como urbanizable, tan sólo tiene aprobado los instrumentos de gestión urbanística el Sector 6.

Ninguno de los ámbitos de suelo urbano, considerado como no consolidado, y de suelo apto para urbanizar, considerado como urbanizable, tienen iniciada la ejecución de las obras de urbanización.

Por tanto, procederá actualizar la programación de estos ámbitos conforme a lo establecido en el artículo 3.2.g) del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

10.3. CRITERIO DE ACTUALIZACIÓN DE LA PROGRAMACIÓN EN LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

Según el artículo 3.2, apartado g), del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la Adaptación parcial habrá de contener las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

Respecto de las determinaciones de carácter estructural susceptible de programación ha de mencionarse la asignación de plazos de ordenación y ejecución de las áreas y sectores que aún no están desarrollados, pues como ya ha quedado expresado, los plazos originales que contemplaban las Normas están desfasados o han llegado a su fase de consunción.

Se estima como plazo horizonte el de la aprobación definitiva de la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Peñaflor, que actualmente se encentra en fase de redacción (el Avance de planeamiento todavía no ha sido sometido a información pública), fecha en la que habrán de estar en fase de ejecución material todos y cada uno de los ámbitos que están pendiente de cumplir los presupuestos de ordenación que legitiman la fase de ejecución, o que teniendo aprobado el planeamiento de desarrollo no han comenzado la ejecución material de la urbanización. Acogiendo una estimación temporal holgada, se fija un plazo límite de 24 meses para iniciación de la ejecución material de las respectivas áreas y sectores, fijando un plazo de 12 meses para que los ámbitos de ordenación que aún no tiene aprobada la ordenación detallada suficiente para legitimar la fase de ejecución, obtengan la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento necesario.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE
DELEGACIÓN TERRITORIAL
SEVILLA

Salvo que en la tramitación del expediente administrativos se haya determinado otros plazos menores para el impulso del mismo, el plazo de 12 meses será de aplicación subsidiaria a los sectores que ya han iniciado la tramitación del instrumento de planeamiento de desarrollo pero que aún están pendientes de la subsanación de deficiencias.

De lo anteriormente, expuesto, resulta la siguiente actualización de la programación:

Ámbito	*Ordenación detallada*	*Inicio de ejecución material*
UE-1	12 meses	24 meses
UE-2	12 meses	24 meses
PE-1	12 meses	24 meses
PE-2	12 meses	24 meses
S-1	12 meses	24 meses
S-2	-	24 meses
S-3	-	24 meses
S-4	12 meses	24 meses
S-5	12 meses	24 meses
S-6	-	24 meses

Diligencia: Que la pongo yo el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Peñaflor para hacer constar que el presente documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Peñaflor a *la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, ha sido aprobado en sesión de Pleno Ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 7 del 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, una vez tramitado el procedimiento previsto en la normativa de aplicación.

El Secretario-Interventor,