

TP/2011/207373

(2)

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

20 ABR. 2016

ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
 Por Resolución del Titular de la Delegación en
 Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y
 Medio Ambiente.

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

17 MAR. 2016

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 DE FORMA PARCIAL
 En los términos de la Resolución de la Sección de
 Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación
 del Territorio y Urbanismo de Sevilla.

Aprobado Provisionalmente
 por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
 de fecha de hoy; Conste y Certificado.
 Lora de Estepa 24 JUN 2015

EL SECRETARIO

JUNTA DE ANDALUCIA
 CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE
 DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SEVILLA
 56

AYUNTAMIENTO DE LORA DE ESTEPA - SEVILLA

SILIGENCIA para tener con
 compuesto de los folios numerados
 175 Lora de Estepa (Sevilla)
 Urbanístico
 26-04-2016
 inscripción en el Registro Autonómico del planeamiento, de
 convenios urbanísticos y de los planes y normas de desarrollo, con la
 de registro 6900 mediante Resolución de fecha 26-04-2016
 del titular de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura,
 Pesca y Medio Ambiente.
 Sevilla, 3 de mayo de 2016

El Encargado del Registro
 Unidad Registral de Sevilla

L O R A D E E S T E P A
 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

DOCUMENTO I
 MEMORIA GENERAL
 LIBRO II MEMORIA DE ORDENACIÓN



Aprobado Provisionalmente por acuerdo de Ayuntamiento Pleno de fecha de hoy; Conste y Certifico.

Lora de Estepa 24 JUN 2015

EL SECRETARIO



DOCUMENTO I

MEMORIA GENERAL

LIBRO I MEMORIA DE INFORMACIÓN

LIBRO II MEMORIA DE ORDENACIÓN

DOCUMENTO II

PLANOS DEL PLAN GENERAL

LIBRO I PLANOS DE INFORMACIÓN

LIBRO II PLANOS DE ORDENACIÓN

DOCUMENTO III

NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO IV

CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

DOCUMENTO V

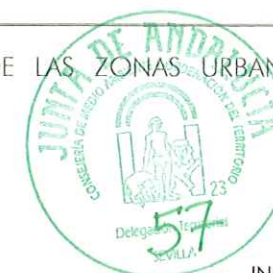
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

DOCUMENTO VI

VÍAS PECUARIAS

DOCUMENTO VII

ESTUDIO DE INUNDABILIDAD DE LAS ZONAS URBANIZABLES DEL MUNICIPIO DE LORA DE ESTEPA



- 0. ENCUADRE CONCEPTUAL, INTRODUCCIÓN, FINES, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS
- 1. DEFINICIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL MODELO URBANO-TERRITORIAL PROPUESTO
 - 1.1. INTRODUCCIÓN
 - 1.2. FUNDAMENTACIÓN
- 2. LOS SISTEMAS DE ARTICULACIÓN TERRITORIAL
 - 2.1. EL SISTEMA VIARIO
 - 2.2. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.
 - 2.3. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.
 - 2.4. EL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS.
 - 2.5. CUANTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE LA PROPUESTA DE LOS SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.
- 3. LA CLASIFICACIÓN DE SUELO, CATEGORIZACIÓN Y ORDENACIÓN DEL SUELO.
 - 3.1. EL SUELO URBANO
 - 3.2. EL SUELO URBANIZABLE DEL NUEVO PLAN GENERAL.
 - 3.3. EL SUELO NO URBANIZABLE.
- 4. LA INSTRUMENTACIÓN DE LA ORDENACIÓN
 - 4.1. CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA.
 - 4.2. LA ACTIVIDAD DE PLANIFICACIÓN Y LOS INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.
 - 4.3. LA EJECUCIÓN DEL NUEVO PLAN.
 - 4.4. LA PROGRAMACIÓN
 - 4.5. LAS ÁREAS DE REPARTO. EL APROVECHAMIENTO MEDIO
- 5.- LA PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO Y NATURAL, DEL PATRIMONIO Y ARQUITECTÓNICO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO
 - 5.1. DIRECTRICES AMBIENTALES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.
- 5.2. ESPECIAL CONSIDERACIÓN DE LA PROTECCIÓN DE CAUCES PÚBLICOS Y DE TERRENOS INUNDABLES.
- 5.3. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN.
- 5.4. LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO Y NATURAL.
- 5.5. PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES.
- 5.6. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO
- 6. MEDIDAS EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA PROTEGIDA Y LA POTENCIACIÓN DE LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO.
 - 6.1. MEDIDAS RELATIVAS A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE VIVIENDA PROTEGIDA.
 - 6.2. LAS MEDIDAS EN MATERIA DE POTENCIACIÓN DEL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO.
- 7. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.
- 8. EVALUACIÓN DE INCIDENCIA TERRITORIAL
 - 8.1. ACTUACIONES DE USO RESIDENCIAL PROPUESTAS POR EL PGOU PARA SATISFACER LAS NECESIDADES DE VIVIENDAS EN LOS 8 AÑOS DE PROGRAMACIÓN.
 - 8.2. SOBRE CUMPLIMIENTO DE LA NORMA DEL POT Y EL DECRETO 11/2008 RELATIVA AL CRECIMIENTO DE NUEVO SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN SECTORIAL.
- 9. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

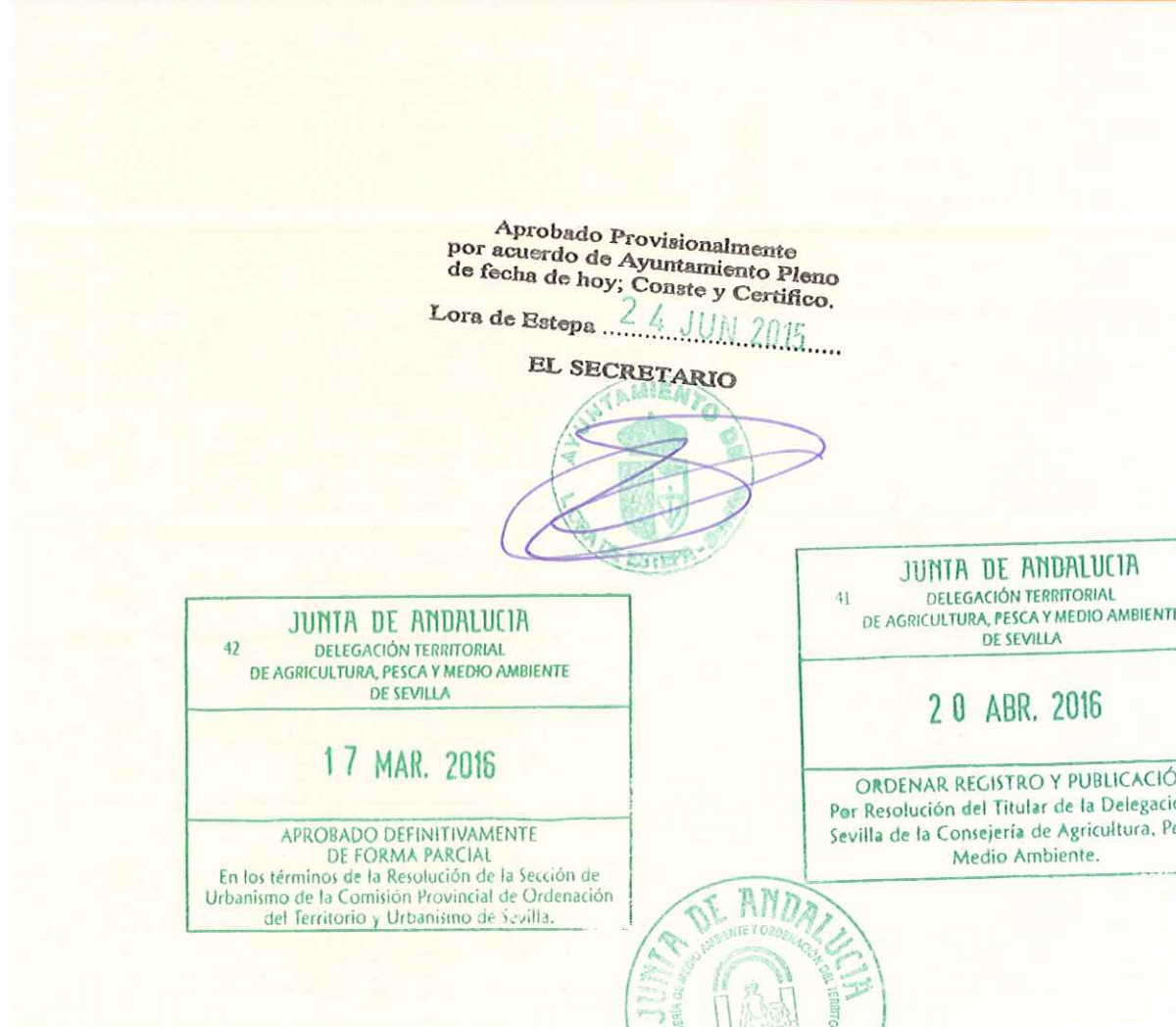


Aprobado Provisionalmente por acuerdo de Ayuntamiento Pleno de fecha de hoy; Conste y Certifico.
Lora de Estepa 24 JUNI 2015





0. ENCUADRE CONCEPTUAL. INTRODUCCIÓN. FINES. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS.



Los motivos y circunstancias que aconsejan una revisión del planeamiento vigente son de diversa naturaleza, pero baste decir que la necesidad de un nuevo Plan no es abstracta. Surge de la existencia de problemas concretos que hoy es preciso resolver, y muy especialmente de aquellos que se derivan, aunque sólo de manera incipiente y en algunos casos, de la situación actual. Estos problemas no son nuevos, es cierto, pero la consideración misma de determinados aspectos de ellos es una novedad hoy. Incluso viejos problemas siempre enunciados como tales exigen hoy una reformulación.

Como se ha evidenciado a lo largo de estos últimos años, la obsolescencia del Proyecto de Delimitación de Suelo aprobado en 1.977 es un hecho suficientemente evidenciado y contrastado por el municipio de Lora de Estepa que, bien merece una solución.

La elaboración de un Nuevo Plan General de Ordenación constituye una oportunidad excepcional para replantearse la Ciudad, repensarla de nuevo y sentar las bases de un proyecto de futuro para la misma. Porque eso debe ser en esencia; un Plan General: un proyecto de futuro que los ciudadanos del municipio diseñan entre todos para el futuro de su Ciudad; un proyecto de futuro al que poder prestar su adhesión e incorporar su esfuerzo para alcanzar sus metas; en definitiva, un proyecto de futuro en que poder embarcarse con la ilusión de que la Ciudad, con el esfuerzo de todos, entre en el siglo XXI por el camino de convertirse en una de Ciudad con un papel propio en la comarca de la sierra sur sevillana.

El Plan General completo, cerrado, con objetivos y determinaciones exhaustivamente planteados y sometidos a una programación rigurosa a corto y medio plazo parece que se ha revelado en muchos casos incapaz de dar adecuada respuesta a las cada vez más cambiantes demandas de la sociedad. Es reflexión común, por tanto, en los debates urbanísticos la necesidad de un nuevo tipo de planeamiento que pueda acomodarse sencilla y ágilmente a las nuevas demandas urbanas que se planteen, sin necesidad de revisiones globales cada pocos años.

Los criterios fundamentales que se proponen para la elaboración del Plan General de Lora de Estepa son los siguientes:

- **Un Plan integral**

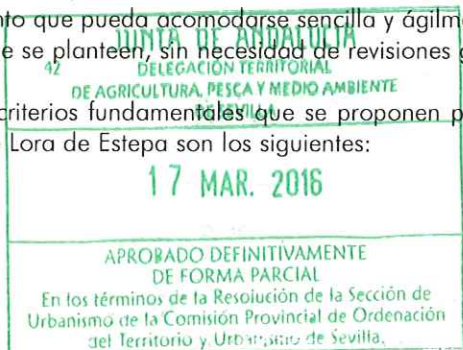
En el sentido de que reflexione también sobre el desarrollo económico, social y cultural de la Ciudad y no solo sobre los elementos más propiamente urbanísticos: calificación de suelos, construcción de viviendas, equipamientos, sistemas generales, etc.

- **Un Plan equilibrado**

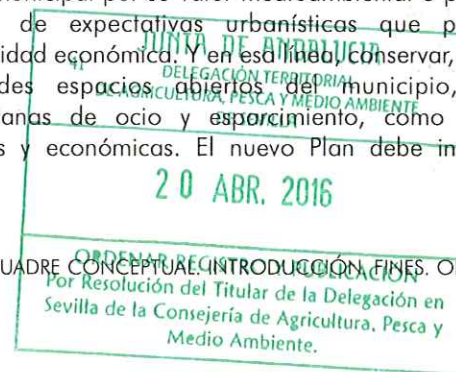
Se considera esencial el equilibrio entre las propuestas a corto, medio y largo plazo: es imprescindible pensar en el futuro, pero las propuestas a largo plazo deben concebirse de una forma más flexible, pues su realización puede depender de una serie de factores que hoy no podemos controlar.

- **Un Plan sostenible**

No sólo porque exprese un verdadero respeto por el medio ambiente sino por adoptar una visión más amplia del desarrollo local que potencie los recursos endógenos del territorio en el que la Ciudad se encuentra estructurada. El progresivo calado de los postulados medioambientalistas en las conciencias de los ciudadanos y la constante mejora de los niveles de vida de la sociedad, han hecho aparecer nuevas demandas y aspiraciones que se añaden a las tradicionales preocupaciones -trabajo, vivienda, eficientes servicios públicos, buenas comunicaciones, etc.- Y conforme aumenta el tamaño del hábitat se va acentuando la percepción de los problemas ambientales y va creciendo el interés por solucionarlos. Esas nuevas demandas, que se dirigen a la consecución de un orden socio-territorial en el que la calidad de vida y la sostenibilidad - local y global- ocupen un lugar privilegiado, deben ser atendidas por el nuevo Plan. Y para ello es necesario, pero no suficiente, proteger los recursos naturales del territorio municipal por su valor medioambiental o paisajístico, mediante la supresión de expectativas urbanísticas que puedan deteriorar su competitividad económica. En esa línea, conservar, proteger e incrementar los grandes espacios abiertos del municipio, tanto por razones metropolitanas de ocio y esparcimiento, como por estrictas razones ecológicas y económicas. El nuevo Plan debe incorporar un concepto



Aprobado Provisionalmente por acuerdo de Ayuntamiento Pleno de fecha de hoy; Conste y Certifico.
Lora de Estepa 24 JUN 2015



positivo de estos espacios para que, aunque queden excluidos del proceso urbanizador, cumplan funciones territoriales relevantes.

• **Un Plan abierto y flexible**

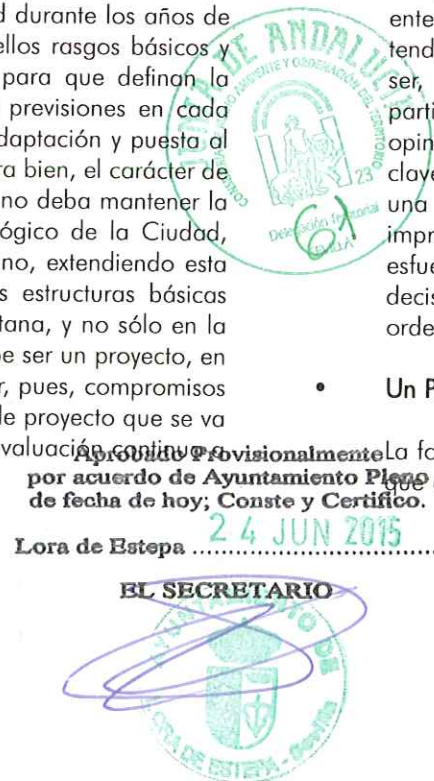
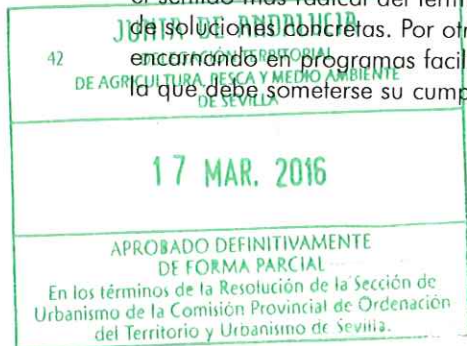
Significa entender el nuevo Plan como proceso más que como resultado, lo cual no debe impedir que existan unos elementos esenciales -concretos y claros- que constituyen la espina dorsal del nuevo planeamiento y, por tanto, difíciles de modificar sin las correspondientes y máximas garantías para los ciudadanos. Este Plan entendido como proceso dialéctico entre las necesidades de la ciudad y las soluciones que la misma ciudad se da a sí misma en un momento dado de su devenir histórico permite, además, someter la gestión y ejecución del Plan a un proceso de evaluación continua, desde su inmediata puesta en vigor. El nuevo Plan debe entenderse como un documento canalizador, en espacio y tiempo, de los impulsos públicos y privados tendentes a construir la Ciudad. Entenderlo, por tanto, como un documento-marco aglutinador de análisis, estudios, trabajos previos, proyecciones, demandas, carencias, etc., que con la flexibilidad precisa vaya dirigiendo las inercias que se produzcan en la Ciudad durante los años de su vigencia. Por tanto, el nuevo Plan contendrá aquellos rasgos básicos y esenciales con un nivel de detalle suficiente como para que definan la ciudad futura, debiendo concretarse el resto de sus previsiones en cada momento, permitiendo de esta forma una continua adaptación y puesta al día del nuevo Plan a la realidad socioeconómica. Ahora bien, el carácter de abierto y flexible del nuevo Plan no significa que éste no deba mantener la apuesta por el protagonismo del tratamiento morfológico de la Ciudad, reforzando en consecuencia el papel del diseño urbano, extendiendo esta apuesta por el control de las formas también a las estructuras básicas productoras de la ciudad contemporánea y metropolitana, y no sólo en la ciudad existente. Por tanto, el Nuevo Plan General debe ser un proyecto, en el sentido más radical del término. Tiene que contener, pues, compromisos de soluciones concretas. Por otra parte, este carácter de proyecto que se va encarnando en programas facilitará, lógicamente, la evaluación continua de la que debe someterse su cumplimiento.

• **Un Plan participativo**

Concebir el nuevo Plan como el resultado de un amplio proceso de participación ciudadana, que implique al vecino de Lora de Estepa en la transformación de su Ciudad. El nuevo Plan es una magnífica ocasión para que los ciudadanos renovemos el pacto que venimos suscribiendo con la Ciudad, y seamos capaces de convertir a Lora de Estepa en el más fiel aliado de los ciudadanos para enfrentar con éxito los nuevos desafíos de nuestro tiempo. El nuevo Plan debe hacer de Lora de Estepa un territorio abierto a los signos de nuestro tiempo, algo imprescindible para que los ciudadanos podamos ser capaces de tomar las decisiones de futuro acertadas. Por ello, el nuevo Plan debe resultar comprensible para el conjunto de la población, sobre todo en aquellos aspectos que directamente le puedan concernir. Por tanto, es necesario poner de relieve el papel del ciudadano en el proceso de construcción de la Ciudad, siendo de suma importancia que el ciudadano se integre en todas las fases del proceso de planeamiento. Solamente de esta forma podrá garantizarse una aceptable interpretación de la realidad en la elaboración del nuevo Plan, y un entendimiento suficiente de las consecuencias que para cada ciudadano tendrá la ordenación que se adopte. Ello implica que el nuevo Plan tiene que ser, en primer lugar, el resultado de un amplio e intenso proceso de participación ciudadana, en la exigencia de contar con las aspiraciones, opiniones y demandas expresadas por los ciudadanos, y como mecanismo clave para garantizar su operatividad. A tal fin, la legislación actual regula una participación mínima de los ciudadanos en el planeamiento, que es imprescindible pero que en absoluto resulta suficiente, por lo que todos los esfuerzos dirigidos a propiciar la incorporación de los vecinos en la toma de decisiones, y para explicitar y explicar las propuestas que implican la ordenación, serán pocos.

• **Un Plan como proceso de diseño, intervención e instrumentación**

La formulación del planeamiento que proponemos es un proceso complejo que comprende varias líneas de actuación:



1. La línea directriz: constituye la definición de las intenciones:
 - La base del crecimiento y de cambio.
 - El esquema territorial supramunicipal y municipal.
 - La ordenación urbana.
 - La intervención.

2. La línea normativa: representa la definición de la regulación:
 - La naturaleza jurídica del plan.
 - El régimen del suelo: clasificación y calificación.
 - El régimen de actuación: competencias, derechos, obligaciones y disciplina.
 - Las normas de calidad: ordenación, urbanización, equipamiento, edificación y medio ambiente.

- El consenso ciudadano.
- Los convenios.
- La cooperación con otros municipios.
- La cooperación con otros organismos.

• **Un Plan realista y gestionable**

El planeamiento debe hacer posible su gestión. Por ello, todo Plan General que no sea redactado teniendo muy en cuenta cómo va a ser su posterior gestión, está abocado a convertirse en un instrumento inútil. La importancia de la gestión es de tal magnitud que puede hacer que un planeamiento se convierta en un proyecto vacío e inconcluso. Y la gestión no empieza cuando acaba el planeamiento. La gestión abarca todo el amplio proceso que define la actividad urbanística, y que se extiende desde que se procede a acordar la revisión del Plan vigente hasta el último acto de aplicación y desarrollo del mismo, una vez se hayan superado los trámites legales de aprobación.

Como criterios generales de gestión, ligados esencialmente a los anteriormente señalados y que a su vez condicionan la ordenación, se proponen:

3. La línea económica y su programación: son las previsiones necesarias para su materialización:

- La adquisición del suelo.
- Las obras de urbanización.

42

JUNTA DE ANDALUCÍA
DELEGACIÓN TERRITORIAL
DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE
DE SEVILLA

17 MAR 2016

APROBADO DEFINITIVAMENTE
DE FORMA PARCIAL

En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla:

Las obras de edificación
Las consecuencias de la gestión del plan.

Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy; Conste y Certifico.

Lora de Estepa 24 JUN 2015

EL SECRETARIO

1. Buscar un reparto proporcional de cargas y beneficios derivados del desarrollo y mantenimiento de la Ciudad, entendiendo que el reparto no sólo debe afectar a los propietarios del suelo de nueva promoción, sino también al conjunto de la población residente.
2. Garantizar la participación de la comunidad en los beneficios generados por el crecimiento de la Ciudad, creando un importante patrimonio público de suelo, a medio y largo plazo.
3. Garantizar una inversión pública mantenida que desarrolle una política de dotaciones comunitarias que permita superar los déficits

41

La línea de cooperación: integra las previsiones y disposiciones que serán útiles a fin de que el planeamiento sea fruto de la participación ciudadana:

41

JUNTA DE ANDALUCÍA
DELEGACIÓN TERRITORIAL
DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

20 ABR. 2016

ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.



actuales en términos y plazos realistas. Y asegurar la viabilidad económica y financiera de todas las iniciativas urbanísticas, ya sean éstas públicas o privadas.

- 4. Coordinar la intervención urbanística de todas las administraciones públicas sobre la Ciudad

El desarrollo económico o, como mínimo, la corrección de las tendencias económicas regresivas es, sin lugar a dudas, el principal problema del mundo rural. La retención de la población rural dependerá sobre todo de la creación de puestos de trabajo y de la mejora de las expectativas económicas. La calidad de vida también influye en la estabilidad demográfica, pero tiene un carácter más complementario y menos decisivo. Lamentablemente, las posibilidades de intervención de la planificación urbanística son más limitadas en todo lo que hace referencia al desarrollo económico, que estará en función sobre todo del comportamiento de la iniciativa privada, que en lo que se refiere a la mejora de la calidad de vida, más asociada a las intervenciones públicas en infraestructuras y equipamientos colectivos. Los tres grupos de actividad en los que se ha de sustentar esta directriz estratégica son:

LA ACTIVIDAD AGROPECUARIA

La actividad agraria es ampliamente predominante en el mundo rural y es, en buena parte, responsable del carácter regresivo de su economía. El VAB (Valor Añadido Bruto) por persona ocupada es claramente inferior en el sector agrario que en el conjunto de las restantes actividades económicas. Además, el sector agrario requiere cada vez menos población ocupada, de manera que difícilmente podrá considerarse como un sector motor del deseable relanzamiento económico del mundo rural. A pesar de ello, tiene y continuará teniendo un peso específico muy importante y será conveniente introducir medidas destinadas a su modernización, siempre con el objeto básico de aumentar el VAB generado por las actividades agrarias y agroalimentarias localizadas en el propio espacio rural. Por otra parte, los suelos de producción agropecuaria son un importante recurso espacial y productivo que, por falta de renovación al no adecuarse a las nuevas

necesidades y demandas del mercado y del empresariado, han derivado en un mero soporte físico para el aprovechamiento del sistema urbano. Por causa directa o indirecta de la dinámica transformadora generada con la expansión de los usos urbanos, lo cierto es que se producen determinadas sinergias conducentes, por un lado, al abandono de suelos agrícolas, que si en algunos casos son estrictamente marginales, en otros están plenamente integrados en el sistema por su situación, fertilidad y condiciones de explotación; y por otro lado, a un creciente tensando que conlleva frecuentemente la ocupación desordenada del espacio productivo con usos urbanos, industriales o de otra índole, en consonancia con la situación crítica por la que atraviesa la agricultura tradicional, que propicia estos procesos. Pero esta situación difícil por la que atraviesan las actividades agrarias en el ámbito no desmerece la cualificación que ostenta su espacio físico para acoger con éxito múltiples usos de carácter rural, que puede recobrar interés a partir de ciertas reordenaciones productivas o por incidencia de un modelo territorial que propicie una integración coherente entre las dimensiones urbana y rural.

Por tanto, cultural, racional, económica, paisajística y territorialmente, así como por motivos de interés público general, es preciso mantener el uso agropecuario, incluso potenciarlo con medidas estructurales, de todos aquellos suelos rústicos del ámbito cuya ocupación no sea estrictamente necesaria para el desenvolvimiento normal del sistema urbano. Mientras no se perfile una alternativa global y optimizadora del recurso suelo del espacio productivo, conviene establecer cautelas acerca de cualquier transformación masiva que resulte irreversible. Las tres líneas de actuación básicas son: la introducción de producciones agrarias de calidad que permitan una mayor valorización de las mismas, la introducción de actividades de transformación industrial que aumenten el valor añadido generado en las áreas rurales, y el desarrollo de una oferta turística rural adecuada y diferenciada que sea capaz de incrementar de las rentas generadas en el espacio rural.

LA INDUSTRIA RURAL

A grandes rasgos, la industria rural puede caracterizarse de la manera siguiente: Son actividades que requieren mano de obra poco cualificada y generadoras de poco valor añadido por personas ocupada; son actividades

JUNTA DE ANDALUCÍA
DELEGACIÓN TERRITORIAL
DE SEVILLA
17 MAR. 2016
APROBADO DEFINITIVAMENTE
DE FORMA PARCIAL
En los términos de la Resolución de la Sección de
Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación
del Territorio y Urbanismo de Sevilla.



JUNTA DE ANDALUCÍA
DELEGACIÓN TERRITORIAL
DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE
20 ABR. 2016
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación de Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

dependientes de centros de decisión externos al mundo rural (éste es un trazo característico de la organización territorial de la industria rural en la que los centros de decisión, con los puestos de trabajo más cualificados y mejor remunerados se acostumbran a localizar en áreas urbanas); y se especializan en producciones estandarizadas pero sin completar todo el circuito productivo. El alejamiento del mercado de bienes finales también supone un agravamiento de la vulnerabilidad de la industria rural. En el futuro, la implantación industrial en las áreas rurales deberá partir de unos parámetros distintos de los de la industria rural tradicional. Los bajos niveles salariales, facilitados en buena parte por la complementariedad entre las rentas agrarias y las procedentes del trabajo industrial en el seno de una unidad familiar agraria, y la paz social, ya no podrán ser los principales atractivos para la implantación de nueva industria, lo que obligará a reforzar los factores de atracción industrial de las áreas rurales. La entrada de capitales foráneos tampoco seguirá siendo el motor principal de la industrialización rural, lo que obligará a impulsar su desarrollo endógeno, favoreciendo las iniciativas locales.

EL TURISMO DE INTERIOR

Una de las grandes apuestas en las nuevas potencialidades del fenómeno turístico, y oportunidades para abrir nuevas perspectivas, se concreta en la articulación del turismo en el interior de la provincia. El papel actual de la reserva de mano de obra, abastecimiento de agua y - en el mejor de los casos - la localización de ofertas relacionadas con el patrimonio natural y cultural, puede rentabilizarse de manera más eficaz en el plano social, económico y territorial si se combinan los objetivos de desarrollo regional, el reequilibrio en la localización de la actividad turística y la oportunidad para la cualificación y diversificación necesarias. Es decir, se trata de enmarcar el interior de la provincia en el análisis de las estructuras y dinámicas espaciales que, a diferentes escalas, se plantean en los espacios turísticos. Por otra parte, la integración de estos nuevos escenarios permitirá superar las prácticas de producción estandarizada de ofertas, al integrar posibilidades acordes con las nuevas exigencias de la demanda, y servirán para aliviar la presión en las áreas saturadas. Y, por último pero no menos importante, serán útiles para la conservación y gestión de recursos que de otro modo, acabarían degradándose o incluso perdiéndose; para incrementar de las rentas generadas en el espacio rural; para un incremento y mejora significativa de las

infraestructuras principales (mejor accesibilidad), de los servicios elementales (residuos líquidos y sólidos) y de equipamientos colectivos (deportivos, culturales, asociativos), lo que se traduce en una mejora significativa de la calidad de vida de la población residente; para potenciar el dinamismo asociativo y para una mejora sustancial de la imagen urbana.

Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy; Conste y Certifico.
Lora de Estepa ...2.4 JUN 2015.....

EL SECRETARIO



JUNTA DE ANDALUCÍA
DELEGACIÓN TERRITORIAL
DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE
DE SEVILLA
20 ABR. 2016
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación en
Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y
Medio Ambiente.

42
JUNTA DE ANDALUCÍA
DELEGACIÓN TERRITORIAL
DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE
DE SEVILLA
17 MAR. 2016
APROBADO DEFINITIVAMENTE
DE FORMA PARCIAL
En los términos de la Resolución de la Sección de
Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación
del Territorio y Urbanismo de Sevilla.



1. DEFINICIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL MODELO URBANO-TERRITORIAL PROPUESTO

- 1.1. INTRODUCCIÓN
- 1.2. FUNDAMENTACIÓN



Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy; Conste y Certifico.

Lora de Estepa 24 JUN. 2015

EL SECRETARIO



1.1. INTRODUCCIÓN

Un modelo territorial no es sino la expresión sintética - literaria o gráfica- de las propuestas y aspiraciones que se tienen para un ámbito espacial determinado. Todo Plan General contiene, explícito o implícito, un modelo territorial. En este capítulo se quiere explicitar la estructura urbana-territorial prevista para Lora de Estepa, así como los sistemas que han de asumir la responsabilidad de articular y dar forma al modelo de ciudad propuesto. Los fundamentos generales del modelo propuesto, además de los señalados en la introducción, son:

1. Reforzar el sistema urbano existente tratando de revertir situaciones carenciales detectadas y pautando las directrices del crecimiento urbano en consonancia con una adecuada y racional interpretación de la realidad sobre la que se actúa.
2. Fortalecer el desarrollo de actividades económicas emergentes.
3. Articular y cohesionar el sistema urbano resultante incidiendo en la ordenación de los elementos con capacidad estructurante y voluntad relacional (infraestructuras, movilidad y transporte, dotaciones y paisaje como materiales básicos para la construcción de la ciudad-territorio). En este sentido la puesta en valor de los recursos naturales y medioambientales del municipio se constituye en una línea de acción prioritaria.



1.2. FUNDAMENTACIÓN

El criterio básico de ordenación del modelo ha sido definir la forma general del territorio, conformada básicamente por el sistema arterial y de movilidad, el sistema ambiental y la localización de los grandes equipamientos y lugares centrales. La función de este soporte estructural es articular el agregado de piezas (preexistentes y de nueva formación), definiendo, en palabras de Bernardo Secchi "la distancia justa", un sistema de secuencias territoriales en las que el sentido del "espacio vacío" y la optimización y racionalización de la movilidad como argumentos proyectuales adquieren un protagonismo incuestionable.

El modelo urbano-territorial propuesto por el Nuevo Plan General de Lora de Estepa se compone de los siguientes elementos:

- El sistema de articulación territorial. Los elementos de articulación del modelo de ciudad. Los sistemas generales de espacios libres, equipamientos, infraestructuras y comunicaciones.
- La clasificación y los usos característicos del suelo.





2. LOS SISTEMAS DE ARTICULACIÓN TERRITORIAL

- 2.1. EL SISTEMA VIARIO
- 2.2. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.
- 2.3. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.
- 2.4. EL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS.
 - 2.4.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA
 - 2.4.2. SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN
 - 2.4.3. ENERGÍA ELÉCTRICA
 - 2.4.4. PAVIMENTACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO
 - 2.4.5. TELECOMUNICACIÓN
- 2.5. CUANTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE LA PROPUESTA DE LOS SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.
 - 2.5.1. CUANTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES
 - 2.5.2. CUANTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS

Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy; Conste y Certifico.

Lora de Estepa 24 JUN 2015

EL SECRETARIO



En una primera aproximación a cualquier hecho urbano se puede identificar la existencia de una serie de elementos soporte que configuran la forma general de la ciudad. Estos elementos estructuran la caracterización del sistema de espacios públicos de la misma y constituyen las piezas esenciales de su sistema dotacional, asumiendo, al tiempo una funcionalidad básica como "ligantes urbanos" de las diferentes áreas urbano-territoriales que conforman el modelo propuesto. Estos elementos configuradores de la forma general de la ciudad son los que se corresponden con aquellos que estructuran el hecho urbano, los que conforman las claves de la ordenación urbana, los que, en definitiva, construyen el espacio público y colectivo de la ciudad. En el nuevo Plan General de Lora de Estepa se identifican cuatro categorías en estos materiales de construcción urbana:

- El Sistema Viario, constituido por aquellos elementos de la red viaria que, por un lado, optimizan la movilidad urbana y aseguran la accesibilidad de los espacios representativos y áreas centrales como factor corrector de desequilibrios y desigualdades y, por otro, conforman los códigos genéticos de las trazas de la ciudad, los que soportan y definen la especificidad morfológica de la ciudad como sistema unitario introduciendo una dimensión histórica en la lectura del hecho urbano al representar el valor básico de permanencia.
- El Sistema de Espacios Libres, entendiendo por tales los grandes parques y espacios que coadyuvan al esparcimiento y relación de la población, estructurando, al tiempo, la configuración del sistema de espacios públicos de la ciudad. Su definición no debe resultar de la aplicación exclusiva de criterios cuantitativos, sino, especialmente, de criterios cualitativos, donde conceptos como escala, funcionalidad, localización y posición en la escena urbana adquieren un interés primordial.

- El Sistema de Equipamientos, constituido por los elementos dotacionales llamados a aportar las necesarias dosis de calidad de vida, diversificando las actividades urbanas e incorporando los servicios básicos que deben quedar cubiertos en relación con la escala del municipio loreño (deportivos, culturales, asistenciales, sanitarios, administrativos públicos, docentes, religiosos, etc). Los equipamientos no solamente asumen una responsabilidad incuestionable en la corrección de desequilibrios sociofuncionales al aportar al escenario de la ciudad actividades "reproductivas" que permiten un desarrollo completo de la vida urbana. También asumen un rol enormemente relevante en la figuración y construcción semántica del proyecto de ciudad, al incorporar capacidad de significado introduciendo en el paisaje urbano signos de referencia que ayudan a establecer vínculos territoriales de afinidad en el usuario de estos espacios.
- El Sistema de Infraestructuras, conformados por los elementos destinados al desarrollo de las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos.



2.1. EL SISTEMA VIARIO

Las redes de comunicaciones se convierten, por su efecto vertebrador, en un factor claro de ordenación del espacio. En el nuevo Plan se ha pretendido diseñar el sistema viario tanto en sus aspectos funcionales como morfológicos, coadyuvando a la mejor adecuación de las estructuras territoriales y funcionales. Con este propósito se plantean dos objetivos de ordenación: el primero se centra en la definición de la red viaria en el nivel jerárquico superior, a cuyo fin se deben proponer su redimensionamiento y mejora y proposición de nuevos enlaces viarios; el segundo gira en torno a la red viaria de carácter local, es decir, los capilares viarios que relacionan las distintas áreas urbanas entre sí, proponiéndose en este caso no sólo su complejidad sino también la mejora en trazado, piso, señalización y entorno. El viario resultante de esta concepción, muestra una red que favorece una mejor ordenación de los flujos de tráficos, construyendo un sistema morfológicamente ordenado y funcionalmente capaz de incrementar notablemente la movilidad urbana. La red propuesta parte obviamente de la red existente para ampliarla considerablemente, mejorarla y complementarla. De la misma forma, en la concepción de todo el sistema viario juega un papel esencial la jerarquización de las vías, como manera, precisamente, de entender el conjunto de vías como sistemas.

Atendiendo a los criterios anteriores, el sistema viario articulador del núcleo de Lora de Estepa que se propone en el presente documento puede estructurarse en dos niveles jerárquicos, todos ellos con la consideración de Sistema General Viario.

- **Sistemas de Carácter Supramunicipal**

Son aquellos que están constituidos por vías que canalizan tanto los flujos regionales como provinciales o territoriales, en tránsito y/o con los términos colindantes, de Estepa, Casariche, Gilena, Pedrera o La Roda...

Es bien reconocible el impacto que este tipo de infraestructuras generan sobre un ámbito municipal, y máxime en el caso que nos ocupa, cuando hablamos de ejes viarios del calado de la Autovía A-92, una infraestructura de carácter ya no regional ni provincial sino territorial.

Es éste pues un elemento fundamental a la hora de propiciar una oferta mejorada a la ciudadanía en materia de servicios, prestaciones sociales, desarrollo económico etcétera. Ahora bien, podemos afirmar que no basta con un conjunto de componentes para conseguir un buen resultado. El éxito o fracaso en este tipo de elementos se basa en la interrelación entre los diferentes componentes, las infraestructuras viarias deben de estar interconectadas formando una red viaria capaz de proporcionar una correcta accesibilidad a aquellos ámbitos que proporcionen la información que busca el demandante.

Así incluiremos en este nivel jerárquico los siguientes ejes viarios:

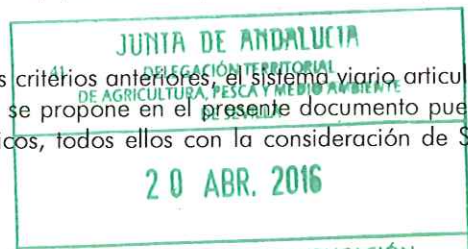
1.- **Autovía A-92**

Constituye un gran eje de comunicación longitudinal este-oeste diseñado para romper la estructura centralizada de la red de carreteras del Estado. Atraviesa las provincias de Sevilla, Málaga, Granada y Almería. Vital para las comunicaciones terrestres entre dichas provincias, para canalizar el tráfico del centro del país hacia Málaga o Almería, además del tráfico terrestre de Andalucía con Levante.

A su paso por el término municipal de Lora de Estepa, surca éste en su ámbito más central, dividiéndolo así en dos mitades sur y norte, situándose el núcleo municipal en el meridiano de ambos.

2.- **Carretera Provincial SE-9208**

Este eje viario enlaza los núcleos de población de Lora de Estepa y La Salada, y conecta el eje territorial compuesto por la A-92 con la carretera SE-9215. Surca el municipio loreño desde el núcleo urbano principal en sentido norte sur, hasta enlazar con La Salada y después a través de la SE-9215 con la A-92 de nuevo.



EL SECRETARIO



• **Sistemas Urbanos de Primer Nivel.**

Se trata de aquellos sistemas encargados de garantizar la conexión con el nivel territorial y así mismo propiciar la optimización de la accesibilidad interurbana, garantizando además la conexión con aquellos ámbitos estructuradores del municipio, y así mismo propiciar la optimización de la accesibilidad intraurbana. Así, describiremos estos viarios dividiéndolos, en tres ámbitos, el primero el núcleo de Lora de Estepa, dividido a su vez en tres subámbitos, el núcleo principal de población, el crecimiento occidental y las huertas de Partido Alto; el segundo ámbito sería el núcleo de San Miguel y el tercero el polígono industrial.

la casa del pensionista, la biblioteca público, la iglesia, el colegio público, el centro de salud...

1.2.- Camino de las Mujeres, Viario de Borde del SUS-01, Camino de los Aguijares, Calle Luis Cernuda, Calle Almería, Eje principal de distribución del SUS-03. (SV1-2)

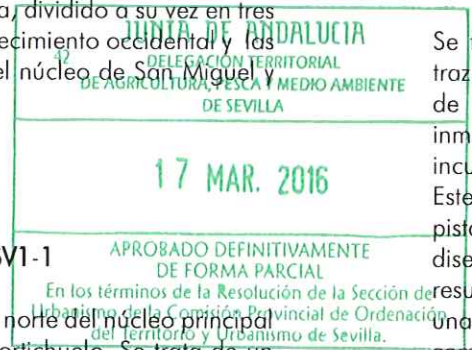
Se trata este, de un eje viario de nuevo cuño en casi la totalidad de su trazado. Se corresponde con el nuevo ámbito residencial occidental de Lora de Estepa, suelo éste, dedicado a la implantación del crecimiento más inmediato y necesario del pueblo. Se incluye en esta zona un elemento de incuestionable actitud como centro o polo de actividad dentro de Lora de Estepa, hablamos del centro deportivo municipal, en el que se incluyen las pistas deportivas, las piscinas municipales, zonas de juegos... por ello se diseña este eje viario como distribuidor esencial en la configuración resultante de este nuevo sector urbano, eje que no se debe interpretar como una "ronda urbana" dada la fisonomía pueblerina del municipio, pero sí como un sistema encargado de resolver la accesibilidad interna a no sólo los nuevos sectores SUS 01 y SUS 03, sino también encargado de resolver los problemas de comunicación intraurbanos detectados en el ámbito ya consolidado.

1. Ejes estructurantes en núcleo principal

1.1.- Eje principal de acceso al núcleo urbano SV1-1

Constituido por el acceso desde la Autovía A-92 al norte del núcleo principal y las calles Estepa, Antonio Machado, Picasso y Portichuelo. Se trata de un eje de disposición mayoritaria norte-sur, que vertebrará el núcleo poblacional de Lora de Estepa, y que constituye la conexión desde el acceso al municipio y la distribución intraurbana.

Se trata del eje principal vertebrador de accesibilidad del núcleo principal de Lora de Estepa. Junto con el SV1-3 y el SV1-4 conforma un ámbito de gran relevancia en el conjunto municipal, el núcleo principal de Lora de Estepa, conformado por la Olivarera San José y el conjunto calle San Miguel-Plaza de España, cerrándose el ámbito con la Calle Lepanto. Conforman éste un espacio de innegables aptitudes para la conformación de una fuerte identidad local, al tratarse de un lado de una industria de grandes implicaciones sobre el pueblo (una de ellas por su propia ubicación) ya sean económicas o sociales, y de otro lado la Plaza de Andalucía-Calle San Miguel-Calle Lepanto, lugar de referencia para el loreño ó la loreña, lugar de encuentro y relaciones personales, de interacción social, motor así de la generación de intercambio, movimientos y actividades, ya que es en el entorno a este ámbito donde se producen el desarrollo de una serie de actividades de índole municipal, en este entorno se ubican el ayuntamiento



1.3.- Calle La Unión, Nuevo Distribuidor SUS 05, Calle del Agua, Calle Huertas Partido Bajo. (SV1-3)

Se trata de un elemento viario fundamental en la conformación del modelo propuesto por el nuevo plan, un sistema que actuará como tejedor urbano y coserá el borde oriental del núcleo principal de Lora de Estepa, ámbito hasta ahora cercenado a un crecimiento deslabazado e incoherente, a un modelo de colonización urbana que ha conseguido generar un frente urbano irreconocible y caótico, permitiendo así una nueva accesibilidad a los sectores de suelo urbanizable propuestos SUS 05, y el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado al norte del núcleo principal, así como resolver los déficits adquiridos por las situaciones consolidadas heredadas. Partiendo de la Calle Antonio Machado, continuará este eje por la Calle La Unión, y



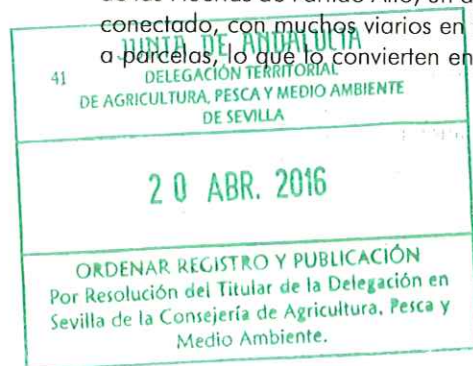
se diseñará a su paso por los nuevos suelos clasificados que configuran el sector de suelo urbanizable SUS 05 como eje estructurante que permita que el nuevo crecimiento planteado así como el nuevo sistema de espacios libres generado en el ámbito gocen de una correcta accesibilidad y funcionalidad, que permitan que su uso así como su legibilidad en el territorio sean fácilmente interpretables, convirtiéndose así en eje de referencia a su paso por las Huertas de Partido Alto, en un claro intento por parte del nuevo Plan de dotar al ámbito de una mínima dosis de ordenación y clara lectura del soporte sobre el que se sustentan los diferentes usos urbanísticos, y que permita un entendimiento del medio urbano por parte del ciudadano para estos nuevos suelos.

1.4.- Calle Príncipe de Asturias y prolongación.(SV1-4)

La calle Príncipe de Asturias y su prolongación se configuran en la actualidad como el principal acceso al núcleo de población de estepa, un elemento de calado urbano fundamental en la lógica municipal loreña. En el nuevo modelo propuesto por este plan general, este eje no sólo actuará como "recibidor urbano" sino que hará las veces de conector, elemento pues clave en la articulación entre los sistemas viarios SV1-1, SV1-3 y SV1-4. Se distribuye así la "almendra" central y norte del núcleo urbano de Lora de Estepa, permitiendo la configuración de una red viaria basada en una malla cerrada, lo cual nos permite conseguir un acceso óptimo y fluido, así como un correcto funcionamiento urbano.

1.5.- Calle Cueva de la Peñarrubia.(SV1-5)

Este sistema cierra el anillo de distribución viaria al norte del núcleo de población, conformando junto con el SV1-1, el SV1-3 y el SV1-4 el ámbito de las Huertas de Partido Alto, un ámbito hasta la fecha mal registrado y mal conectado, con muchos viarios en fondo de saco y accesos individualizados a parcelas, lo que lo convierten en una zona impracticable e ininteligible.



Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy, Conste y Certifico.
Lora de Estepa, 24 JUN 2015

EL SECRETARIO



2.- Eje estructurante en el Núcleo de San Miguel.

1.6.- Distribuidor San Miguel. Calle Ean Hisueo (SV1-6)

Se trata del distribuidor viario clave en la configuración urbana de San Miguel, en la mayoría de su trazado se configura con el viario existente en la urbanización aunque se plantea una nueva conexión que permita la conformación de un bucle viario cerrado, mejorando así la accesibilidad y funcionalidad del ámbito.

3.- Ejes estructurantes en el Polígono Industrial de Lora de Estepa.

1.7.- Eje principal de distribución de Polígono Industrial (SV1-7)

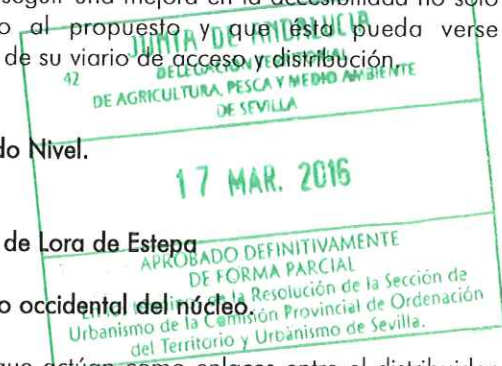
Se trata del viario que propicia el acceso a las naves que conforman el actual polígono que se desarrolla en el extremo oriental del término en contacto con la A-92, y su eje simétrico a la Calle Cueva de la Peñarrubia. Se conforma este eje con la complementación del sistema viario de carácter supramunicipal(Calle Cueva de Peñarrubia), y diseñándose como una especie de desdoblamiento de ésta, creándose un sistema de bulevarización que permite la distribución y el acceso a los ámbitos al norte y al sur de dicho eje. El objetivo es conseguir una mejora en la accesibilidad no sólo al polígono existente, sino al propuesto y que ésta pueda verse implementada con la mejora de su viario de acceso y distribución.

Sistemas Urbanos de Segundo Nivel.

1.- Ejes Conectores en el núcleo de Lora de Estepa

1.1.- Conectores del extremo occidental del núcleo

Se trata de aquellos viarios que actúan como enlaces entre el distribuidor occidental SV1-2 y el sistema urbano SV1-1, y que se traducen en el núcleo en los conectores formados por el antiguo camino de los Aguilares y calle




de Mirasierra. Se configuran así estos viarios como los encargados de facilitar la permeabilidad y distribución interior de estos ámbitos, dividiendo el núcleo principal de Lora de Estepa en su extremo occidental en tres subámbitos, el septentrional conteniendo los suelos del crecimiento propuesto por el sector SUS 1 "EL MANZANO" y zona de las huertas, el ecuatorial, con suelos del entorno de la calle Sevilla y el meridional con los suelos propuestos por el nuevo sector SUS 03 y la urbanización ya consolidada de Mirasierra y Matafraile.

1.2.- Conectores del núcleo central de Lora de Estepa.

En este caso la división es más notoria dada la configuración existente entre las zonas del centro del núcleo, configurado por la Plaza Andalucía-Plaza de España y su entorno, caracterizado por la consolidación de la trama debido al carácter de centralidad y consolidación histórica con que cuenta, y la del norte del núcleo o las Huertas de Partido Alto, zona caracterizada por la parcelación impuesta en el ámbito sin ningún criterio de ordenación general y que se traduce en una estructura urbana inexistente. Así si en el primer ámbito los conectores propuestos por el nuevo modelo de ordenación del Plan, se corresponden con una realidad ya existente y con una serie de viarios que en la actualidad ya toman el papel asignado por este modelo, en el extremo norte del núcleo, la mayoría de los conectores propuestos son viarios de nuevo trazado y que permiten una lectura y una permeabilidad en el ámbito fundamentales para el entendimiento y la funcionalidad de la zona.

1.3.- Conectores del Polígono Industrial de Lora de Estepa.

Se trata de una serie de viarios que permiten la conexión de los ejes distribuidores propuestos, conformándose así una red mallada que permita la generación de una estructura urbana que resuelva eficazmente la inserción del uso de las actividades económicas en el ámbito con una correcta disposición parcelaria.



17 MAR. 2016

 APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL

 En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla.

Aprobado Provisionalmente por acuerdo de Ayuntamiento Pleno de fecha de hoy; Conste y Certifico.

 Lora de Estepa **24 JUN. 2015**

EL SECRETARIO



2.2. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

Las piezas que integran el Sistema General de Espacios Libres de todo hecho urbano se constituyen en los elementos esenciales para la configuración de sus espacios públicos, al tiempo de aportar a la ciudad las áreas necesarias para el esparcimiento de la población y servir de argumento de relación de la misma con el elemento natural y el medio físico. De ahí que tradicionalmente se haya considerado este sistema como el verdadero y más importante elemento de vertebración urbano-territorial. De su íntima vinculación funcional con el sistema viario resultará una verdadera red de espacios públicos que representa el ámbito de permanencia de la ciudad. En el presente Plan General, la aproximación a la propuesta de espacios libres es doble. De un lado, los espacios libres y zonas verdes responden a necesidades funcionales cuantificables. Y de otro lado, constituyen piezas singulares del sistema urbano a los que el Plan les confía un importante papel en la reordenación y recomposición del tejido urbano. Sobre la base de esa doble aproximación, para el diseño del sistema de espacios libres en el nuevo Plan General se han tenido en cuenta los siguientes aspectos: que sean un elemento regulador del medio ambiente urbano; en las zonas urbanas consolidadas por la edificación, mantener la totalidad de los espacios libres existentes, procurar la relación peatonal entre ellos y mejorar en lo posible su capacidad para satisfacer las demandas de uso de la población; crear nuevos espacios y mejorar los existentes, como escenarios para las relaciones sociales; constituirse en soporte físico fundamental de respuesta a las crecientes demandas de ocio; integrar los espacios libres existentes y los de nueva creación en un sistema relacionado y jerarquizado, que permita a la población su acceso y disfrute, aun cuando no sea en las condiciones óptimas por la imposibilidad de disponer de espacios de oportunidad en las zonas consolidadas; y desarrollar la relación entre la ciudad y los elementos geográficos relevantes que la caracterizan. Nos interesa también destacar la importancia de los espacios colectivos tradicionales de relación, plazas, calles que por otra parte necesitan cierta densidad para tener el atractivo de la vitalidad subrayan la importancia de la localización de los distintos espacios libres, y de distinguir las distintas funciones que cumplen así como de atender a la complementariedad espacio libre privado, colectivoprivado y público y a la gradación y equilibrio entre los distintos tamaños y escalas. En términos de la dotación local, las propuestas del Plan responden diferencialmente, en la medida de lo posible, a los diversos déficit de las distintas zonas del núcleo.



20 ABR. 2016

 ORDENAR REGISTRO Y SUBSCRIPCIÓN

 Por Resolución del Titular de la Delegación en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

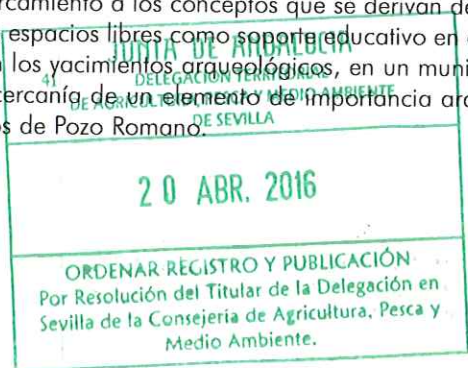
Basándose en estos axiomas de ordenación, la propuesta del Nuevo Plan General se estructura en dos escalas o niveles espaciales que desarrollan ciertas especificidades funcionales con la finalidad de dar cobertura a los criterios expuestos en los epígrafes anteriores:

• **Sistemas de Espacios Libres de Primer Nivel. Los Parques Urbanos.**

Los parques urbanos son espacios que coadyuvan al esparcimiento y relación de la población, estructurando, al tiempo, junto con la red viaria básica, la configuración del sistema de espacios públicos de la ciudad. La trascendencia de estas piezas urbanas no obedece tanto a criterios cuantitativos (cumplimiento de unos estándares legales, que si bien se enuncian como mínimos en la práctica suelen manifestarse como máximos) como especialmente a criterios cualitativos, donde conceptos como escala, funcionalidad y posición en la escena urbana adquieren un interés primordial. Son piezas multifuncionales, polivalentes, versátiles e híbridas. Cada parque habrá de conformar un centro de atracción donde, además de las funciones básicas de relación y reposo, puedan desarrollarse otras actividades complementarias (Deportivas, culturales, actividades al aire libre etc.). Estos Parques Urbanos son:

1.- Nuevo Parque Arqueológico de Lora de Estepa. PU-1

Situado al norte del núcleo principal del pueblo, y en el acceso desde la A-92 a éste, se trata de un elemento de gran calado y trascendencia en el modelo urbano-territorial propuesto por el Nuevo Plan General. Con una superficie aproximada de 7.500 metros cuadrados, constituye un elemento principal para el esparcimiento e interrelación de la población loreña, y además el acercamiento a los conceptos que se derivan de la utilización de este sistema de espacios libres como soporte educativo en el ámbito cultural que comportan los yacimientos arqueológicos, en un municipio como el de Lora y con la cercanía de un elemento de importancia arqueológica como lo son los restos de Pozo Romano.



2.- Parque Lineal de la A-92. PU-2.

Configura el extremo norte del núcleo urbano de Lora de Estepa y actúa como elemento articulador entre el desarrollo propuesto y los crecimientos consolidados existentes y la infraestructura viaria que conforma la autovía A-92. Se trata de una pieza de gran superficie, más de 37.700 metros cuadrados destinados no sólo a establecer o potenciar una correcta transición entre la autovía y el núcleo urbano, sino también a ejercer el papel de elemento pacificador que resuelve el contacto de dicha infraestructura con el nuevo desarrollo urbano propuesto, creando un nuevo borde configurador y una nueva fachada hacia la carretera como remate septentrional del núcleo.

3.- Parque Central de Lora de Estepa. PU-3.

Se trata de un nuevo sistema de espacios libres que va a permitir ya no sólo la generación de un nuevo parque dotado con unos 16.000 metros cuadrados para el municipio, sino la cualificación de un elemento clave para conocer la identidad de Lora de Estepa: las huertas. Constituyen estas últimas unos sistemas que pueden funcionar como articuladores urbanos, generadores de actividad y fundadores de polos de atracción urbana. Así este nuevo parque se sitúa como pieza anexa a esta serie de huertas familiares que el plan pretende ya no sólo conservar, sino implementar y mejorar su aportación urbana ya no local, también supramunicipal. Dicha pieza articulará la transición entre los suelos urbanos que conforman las viviendas de la Calle San Miguel-Plaza de España y los suelos urbanizables que conforman el sector de crecimiento residencial propuesto SUS-05, complementando así la potencialidad del elemento urbanizador de las huertas.



4.- Parque del Arroyo de la Fuente de Santiago. PU-4.

Este parque se sitúa en el extremo meridional del núcleo principal de Lora de Estepa y articula el desarrollo urbano propuesto con el contacto con el arroyo de la Fuente de Santiago. Se trata de un parque lineal de unos 11.000 metros cuadrados, que vienen a cualificar al extremo sur de la población, y a propiciar su diálogo con la urbanización de San Miguel, aún más al sur del núcleo principal. En éste se podrían realizar actividades ya no sólo de esparcimiento, ocio y relación, sino también de interpretación de elementos configuradores clave en el entendimiento del medio natural: los arroyos y vías pecuarias...

5.- Plaza de Andalucía-Plaza de España

Se trata de dos piezas clave en la formación del núcleo de Lora de Estepa, son elementos de interacción social por excelencia en la actualidad urbana municipal. Centros neurálgicos del pueblo, e íntimamente ligados a los equipamientos anexos que conforman el colegio, el ayuntamiento, el centro de salud...constituyen pues un elemento de relevancia municipal clave en la memoria colectiva. Son generadores de encuentros sociales e interactividad urbana.

• **Sistemas de Espacios Libres de Segundo Nivel. Los Sistemas Locales Estructurantes.**

Se trata de elementos que articulan el espacio en los nuevos desarrollos. Son piezas de vertebración estructural que aportan dosis de calidad ambiental al nuevo desarrollo y criterios de morfología que dotan al espacio de una gran legibilidad y funcionalidad.

1.- Sistemas Locales Estructurantes de Espacios Libres en SUS 03.

Se sitúa una reserva de espacios libres de carácter local en el nuevo crecimiento propuesto al sur del núcleo principal y que conforma el sector de suelo urbanizable sectorizado SUS 03. Se trata de una pieza que va a establecer la transición entre el medio urbano y el medio rural en el contacto del sector con el nuevo trazado viapecuario propuesto. Se diseña así dicha pieza como completación de la que constituía el sistema general de espacios libres del Arroyo de la Fuente de Santiago, creándose así un gran parque lineal que abraza el crecimiento propuesto y que facilita la relación en el límite sur de la ciudad.

2.- Sistemas Locales Estructurantes de Espacios Libres en SUS 04.

Esta reserva de espacios libres se sitúa en el límite sur del crecimiento propuesto, en contacto con el medio natural. Actúa esta pieza, al igual que la anteriormente descrita como un sistema articulador, un pieza charnela que efectúa una simbiosis rururbana, estableciendo una relación entre el crecimiento propuesto y el medio natural circundante.

Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy; Conste y Certifico.
Lora de Estepa 24 JUN 2015

EL SECRETARIO



41	JUNTA DE ANDALUCIA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE SEVILLA
20 ABR. 2016	
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN Por Resolución del Titular de la Delegación en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.	

42	JUNTA DE ANDALUCIA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE SEVILLA
17 MAR. 2016	
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo	

2.3. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

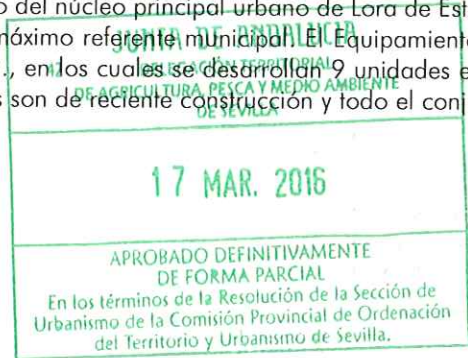
Los equipamientos urbanos constituyen un sistema que tiene una gran incidencia en la funcionalidad urbana y territorial y habrán de ser actores principales de cualquier proceso de fortalecimiento del papel de un núcleo urbano. Entre ellos, los equipamientos colectivos de carácter docente, deportivo y los servicios de interés público y social, son decisivos en los procesos de estructuración urbana. La estrategia instrumentada en el presente documento con relación a la cobertura en materia de equipamientos obedece a principios tales como: generar una estructura homogéneamente distribuida por el conjunto urbano, en la medida de lo posible; vincular la localización de las piezas dotacionales con los sistemas viario y de espacios libres, con la finalidad de singularizar la escena urbana introduciendo un nuevo sistema de signos que garantice la legibilidad del espacio urbano; adecuar la oferta dotacional a las nuevas demandas previsibles, tanto de la población residente como de la población turística. Estos criterios han quedado contextualizados y territorializados en la ordenación propuesta, que queda conformada por los siguientes Sistemas Generales, que desarrollan ciertas especificidades funcionales con la finalidad de dar cobertura a los criterios expuestos con anterioridad:

• **Sistemas General de Equipamientos**

Se ha procedido al diseño de una red de equipamientos con carácter de sistema general como complemento a la red ya existente y que parece bastante completa para la escala urbana de Lora de Estepa:

1.- Colegio Público Santa Victoria. SGEQ-1

Situado en pleno centro del núcleo principal urbano de Lora de Estepa, esta pieza se convierte en máximo referente municipal. El Equipamiento escolar actual es de 2.758 m², en los cuales se desarrollan 9 unidades escolares, de las cuales 6 de ellas son de reciente construcción y todo el conjunto está remodelado.



2.- Centro de Salud. SGEQ-2

Anexo al centro escolar se sitúa el centro sanitario, un consultorio médico que cubre las necesidades actuales y futuras del crecimiento propuesto por el nuevo plan, ya que cuenta con una infraestructura adecuada a las demandas municipales.

3.- Ayuntamiento. SGEQ-3

El ayuntamiento se sitúa en pleno centro del núcleo principal de Lora de Estepa, y actúa como catalizador urbano, consiguiendo ejercer una polaridad necesaria para desarrollar un centro de actividad municipal, ya que en las inmediaciones se encuentran la caseta municipal y la Plaza de España, así como el hogar del pensionista, implantándose pues en la zona un polo de atracción urbano.

4.- Hogar del Pensionista. SGEQ-4

Con frente a las calles Pablo Picasso y Blas Infante, en esta parcela de 600 metros cuadrados, se desarrollan las actividades propias de un centro para la tercera edad, juegos, reuniones, charlas, encuentros... toda una serie de funciones que lo convierten en un punto de interacción social municipal de gran relevancia.

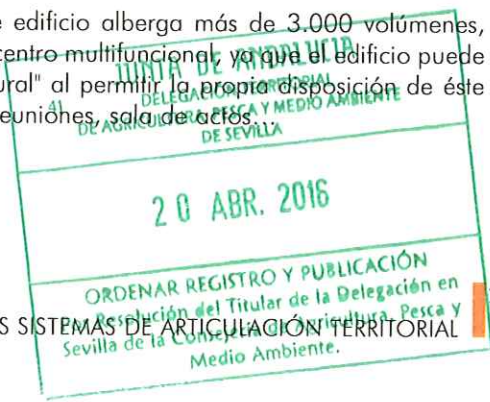
5.- Biblioteca Pública. SGEQ-5

De reciente construcción, este edificio alberga más de 3.000 volúmenes, convirtiéndose además en un centro multifuncional, ya que el edificio puede actuar como "contenedor cultural" al permitir la propia disposición de éste su transformación en sala de reuniones, sala de actos.

Aprobado Provisionalmente por acuerdo de Ayuntamiento Pleno de fecha de hoy; Conste y Certifíco.

Lora de Estepa 24 JUN 2015

EL SECRETARIO



LOS SISTEMAS DE ARTICULACIÓN TERRITORIAL

6.- Centro Multifuncional. SGEQ-6

El edificio se termina de construir en la actualidad, y se va a convertir en un gran referente urbano, en un ámbito además, el sur del núcleo, poco dotado de espacios públicos de equipamientos. Cuenta con salas de Reuniones y Oficinas, con destino al uso de las tres Asociaciones más representativas del municipio.

7.- Centro Deportivo El Manzano. SGEQ-7

El Equipamiento deportivo público se sitúa en el extremo occidental del núcleo urbano, en el ámbito conocido como "El Manzano", cuenta en sus instalaciones con un campo de fútbol, 2 piscinas municipales, varias pistas de baloncesto/fútbolos/tenis, zona de petanca...y con una superficie actual de 13.500 m2.

8.- Cementerio. SGEQ-8

El cementerio municipal se sitúa al norte del núcleo principal urbano, anexo al trazado de la autovía A-92. Con más de tres mil metros cuadrados cuenta con unas instalaciones adecuadas a las demandas actuales y futuras de la población loreña.



9.- Nuevo Museo del Palacio de los Marqueses de Estepa. SGEQ-9

Se trataría con esta propuesta de establecer un equipamiento de referencia supramunicipal que viniese a potenciar los recursos endógenos, culturales y municipales loreños. Se recuperaría así la potencialidad de antaño de este lugar, ya que sobre las ruinas de este palacio se erigía uno de los primeros museos arqueológicos de España, con las colecciones que Juan de Córdoba y Centurión iba formando, además de la biblioteca y las obras de arte que procedían de su padre, el III marqués, don Adán Centurión. Se trata pues de una gran apuesta municipal que generaría un gran polo atractor ciudadano a modo de nuevo contenedor cultural.

10.- Caseta Municipal en la Plaza de Andalucía. SGEQ-10

Se trata de una estructura metálica de la Caseta Municipal de la feria perfectamente equipada para, actos sociales, festivos y populares. Se sitúa en la Plaza de Andalucía y cuenta con una superficie de 229 m2



Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy; Conste y Certifico.
Lora de Estepa 24 JUN 2015



2.4. EL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS.

2.4.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA

- **La ampliación de las redes de abastecimiento de agua de distribución urbana.**

La ampliación de la red de tuberías para dotación a los nuevos desarrollos urbanísticos del Plan General se propone realizar mediante la prolongación de las redes existentes, según se observa en el plano de la propuesta de abastecimiento de agua.

Las propuestas para cada uno de los ámbitos de nuevo desarrollo y las soluciones de ampliación de la infraestructura existente, se presentan a continuación, y se trata de actuaciones interiores de los sectores urbanizables y nuevo desarrollo que serán financiados como cargas directas de cada uno de ellos. Son las siguientes:

Sector norte:

La dotación de red de abastecimiento de agua para la ampliación de los suelos susceptibles de ser urbanizables en el área norte de la población, se realizara a partir de la construcción de una tubería de 200mm, sobre la nueva calle de nueva formación prevista entre el camino del Tahonero y el camino de Casariche, completándose la red con las redes existentes en las calles Cueva de Peñarrubia y Huerta Partido Bajo en 90mm.

Sector oeste:

La dotación de red de abastecimiento de agua para la ampliación de los suelos para los suelos del SUS-01, en el área oeste de la población se propone mediante el cierre de un anillo entre las calles Estepa y Sevilla. La nueva tubería será de diámetro 200mm en fundición.

Asimismo, se propone conectar con la red existente sobre la prolongación del camino de los Aguijares, en diámetro 100mm.

Sector sur:

La dotación de red de abastecimiento de agua para la ampliación de los suelos susceptibles de ser urbanizables al sur de la calle Granada, se propone en diámetro 100mm, hasta conectar con el camino de Los Portichuelos.

Ampliación barrio de San Miguel:

La dotación de red de abastecimiento de agua para la ampliación sur SUS-04 Nuevo San Miguel, se propone mediante tubería de 100mm hasta conectar en los extremos con las redes existentes.

**Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy; Conste y Certifico.**

Lora de Estepa 24 JUN 2016.....

EL SECRETARIO



Ampliación del polígono industrial:

La dotación de red de abastecimiento de agua para la ampliación del Polígono Industrial Polígono Industrial SUS-06 "LA VICARIA I", SUS-07 "LA VICARIA II" y SUS 08 "FASE II", se propone mediante un anillo perimetral a la actuación en tubería de 150mm sobre el trazado de los viarios de nueva construcción, y conectándose a las redes generales existentes en la calle Cueva de Peñarrubia, según se observa en el plano general de la propuesta.

- **La renovación de las redes principales existentes**

Los problemas más importantes de las redes municipales se concentran en la elevada antigüedad de la red de tuberías, siendo en su mayor parte de fibrocemento, produciéndose elevadas pérdidas en la distribución.

Se propone desarrollar un Plan de Renovación de las redes principales urbanas, que se realizará conjuntamente con la renovación de las infraestructuras de saneamiento y pavimentación, estableciendo las prioridades en la ejecución de dichas obras de acuerdo con las actuaciones propuestas en los nuevos desarrollos urbanísticos del Avance del Plan General.

2.4.2 SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

- **La mejora de las instalaciones de depuración de aguas residuales**

Los vertidos de aguas residuales de la población de Lora de Estepa son depurados en la EDAR de Lora de Estepa, situada junto al arroyo de la Fuente Santiago, y en la margen norte de la autovía A-92.

Las instalaciones de la EDAR son gestionadas y explotadas por el Consorcio Provincial de Aguas de Sevilla.

Se propone la mejora de las actuales instalaciones de la EDAR, incorporando un tratamiento terciario a la salida de la depuración, con objeto de mejorar la calidad del efluente una vez depurado.

- **La ampliación de la red de colectores generales de la población.**

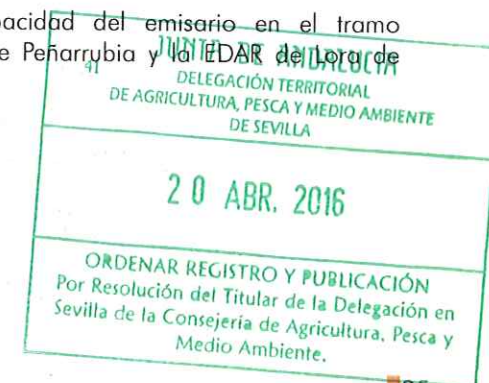
La ampliación del emisario general:

La red principal de alcantarillado tiene en el emisario general de vertidos el elemento estructural más importante, aunque presenta problemas estructurales de capacidad y estado de conservación, (sección escasa con diámetros de 400mm en algunos tramos).

Se propone la ampliación de capacidad del emisario en el tramo comprendido entre la calle Cueva de Peñarrubia y la EDAR de Lora de Estepa.

Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy; Conste y Certifíco.
Lora de Estepa 24 JUN 2015

EL SECRETARIO



La ampliación de la red de colectores urbanos:

La nueva red de colectores se propone realizar a partir de prolongar las redes existentes hacia los nuevos sectores urbanos propuestos en el documento del Avance, y según se observa en el plano de la propuesta. Los sectores de desarrollo previstos y las soluciones de ampliación de la infraestructura existente, son las siguientes:

Sector oeste:

La dotación de red de alcantarillado en la ampliación de los suelos del SUS-01, en el área oeste de la población se propone mediante una tubería de 300 y 400mm hasta conectar con la red existente en la calle Estepa, según se observa en la red de saneamiento propuesta.

Sector sur:

La dotación de red de alcantarillado para los suelos del SUS-03 arroyo Fuente de Santiago, se propone en diámetro 300mm, hasta conectar con la red existente en el camino de Los Portichuelos.

Sector de las huertas:

La dotación de alcantarillado para los suelos del SUS-05, Las Huertas, se propone en diámetro 300mm hasta conectar con la red general existente.



Aprobado Provisionalmente por acuerdo de Ayuntamiento Pleno de fecha de hoy; Conste y Certifico.

Lora de Estepa 24 JUN 2015

EL SECRETARIO



Ampliación barrio de San Miguel:

La dotación de red de alcantarillado para la ampliación sur SUS-04, Nuevo San Miguel, se propone mediante tubería de 300mm hasta conectar con la red existente.

Sector norte:

La dotación de red de alcantarillado para la ampliación de los suelos susceptibles de ser urbanizables en el área norte de la población, se realizara mediante nuevos colectores principales hasta conectar con la red existente en las calles Cueva de Peñarubia y Huerta Partido Bajo.

Asimismo, se propone la construcción de una nueva red sobre la nueva calle de nueva formación prevista entre el camino del Tahonero y el camino de Casariche, en 400mm.

Ampliación del polígono industrial:

La dotación de red de alcantarillado para la ampliación del Polígono Industrial Polígono Industrial SUS-06 "LA VICARIA I", SUS-07 "LA VICARIA II" y SUS 08 "FASE II", se propone mediante redes separativas a ejecutar a través de las actuaciones siguientes:

- Ampliación de la red de colectores de aguas fecales sobre la nueva ordenación propuesta, que serán conectados con el emisario general del arroyo de la Fuente.
- Ampliación del embovedado actual para las aguas pluviales del pequeño arroyo existente, hasta conectarlas con el cauce del arroyo de la Fuente.



• **La red de aguas pluviales.**

Para la evacuación de aguas pluviales de las calles urbanas se utiliza en gran medida la misma red de las aguas residuales.

Solo existen redes de tipo separativo en el Polígono Industrial de la calle Cueva de Peñarubia, donde se encuentra embovedado el cauce existente, antes comentado, y en el área central de la población en la Plaza de Andalucía, donde existe un sistema para recogida de las aguas pluviales procedentes de la parte alta del pueblo.

Estas últimas son canalizadas a través de una red de canales y acequias utilizada para el riego en la parte baja de huertas. No existe control sobre la calidad de las mismas.

Existe la previsión municipal de construir un colector para canalizar adecuadamente estas aguas pluviales en la zona central de la población, con el objeto de evitar problemas por falta de capacidad de las tuberías en la zona central de la población: zonas de la Plaza de Andalucía y el inicio de la C/ San Miguel, donde se producen inundaciones en las épocas de lluvia. Su trazado se iniciaría en la Plaza de Andalucía hasta desaguar en el arroyo de la Fuente Santiago.

No obstante, será necesario establecer la contribución económica de los nuevos desarrollos urbanísticos para la ampliación de la capacidad de suministro de las instalaciones eléctricas existentes, de acuerdo con la ampliación de la carga eléctrica de la demanda eléctrica, y de acuerdo con los baremos que establezca al respecto la compañía Endesa.

La ampliación de la infraestructura eléctrica que deberán realizar las nuevas actuaciones urbanísticas, consiste en ampliar la red de media tensión en subterráneo para dar servicio a los nuevos desarrollos urbanísticos propuestos en el Avance del Plan General.

Las nuevas líneas serán subterráneas y se derivaran desde las redes existentes, según se indica en el plano general de la propuesta.

El esquema de las líneas subterráneas y la posición de los nuevos centros de transformación propuestos se define en el plano de propuesta de la red eléctrica, siendo el siguiente:

Sector norte:

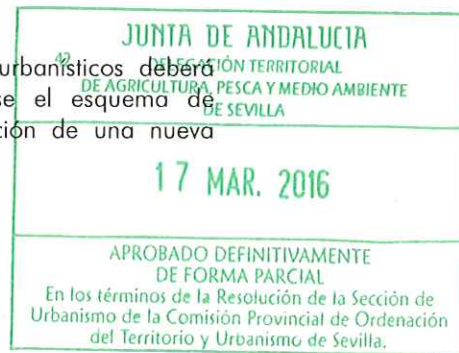
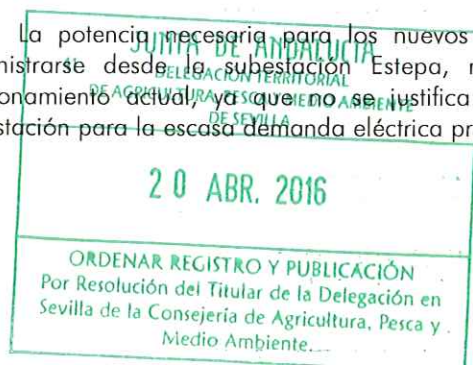
• La dotación de energía eléctrica para los suelos del SUS-01 se propone desde el transformador situado en la C/ Estepa, derivando una línea subterránea y dando servicio a los nuevos centros.

• La dotación de energía eléctrica para los suelos del sector norte donde se encuentran las áreas de reforma y suelos urbanizables de Pozo Romano, SUS-02, se propone desde el transformador situado en la antigua carretera general, derivando una línea subterránea que dará servicio a los nuevos centros propuestos.

2.4.3 ENERGÍA ELÉCTRICA

El suministro de energía eléctrica a la población se realiza desde la subestación eléctrica de Estepa, desde donde se deriva una línea aérea de media tensión que da servicio a los anillos de distribución urbana a los centros de transformación existentes en la población.

La potencia necesaria para los nuevos desarrollos urbanísticos deberá suministrarse desde la subestación Estepa, manteniéndose el esquema de funcionamiento actual, ya que no se justifica la construcción de una nueva subestación para la escasa demanda eléctrica prevista.



Aprobado Provisionalmente por acuerdo de Ayuntamiento Pleno de fecha de hoy; Conste y Certifico.

Lora de Estepa 24 JUN 2015

EL SECRETARIO



Urbanización San Miguel:

- El suministro de energía eléctrica para los suelos del SUS-04 Nuevo San Miguel se propone desde el transformador situado en el borde exterior del barrio, derivando una línea subterránea que dará servicio al nuevo centro, incluyendo también la modificación a subterráneo de la línea existente afectada por la ordenación interior de los suelos.

Sector de las huertas:

- La dotación de energía eléctrica para los suelos del SUS-05, Las Huertas, se propone desde el transformador situado en Huerta López, derivando una línea subterránea y dando servicio al nuevo centro de transformación propuesto.

Polígono industrial:

- La dotación de energía eléctrica para los suelos del Polígono Industrial SUS-06 "LA VICARIA I", SUS-07 "LA VICARIA II" y SUS 08 "FASE II", se propone desde la línea aérea existente junto a la autovía A-92, derivando una nueva línea subterránea que dará servicio a los nuevos centros interiores del ámbito de nuevo desarrollo. Se modificaran a subterráneo las líneas aéreas afectadas por la nueva ordenación urbanística.



Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy; Conste y Certifico.
Lora de Estepa 24 JUN 2015



2.4.4 PAVIMENTACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Dada la inexistencia de criterios para mejorar la calidad de los desplazamientos peatonales en el interior de la población, donde todavía el coche privado es protagonista a la hora de establecer prioridades en la manera de resolver los conflictos en la vía pública, el nuevo Plan General propone incorporar en la población un nuevo modelo de accesibilidad para mejorar la calidad de los itinerarios urbanos peatonales, y donde el peatón tenga mayor prioridad respecto al automóvil en los recorridos internos dentro de la población.

De esta manera, se propone disminuir las prioridades actualmente dedicadas al automóvil, en detrimento de la calidad de los espacios para el peatón.

Para ello, en las nuevas obras de pavimentación se procurara equilibrar las secciones destinadas a la circulación peatonal frente al uso del coche privado.

2.4.5 TELECOMUNICACIÓN

- La ampliación de las redes canalizadas para dotación de infraestructura de telecomunicaciones a los nuevos suelos urbanizables del Plan General.

La dotación de redes de telecomunicaciones para suministro a los nuevos suelos urbanizables del Plan General se propone realizar a partir de prolongar las redes existentes hacia los nuevos sectores urbanos propuestos, y según se observa en el plano de la propuesta. Los sectores de desarrollo previstos y las soluciones de ampliación de la infraestructura existente, son las siguientes:



Sector oeste:

La dotación de red de telecomunicaciones en la ampliación de los suelos del SUS-01, en el área oeste de la población se propone se propone mediante conexión a las redes generales existentes según se observa en el plano general de la propuesta.

Sector sur:

La dotación de red de telecomunicaciones para los suelos del SUS-03 arroyo Fuente de Santiago, se propone se propone mediante conexión a las redes generales existentes según se observa en el plano general de la propuesta.

Sector de las huertas:

La dotación de telecomunicaciones para los suelos del SUS-05, Las Huertas, se propone se propone mediante conexión a las redes generales existentes según se observa en el plano general de la propuesta.

Ampliación barrio de San Miguel:

La dotación de red de telecomunicaciones para la ampliación sur SUS-04, Nuevo San Miguel, se propone mediante se propone mediante conexión a las redes generales existentes según se observa en el plano general de la propuesta.

Sector norte:

La dotación de red de telecomunicaciones para la ampliación de los suelos susceptibles de ser urbanizables en el área norte de la población, se realizara mediante se propone mediante conexión a las redes generales existentes según se observa en el plano general de la propuesta.

Ampliación del polígono industrial:

La dotación de red de telecomunicaciones para la ampliación del Polígono Industrial Polígono Industrial SUS-06 "LA VICARIA I", SUS-07 "LA VICARIA II" y SUS 08 "FASE II", se propone mediante conexión a las redes generales existentes según se observa en el plano general de la propuesta.



Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy; Conste y Certifico.
Lora de Estepa 24 JUN 2015

EL SECRETARIO



2.5. CUANTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE LA PROPUESTA DE LOS SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.

A día de hoy la población de Lora de Estepa es de 852 habitantes. El nuevo Plan General propone un incremento poblacional que supondría un total de 1363 personas.

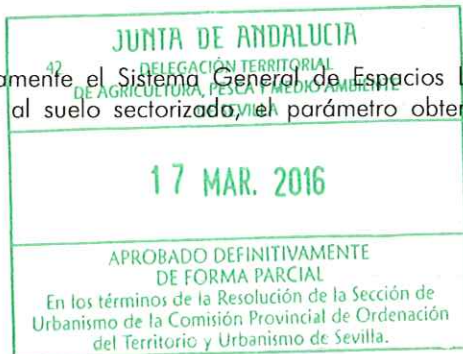
2.5.1. CUANTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

Nuevo Parque Arqueológico de Lora de Estepa. PU-1	7.489 m ²
Parque Lineal de la A-92. PU-2	37.772 m ²
Parque Central de Lora de Estepa. PU-3	15.447 m ²
Parque del Arroyo de la Fuente de Santiago. PU-4	10.850 m ²
Plaza de Andalucía-Plaza de España	1.280 m ²

El Sistema General de espacios libres y zonas verdes presenta una superficie total de 72.838 m²

EL PARÁMETRO DE M2 DE SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES QUE SE OBTIENE, REFERIDO AL TECHO POBLACIONAL TOTAL ES DE 53,44 M2/HABITANTE

Si incluimos exclusivamente el Sistema General de Espacios Libres cuya obtención se vincula al suelo sectorizado el parámetro obtenido es de 33,43 m²/habitante.



2.5.2. CUANTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS

Colegio Público Santa Victoria. SGEQ-1	2.758 m ²
Centro de Salud. SGEQ-2	551 m ²
Ayuntamiento. SGEQ-3	173 m ²
Hogar del Pensionista. SGEQ-4	600 m ²
Biblioteca Pública. SGEQ-5	215,36 m ²
Centro Multifuncional. SGEQ-6	750 m ²
Centro Deportivo El Manzano. SGEQ-7	13.500 m ²
Cementerio. SGEQ-8	3168 m ²
Nuevo Museo del Palacio de los Marqueses de Estepa. SGEQ-9	688 m ²
Caseta Municipal en la Plaza de Andalucía. SGEQ-10	229 m ²

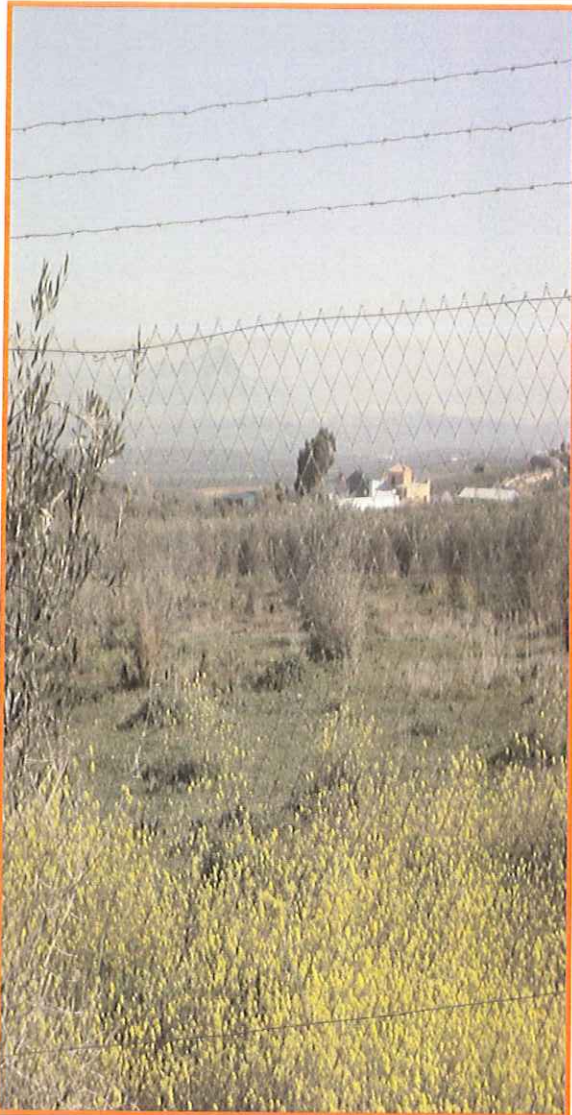
El Sistema General de Equipamientos presenta una superficie total de 22.632 m²

EL PARÁMETRO DE M2 DE SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS QUE SE OBTIENE, REFERIDO AL TECHO POBLACIONAL TOTAL ES DE 16,60 M2/HABITANTE

Aprobado Provisionalmente por acuerdo de Ayuntamiento Pleno de fecha de hoy; Conste y Certifico.
Lora de Estepa ... 24 JUN 2015

EL SECRETARIO





3. LA CLASIFICACIÓN DE SUELO, CATEGORIZACIÓN Y ORDENACIÓN DEL SUELO.

3.1. EL SUELO URBANO

- 3.1.1. LOS CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DE LA CLASE DE SUELO URBANO
- 3.1.2. LAS CATEGORÍAS DE SUELO URBANO: CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.
- 3.1.3. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.

3.2. EL SUELO URBANIZABLE DEL NUEVO PLAN GENERAL.

- 3.2.1. EL SUELO URBANIZABLE.
- 3.2.2. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.
- 3.2.3. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

3.3. EL SUELO NO URBANIZABLE.

- 3.3.1. LA REGULACIÓN ESTATAL DEL SUELO NO URBANIZABLE
- 3.3.2. LOS CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE ADOPTADOS POR LA LOUA.
- 3.3.3. EL SUELO NO URBANIZABLE DEL NUEVO PLAN GENERAL

Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy; Conste y Certifico.

Lora de Estepa 24 JUN 2015

EL SECRETARIO



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

17 MAR. 2016

APROBADO DEFINITIVAMENTE
DE FORMA PARCIAL
En los términos de la Resolución de la Sección de
Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación
del Territorio y Urbanismo de Sevilla.

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

20 ABR. 2016

ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación en
Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y
Medio Ambiente.

La clasificación del suelo es una técnica urbanística que se desarrolla en la fase de formulación del planeamiento general y que permite asignar a cada terreno un concreto estatuto de derechos y deberes de la propiedad, así es la primera decisión que en el marco jurídico tiene que tomar el Plan General, siendo al mismo tiempo la primera expresión del modelo territorial adoptado. La clasificación del suelo es un instrumento básico de la ordenación urbanística y se realiza atendiendo a la situación fáctica actual de los terrenos y al destino urbanístico que el planeamiento general prevea en cada caso. A partir de la clasificación, que determina el régimen jurídico básico se establece la calificación de suelo, la regulación de usos y sus intensidades, los mecanismos de reparto de cargas y beneficios, y la programación de acciones públicas y privadas para ejecutar la ordenación planteada.

Como herramienta urbanística para poder establecer las distintas clases de suelo, al estar basada la técnica de la clasificación urbanística en el marco jurídico establecido, el presente plan, en dicha materia, se adapta a lo preceptuado en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía siendo congruente con las previsiones de la ley estatal 8/2007 de 29 de Mayo. Hemos de recordar que la clasificación de suelo es una técnica urbanística perteneciente por ello, mayoritariamente a la competencia autonómica.

La LOUA establece en su Título II el régimen urbanístico del suelo, en base a criterios de orden estrictamente urbanísticos, define y precisa el contenido urbanístico legal de los derechos y deberes de los propietarios y su régimen, con especificación de los usos permitidos en cada clase y categoría de suelo.

Concretamente, en su artículo 44 dispone:

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

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

De esta regulación legal, se deduce:

Primero.- que en principio, todos los terrenos del término municipal deben contar con una clasificación de suelo, como se deriva de la previsión del art.44 LOUA: "... el Plan clasifica la totalidad del suelo de cada término municipal..."

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

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

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

- El Suelo Urbanizable, diferenciando entre las categorías de sectorizado y no sectorizado.

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

JUNTA DE ANDALUCÍA
DELEGACIÓN TERRITORIAL
DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE
DE SEVILLA
20 ABR. 2016
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación en
Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y
Medio Ambiente.

JUNTA DE ANDALUCÍA
DELEGACIÓN TERRITORIAL
DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE
DE SEVILLA
17 MAR. 2016
APROBADO DEFINITIVAMENTE
DE FORMA PARCIAL
En los términos de la Resolución de la Sección de
Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación
del Territorio y Urbanismo de Sevilla.

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

- El Suelo No Urbanizable, diferenciado cuatro categorías. Se corresponde con los terrenos excluidos del proceso urbanístico por presentar valores que exigen su preservación o bien por localizarse en posiciones inadecuadas para su integración urbanística.

Por último, el Plan General ejercita la potestad reconocida en el segundo párrafo del art.44 de la LOUA, y deja excluidos de la clasificación de suelo los siguientes terrenos calificados de Sistemas Generales en los que concurre el carácter de Sistemas Generales Supramunicipales y de carácter singular:

- Autovía A-92
- Carretera SE-9208.

Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy; Conste y Certifíco.

Lora de Estepa 24 JUN 2015

EL SECRETARIO



3.1. EL SUELO URBANO.

3.1.1. LOS CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DE LA CLASE DE SUELO URBANO

Este documento del Plan General de Ordenación Urbanística de Lora de Estepa propone una clasificación de suelo urbano de conformidad con lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Según dicha legislación, el suelo urbano es el terreno ya transformado por la urbanización o la edificación.

En concreto, en el apartado 1 del artículo 45 se dispone lo siguiente:

1. Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:
 - a. Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.
 - b. Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.
 - c. Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.



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

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

- 1º el criterio de consolidación por contar con una urbanización mínima
- 2º el criterio de consolidación por la edificación.
- 3º el criterio de ejecución de planeamiento anterior.

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

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

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

adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.

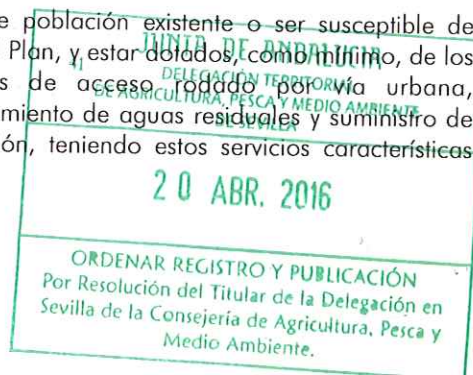
En definitiva para el reconocimiento como clase de suelo urbano a unos terrenos apelando a este primer supuesto (que responde al criterio clásico de consolidación de la urbanización) se precisa la concurrencia necesaria de dos requisitos:

- 1º la presencia de unos terrenos dotados de una urbanización básica integrada como mínimo de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua y de saneamiento, y suministro de energía eléctrica en baja tensión con las características adecuadas y proporcionadas.

su pertenencia actual o integración futura a un núcleo de población. Esta capacidad de inserción en un entramado urbanístico existente puede ser actual o futura, generada por la ejecución de las previsiones establecidas en el propio Plan.

En este sentido, aquellos viarios grafiados en el presente Plan General en el suelo urbano consolidado se presumen públicos, puesto que para clasificar las parcelas a las que da frente como suelo urbano en la categoría de consolidado necesariamente los viarios deben tener la consideración de públicos, para que dichas parcelas alcancen la condición de solar. En caso contrario, es decir, que los viarios sean privados, las parcelas a las que dan frente habrían de clasificarse como suelo urbano en la categoría de no consolidado, en virtud del artículo 45 de la LOUA.

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



Aprobado Provisionalmente por acuerdo de Ayuntamiento Pleno de fecha de hoy; Conste y Certifico.
Lora de Estepa 24 JUN 2015



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

- c. Por último se reconocen como suelos con la clasificación de urbano, aquellos terrenos que han sido transformados y urbanizados en ejecución del planeamiento anterior.

Como resumen general podemos señalar que el Nuevo Plan clasifica en la clase de suelo urbano un total de 551.191 m², lo que supone, aproximadamente un 3,10 % del término municipal.

3.1.2. LAS CATEGORÍAS DE SUELO URBANO: CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

El resultado del proceso urbanístico a lo largo de la vigencia del Proyecto de Delimitación de Suelo de 1977 establecida en Lora de Estepa, que cada área de ciudad consolidada ha experimentado, ha derivado en una situación actual que dista mucho de ser considerada como homogénea. Así esta multiplicidad de actuaciones dispares en el tiempo y en el espacio han provocado que confluyan en estrecha relación parcelas edificadas con otras sin edificar, áreas urbanizadas junto con otras que carecen de los servicios mínimos infraestructurales...

Esta variedad de situaciones ha exigido al presente Plan un tratamiento diferenciado para distintas zonas que conforman la totalidad del suelo clasificado como urbano.

Así, el Plan General propone, dentro de la categoría de urbano no consolidado, actuaciones integradas de reforma interior en zonas urbanas en desuso o precisadas de renovación, que representan una oportunidad para la revitalización y mejora dotacional de algunos barrios; también puntualmente, se identifican zonas en las que se exige la mejora y/o la apertura de varios que

mejoren y cualifiquen dichos ámbitos. Todas estas intervenciones deben contar con un régimen diferente que las intervenciones en el suelo urbano verdaderamente consolidado.

De esta manera, sobre estos presupuestos y en aplicación del art.45 de la LOUA el presente Plan General distingue dentro de la clase de suelo urbano dos categorías, que suponen regímenes distintos de derechos y deberes que corresponderán a los propietarios de los terrenos según que estos se encuentren en situación de consolidación o no por la urbanización: el suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado.

A. EL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Se trata de aquellos terrenos en los que el presente Plan reconoce que se encuentren urbanizados o tengan la condición de solares, en cumplimiento de lo dispuesto en el art.45.2.A de la LOUA.

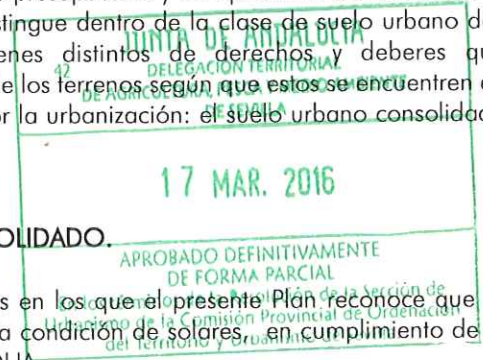
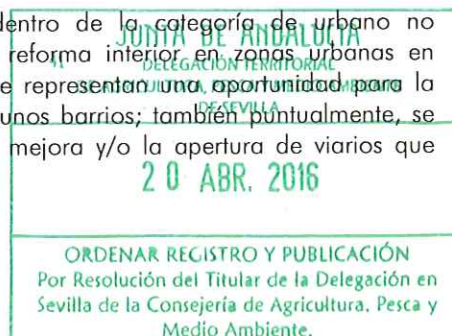
Así, se delimita los perímetros del Suelo Urbano Consolidado en los Planos de Ordenación siguientes: Plano de Ordenación Estructural y en los Planos de Ordenación Completa.

El suelo urbano consolidado tiene una superficie de 537.093 m²

En el Suelo Urbano Consolidado por la edificación, el Nuevo Plan trata de asumir básicamente las condiciones establecidas en el planeamiento anterior sin perjuicio de clarificar y subsanar algún apartado de sus condiciones de edificación particulares.

El Suelo Urbano Consolidado permanecerá en su configuración actual, bien por su correcta adecuación e integración urbanística, bien por la imposibilidad material o costo desorbitado de la reconstrucción en otras.

El Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone este Plan en sus determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada completa, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de



la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en la normativa del Nuevo Plan. Los propietarios de terrenos de suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen -si aún no la tuvieron- la condición de solar y edificarlos en los plazos que el Nuevo Plan establece.

No serán de aplicación en esta categoría de suelo urbano las determinaciones sobre Aprovechamiento Medio.

Sin embargo, el Plan General no renuncia a que las áreas de la ciudad consolidada con una planificación en origen nula o desacertada, en las que la reconstrucción deba descartarse desde una posición realista, se vean mejoradas por actuaciones que, sin suponer una renovación edificatoria, tiendan a dotarlas de mejores condiciones de urbanización y dotaciones. Así el Plan propone Actuaciones Urbanizadoras No Integradas (AUNI) en el suelo urbano consolidado y Actuaciones de Mejora Urbana (AMU), que son aquellas que se refieren a ámbitos homogéneos de la ciudad consolidada sobre los que se proponen actuaciones de reurbanización y recualificación del sistema de espacios públicos, al objeto de mejorar los actuales niveles de urbanización y resolver carencias puntuales del sistema de infraestructuras y servicios básicos.

Las actuaciones identificadas en el presente Plan General son:

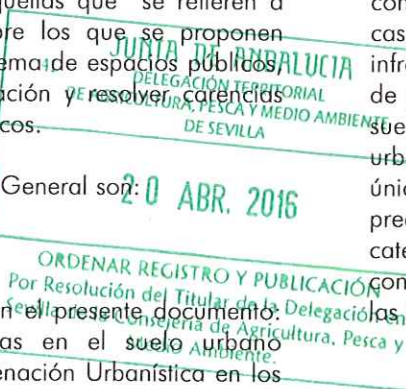
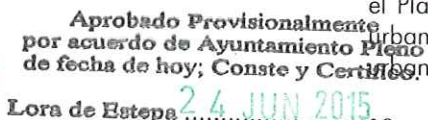
- a. Áreas de Mejora Urbana.

Se propone un área de mejora urbana en el presente documento: AMU-1 Polígono Industrial, identificadas en el suelo urbano consolidado por el Plan General de Ordenación Urbanística en los planos de ordenación completa.

- b. Actuaciones urbanizadoras no integradas:

AUNI 02 Prolongación calle Luis Cernuda

AUNI 03 Prolongación calle del Agua


B. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

El reconocer la clasificación de unos terrenos como suelo urbano, clase, no presupone que haya de reconocerles en todo caso la categoría de consolidación por la urbanización.

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

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

Por tanto, y en aplicación de lo dispuesto en el art.45.2.B de la LOUA, para el Plan General de Ordenación de Lora de Estepa, tienen la categoría de Suelo Urbano no consolidado, los terrenos que el Plan adscribe a la clase de suelo urbano en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

Por carecer de urbanización consolidada, al encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:

- a. No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos. Sería el caso de los ámbitos que se reconocen como sectores de ordenación en suelo urbano no consolidado.



- b. No contar la urbanización existente, a nivel de servicios, infraestructuras y dotaciones, con la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- c. Precisar la urbanización existente de una renovación sustancial a través de una actuación integrada de reforma interior dirigida a revertir la obsolescencia del área urbana con el establecimiento de una nueva ordenación en el que se garanticen los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas en proporción adecuada a los nuevos usos e intensidades propuestos.
- d. Precisar la urbanización existente de una mejora que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma, especialmente dirigida al establecimiento de un nivel dotacional adecuado para servir a la edificación existente a fin de posibilitar su normalización urbana.

2º Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el presente Plan les atribuye un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente con anterioridad a su entrada en vigor, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

Como se ha expresado con anterioridad, no basta la simple existencia de unos servicios de infraestructuras urbanas para que un suelo urbano se considere consolidado por la urbanización, pues además debe contar con todos los servicios requeridos por el Plan, y todos ellos de forma adecuada a las necesidades de los usos e intensidades previstos por el nuevo planeamiento, pues en otro caso, se adscriben a la categoría de urbano no consolidado por la urbanización.

Además, y conforme a la LOUA, por urbanización consolidada habrá de entenderse no sólo la presencia de los elementos de infraestructuras propiamente dichos, sino además de otros elementos relacionados con el cumplimiento de los estándares de calidad y funcionalidad urbana de los terrenos (espacios libres y equipamientos adecuados a las características de la población y sus necesidades actuales).

De una interpretación sistemática de la LOUA, pueden diferenciarse diversas tipologías de actuaciones que pueden merecer la consideración de suelo urbano no consolidado. Desde la anterior consideración, el presente Plan General delimita los perímetros del Suelo Urbano No Consolidado en el Plano de Ordenación Estructural y Planos de Ordenación Completa, diferenciando las siguientes tipologías:

- a. Áreas para actuaciones integradas de Reforma Interior. (ARI).
- b. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en Suelo Urbano No Consolidado. (AUNI)

El suelo urbano con la categoría de no consolidado por la urbanización tiene una superficie de casi 1,9 hectáreas (19.275 m2).

a. Áreas de Reforma Interior propuestas por el Nuevo Plan General (ARI).

Una actuación integrada de reforma interior (supuesto regulado en el art.45.2.B.a.2 de la LOUA) representa una intervención urbanística en concretas zonas del suelo urbano. Normalmente las áreas de reforma interior serán actuaciones en tejidos urbanos existentes que presentan signos de obsolescencia, sobre todo en suelo anteriormente clasificado como urbano en los que se propone una reforma de la ordenación anterior, pero también de forma excepcional podrán conceptualizarse como áreas de reforma interior, ámbitos que con anterioridad no tengan la clasificación de urbano pero que cuentan con alto nivel de consolidación de la edificación y una urbanización primaria, aunque insuficiente, precisada de mejorar así como prever un nivel mínimo de dotaciones y en el que difícilmente pueda plantearse ordenarse como sector precisamente por ese nivel de consolidación.

Existe una diversidad de intervenciones que pueden calificarse de actuaciones integradas de reforma interior: cuando la urbanización existente, pese a que pueda llegar a contar con todos los elementos infraestructurales, precise renovarse (operaciones de sustitución generalizada de las edificaciones y usos existentes para creación nuevos espacios urbanos), mejorarse (operaciones que alternan la sustitución de parte de los tejidos con conservación del resto de las edificaciones) o rehabilitarse mediante actuaciones integradas de reforma interior,

JUNTA DE ANDALUCÍA
DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE
DE SEVILLA
17 MAR 2015
APROBADO DEFINITIVAMENTE
DE FORMA PARCIAL
En los términos de la Resolución de la Sección de
Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación
del Territorio y Urbanismo de Sevilla.

JUNTA DE ANDALUCÍA
DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE
DE SEVILLA
20 ABR. 2016
ORDENAR RECLASIFICACIÓN DE SUELO, CATEGORIZACIÓN Y ORDENACIÓN DEL SUELO
Por Resolución del Titular de la Delegación en
Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y
Medio Ambiente.

incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones. Por tanto, no basta la simple obsolescencia sino que además su renovación, mejora o rehabilitación se realice mediante actuaciones integradas de reforma interior.

En el presente Plan, las áreas de reforma interior se corresponden con actuaciones de renovación y sustitución integradas en tejidos urbanos existentes que presentan signos de obsolescencia, así como la compleción de la urbanización en suelos ya iniciada, pero no suficiente como para ser considerados como suelos urbanos con la categoría de consolidados por la urbanización.

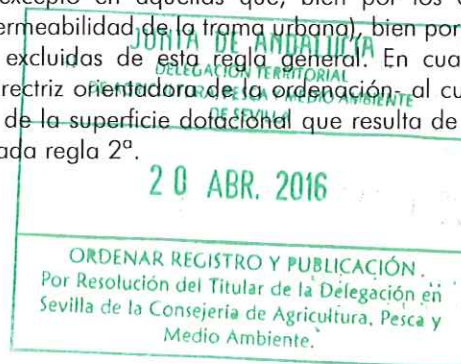
Las Áreas de Reforma Interior (ARI) previstas en el presente Plan General de Ordenación Urbanística de Lora de Estepa son:

- ARI 01 HUERTAS PARTIDO ALTO
- ARI 02 SAN MIGUEL
- ARI 03 LAS HUERTAS



Estas áreas de reforma se les ha atribuido un aprovechamiento lucrativo acorde con la tipología edificatoria dominante en el entorno suficiente para posibilitar su viabilidad económica, siempre atendiendo a su capacidad de integración urbana en el entorno y a las exigencias de generación de terrenos dotacionales.

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



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

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

b. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en Suelo Urbano No Consolidado.

Las Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en Suelo Urbano No Consolidado podrán ser Actuaciones Simples de Equipamiento, de Espacios Libres y de Viario.

Son Actuaciones Simples para la obtención de suelo dotacional que se adscriben en suelo urbano no consolidado a las áreas de reparto y que no se encuentran incorporadas en los ámbitos de las unidades de ejecución. La adscripción a cada Área de Reparto se produce allí cuando el aprovechamiento objetivo atribuido a las citadas unidades puede compensar la adquisición gratuita del suelo precisado para la localización de estas dotaciones.

El Plan General delimita, en suelo urbano no consolidado, las siguientes actuación urbanizadora no integrada que se adscribe al área de reparto del suelo urbano no consolidado.

- AUNI-1 "Huertas Partido Alto".

Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy; Conste y Certifíco

24 JUN 2016

Lora de Estepa



3.1.3. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.

Procederemos a describir la ordenación propuesta en las categorías de consolidado y no consolidado establecidas por el Nuevo Plan General de Lora de Estepa.

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

- a. La delimitación de los perímetros de las superficies que lo conforman.
- b. La delimitación de los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, así como los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado.
- c. La delimitación de Áreas de Reparto y fijación del aprovechamiento medio en Suelo Urbano No Consolidado.
- d. La delimitación de zonas con usos, características y aprovechamiento determinado, con expresa definición de la utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.
- e. La identificación y delimitación de los Sistemas Generales en el suelo urbano consolidado y no consolidado, señalando si son usos existentes o previstos.
- f. La delimitación de los espacios libres y zonas verdes, así como de las zonas deportivas, puntualizando el carácter público o privado de la titularidad de cada una de ellas, con independencia de los sistemas generales.
- g. El emplazamiento de los centros de servicios y equipamientos, públicos y privados, que forman parte del equipamiento urbano comunitario.
- h. La determinación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación y de la ordenación urbana de cada zona definida.
- i. El trazado y características de la red viaria pública, con jerarquización en función del tráfico previsto; el señalamiento de alineación y rasante para los terrenos con ordenación detallada precisando la anchura de los viales; los criterios para su fijación en aquellas zonas objeto de planeamiento detallado posterior.
- j. La previsión y localización de los aparcamientos públicos con justificación de su localización y adecuada relación con el transporte público.
- k. La reglamentación detallada en el Suelo Urbano ordenado del uso pormenorizado, volumen o aprovechamiento y condiciones edificatorias de los terrenos y construcciones, así como las características tipológicas y estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.
- l. Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de las áreas de reforma interior no ordenadas.
- m. Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbano no consolidado que precisan de Plan Parcial para el establecimiento de la completa ordenación pormenorizada.
- n. Las características y trazado estructurante de las redes de infraestructura básica (agua, alcantarillado y energía eléctrica).
- o. Previsiones sobre programación del desarrollo urbanístico de las zonas, consolidadas o no consolidadas.
- p. Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.



Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy, Conste y Certifico.

Lora de Estepa 24 JUN 2016

EL SECRETARIO



EL SECRETARIO

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

Superficie total del suelo urbano:

- 1. Suelo urbano consolidado 537.093 m²
- 2. Suelo urbano no consolidado 19.275 m²

- Áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada 18.746 m²
- Actuaciones urbanizadoras no integradas(no consolidado) 329 m²



ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

LAS ZONAS DE ORDENANZA DEL SUELO URBANO.

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

- a. Zonas por uso actividad global dominante del suelo o de la edificación, señaladas en espacios continuos y cerrados por cada tipo de uso.
- b. Intensidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad por unidad de superficie del suelo, que identifica la capacidad de los "contenedores" o "continentes" de la actividad "ocupada" o "contenida". Zonas de distinto uso pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.
- c. Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios

ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología aparezca en zonas con distinta intensidad e, inversamente, zonas del mismo aprovechamiento tengan edificación en distintas tipologías.

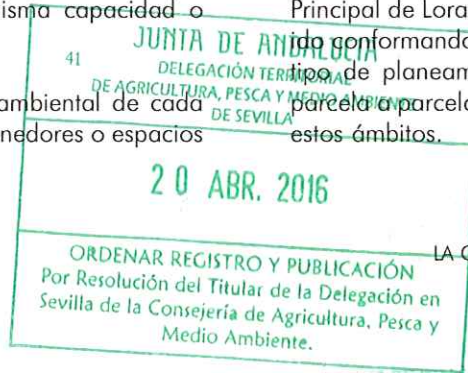
- d. Zonas o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificadas como objetos específicos del planeamiento de desarrollo, o Estudios de Detalles.
- e. Morfología urbana estructurante de la ordenación integral del Suelo Urbano, que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial con los sectores de nuevo crecimiento y con el tejido heredado entre sí y, limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico.

En base a estas determinaciones en el Suelo Urbano delimitado por el Plan General se identifican siete Zonas de Ordenanzas. Estas zonas de ordenanza serán de aplicación en el suelo urbano consolidado y en las Áreas de Reforma Interior ordenadas pormenorizadamente del Suelo Urbano No Consolidado.

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

ZONA DE ORDENANZA "CASCO URBANO. NÚCLEO PRINCIPAL" (ZO-1).

La Zona de Ordenanza ZO-1, engloba el Casco Urbano del Núcleo Principal de Lora de Estepa. Los suelos incluidos en esta zona de ordenanza se han de conformando, excepto en los casos en los que hayan tenido su causa en algún tipo de planeamiento urbanístico, mediante un proceso edificatorio tradicional, parcela a parcela, conservando los valores urbanos de diversidad característicos de estos ámbitos.



Las manzanas presentan una parcelación intensiva, con unas características morfodimensionales muy variadas, presentando en general un único frente a vial o espacio público.

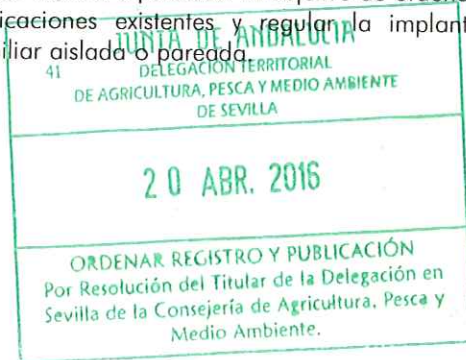
La edificación, preferentemente se sitúa alineada a vial, entremedianeras, con predominio de tipologías unifamiliares de dos plantas de altura.

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

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

ZONA DE ORDENANZA " MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA" (ZO-2).

Con carácter general se entenderá por "Manzana con edificación aislada, aquellos ámbitos donde la edificación predominantemente esté destinada a uso residencial, vivienda unifamiliar aislada o pareada. El objetivo de ordenación es el reconocimiento de las edificaciones existentes y regular la implantación de tipologías de vivienda unifamiliar aislada o pareada.



de aprobado provisionalmente por acuerdo de Ayuntamiento Pleno de fecha de hoy; Conste y Certifico.
Lora de Estepa 24 JUNI 2015

EL SECRETARIO



ZONA DE "HUERTAS PARTIDO BAJO" (ZO-3).

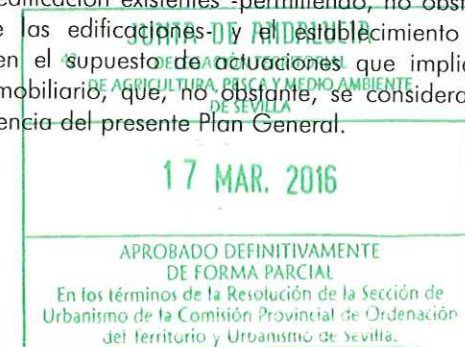
La Zona de ordenanza ZO.3 comprende a suelos ubicados en el entorno de las Huertas Partido Bajo, al norte del núcleo principal de Lora de Estepa. Se trata de un ámbito del suelo urbano donde la parcelación establecida tiene unas condiciones morfológicas especiales. Se trata de una parcelación con una proporción sensiblemente superior entre el fondo y el frente parcelario. Así podemos encontrarnos con parcelas de 25 metros de frente por 135 metros de fondo. Se trata de suelos que incluían edificaciones destinadas al uso agropecuario, donde además de la vivienda, ubicada en la alineación a vial de la parcela, se conformaba una huerta en el resto de la parcela.

ZONA DE "CONJUNTOS RESIDENCIALES UNITARIOS" (ZO-4).

La Zona de ordenanza ZO.4 comprende suelos colmatados con actuaciones residenciales de carácter integral que responden a proyectos unitarios que abarcan tanto las edificaciones como la configuración del espacio libre resultante (público o privado), introduciendo una cierta especificidad morfotipológica y espacial en el paisaje urbano de la localidad de Lora de Estepa. Se identifican un Conjunto Residencial Unitario, en el municipio que se corresponde con la actuación de vivienda Plaza de la Constitución:

CRU-1 Plaza de la Constitución

El objetivo de ordenación del Plan General es el reconocimiento de las condiciones de parcelación y edificación existentes -permitiendo, no obstante, la renovación individualizada de las edificaciones- y el establecimiento de las condiciones a cumplimentar en el supuesto de actuaciones que impliquen la sustitución total de parque inmobiliario, que, no obstante, se consideran poco viables en el periodo de vigencia del presente Plan General.



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

ZONA DE ORDENANZA "HUERTAS" (ZO5).

La Zona de ordenanza ZO.5 comprende suelos ubicados en la actualidad en las traseras de las edificaciones que dan frente a la Calle San Miguel, y que se destinan al uso de huertas en su sentido más literal. Es decir en dichas parcelas se implanta un uso destinado al aprovechamiento hortofrutícola del suelo, implantándose una serie de huertos en el ámbito. La regulación de estos suelos pretenderá fijar las condiciones urbanísticas que permitan el mantenimiento del uso y su correcta inserción en la trama urbana municipal.

ZONA DE ORDENANZA "OLIVARERA SAN JOSÉ" (ZO-6).

Nos referimos a la Olivarera ubicada en la Calle Príncipe de Asturias en plena entrada del pueblo desde la autovía A-92. Se trata de un conjunto de parcelas que se destinan al uso de actividades económicas vinculado a la transformación de la aceituna, dedicada a la extracción de aceite de oliva y al envasado de aceituna de mesa no provoca importantes problemas medioambientales.

ZONA DE ORDENANZA " ACTIVIDADES ECONÓMICAS" (ZO-7).

Constituyen esta zona de ordenanza los suelos pertenecientes a las edificaciones ubicadas en el polígono industrial de Lora de Estepa. Son pues parcelas dedicadas al uso industrial o de actividades económicas. Tienen una morfología muy definida en virtud de su reciente creación y diseño planificado, predominando la parcela de unos 2.000 metros cuadrados, con un frente en el entorno de los 30 metros y un fondo de parcela o longitud ya que son parcelas que dan frente a dos calles situado en el entorno de los 70 metros.

ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

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

- a. Áreas para actuaciones integradas de Reforma Interior. (ARI).
- b. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en Suelo Urbano No Consolidado. (AUNI)

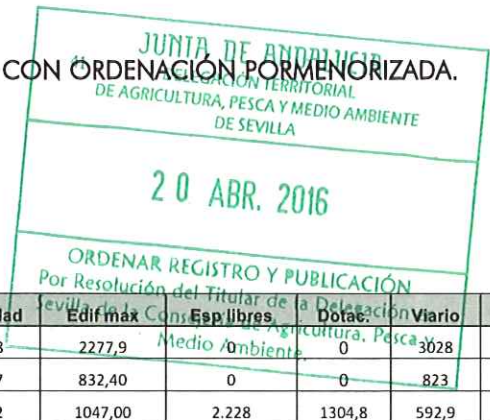
A. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Datos generales.

	Nombre	Superf.	Uso	Edif.	Densidad	Edif max	Esplibres	Dotac.	Viaro	Viv
ARI -01	Huertas Partido Alto	10.864	Resid.	0,2097	11,98	2277,9	0	0	3028	13
ARI -02	San Miguel	2.905	Resid.	0,2865	13,77	832,40	0	0	823	4
ARI -03	Huertas	5.176	Resid.	0,2023	13,52	1047,00	2.228	1304,8	592,9	7

Aprobado Provisionalmente por acuerdo de Ayuntamiento Pleno de fecha de hoy; Conste y Certifico.
Lora de Estepa 24 JUN 2016

EL SECRETARIO



Objetivos de Ordenación.

ARI 1 HUERTAS PARTIDO ALTO

A. OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

1. Se persigue la conexión entre calle Príncipe de Asturias y la Calle Cueva de la Peñarubia, permeabilizando la trama urbana inexistente en este ámbito de transición entre el núcleo urbano consolidado y los desarrollos irregulares de Partido Alto al norte del núcleo.
2. Compleción de la manzana que da frente a la Calle Huertas Partido Alto.

B. DETERMINACIONES VINCULANTES

Se considera vinculante la posición de la reserva del sistema viario como recurso fundamental para la integración de los nuevos e incipientes desarrollos al norte del núcleo, así como la conexión del nuevo viario a la calle existente Huertas Partido Alto y al sistema viario generado en el Sector de Suelo Urbanizable SUS 2 Pozo Romano y SUNS 1 Las Huertas.

C. ZONA DE ORDENANZA

Las condiciones particulares de aplicación en los suelos edificables resultantes de la ordenación pormenorizada serán las de Manzana con edificación aislada o pareada (ZO-2) permitiendo la implantación de cualquiera de las tipologías permitidas en sus condiciones particulares.



ARI 2 SAN MIGUEL

A. OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

1. Se persigue la compleción de la manzana principal de la urbanización, y que cuenta en la actualidad con una serie de traseras que hay que sellar con urbanización y/o edificación.
2. Generación de un viario de borde que establezca la transición entre la urbanización de San Miguel y el suelo rural colindante, generando una nueva fachada al medio natural más acorde con el emplazamiento de la intervención.

B. DETERMINACIONES VINCULANTES

Se considera vinculante la posición de la reserva del sistema viario como compleción de la red existente en la urbanización y como conformador de borde de la intervención.

El sellado con edificación de las traseras existentes al medio natural en la situación actual.

C. ZONA DE ORDENANZA

Las condiciones particulares de aplicación en los suelos edificables resultantes de la ordenación pormenorizada serán las de Manzana con edificación aislada o pareada (ZO-2) permitiendo la implantación de cualquiera de las tipologías permitidas en sus condiciones particulares..



Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy; Conste y Certifíco.
24 JUN 2016
Lora de Estepa.....



ARI 3 HUERTAS

A. OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

1. Se pretende el sellado de las medianeras vistas a las huertas de la edificación existente en el extremo nororiental de la intervención.
2. Se quiere dar continuidad al sistema de huertas ubicado al sur de la intervención, y que se ve complementado con el diseño del sistema general de espacios libres al sureste del área de reforma. Así ambos sistemas lograrán conectar con la Calle Príncipe de Asturias generando un sistema de espacios libres continuo y fluido.
3. Se persigue la consecución de un sellado de las traseras de las edificaciones que dan frente a la Plaza de España, con la generación de un volumen edificatorio residencial que además genere un no sólo a la calle Príncipe de Asturias, sino al nuevo espacio libre planteado.

B. DETERMINACIONES VINCULANTES.

Se considera vinculante la localización de las reservas de equipamientos y espacios libres propuestos.

C. ZONA DE ORDENANZA

Las condiciones particulares de aplicación en los suelos edificables resultantes de la ordenación pormenorizada serán las del Casco Urbano del Núcleo principal (ZO-1) permitiendo la implantación de cualquiera de las tipologías permitidas en sus condiciones particulares.



B. ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS.

Se trata de actuaciones puntuales de aperturas de viario no incluidas en Unidades de Ejecución e incluidas en Áreas de Reparto del suelo urbano no consolidado. Estas actuaciones comportan la obtención previa del suelo sobre el que se asientan.

AUNI 01 HUERTAS PARTIDO ALTO

Apertura de viario para poder dar continuidad al existente en la zona y su conexión y continuidad con el planteado en el suelo urbanizable no sectorizado "Las Huertas". Se pretende con esta intervención así mismo dar registro a una serie de parcelas existentes en el entorno y que no tenían accesibilidad desde un viario público dotado de las infraestructuras y las dosis de urbanización necesarias para poderse constituir como solar urbano.



Aprobado Provisionalmente por acuerdo de Ayuntamiento Pleno de fecha de hoy; Conste y Certifico.

Lora de Estepa ... 24 JUN. 2015 ...

EL SECRETARIO



3.2 EL SUELO URBANIZABLE DEL NUEVO PLAN GENERAL.

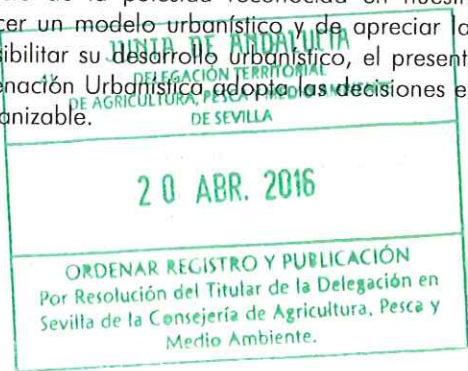
3.2.1. EL SUELO URBANIZABLE.

Hemos de recordar que la clasificación de suelo es una técnica urbanística perteneciente por ello, mayoritariamente a la competencia autonómica, así pues, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía ha establecido la regulación del suelo urbanizable y así se dispone en el art.10.1.A.a) de la LOUA en el que se establece que el Plan General debe prever el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.

En el Título II en el art.47, la LOUA dispone las distintas categorías de la clase de suelo urbanizable que el Plan General puede establecer:

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

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



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

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

- Estrategias respecto al crecimiento.
- Volumen de la oferta de edificación previsible conforme a las necesidades y demandas del municipio y los límites de la Norma 45 del POT y el Decreto 11/2008.
- Optimización de las infraestructuras existentes y previstas.
- Conectividad de los tejidos urbanos.
- Tendencias en la dinámica de localización.
- Criterios y propósitos de la ordenación.



Aprobado Provisionalmente por acuerdo de Ayuntamiento Pleno de fecha de hoy; Conste y Certifico.
Lora de Estepa 26 JUNIO 2015



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

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

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

A. El Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores (SUS).

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, ya en su Exposición de Motivos dispone: "el suelo urbanizable sectorizado lo integran los suelos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles de acuerdo con los criterios fijados en el Plan General".

Aprobado Provisionalmente por acuerdo de Ayuntamiento Pleno de fecha de hoy; Conste y Certifico.

Lora de Estepa 24 JUN 2015

EL SECRETARIO



JUNTA DE ANDALUCÍA
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE SEVILLA

41

20 ABR. 2016

ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN Por Resolución del Titular de la Delegación en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

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

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

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

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

JUNTA DE ANDALUCÍA
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE SEVILLA

42

17 MAR. 2016

APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL

En los términos de LA CLASIFICACIÓN DE SUELO, CATEGORIZACIÓN Y ORDENACIÓN DEL SUELO Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla.

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

1. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:

- a. La delimitación de su ámbito y su adscripción a cada una de las categorías.
- b. Fijación de la edificabilidad total de cada uno de los sectores.
- c. Delimitación de las distintas Áreas de Reparto y determinación de su Aprovechamiento Medio.
- d. La asignación de los usos globales en cada sector.
- e. Asignación de intensidades o densidades de ocupación.
- f. Establecimiento de la reserva de viviendas protegidas en los sectores con el uso global residencial con una densidad mayor a 15 viviendas por hectárea
- g. Delimitación e identificación de los Sistemas Generales.
- h. Delimitación e identificación de los ámbitos, espacios y elementos que requieren especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.
- i. Delimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres.
- j. Previsiones y orden de prioridades de la ejecución de los Sistemas Generales



2. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:



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

En el presente Plan General, el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores cuenta con una superficie total de 359.825 m2, y son los siguientes:

- SUS-01 EL MANZANO
- SUS-02 POZO ROMANO
- SUS-03 ARROYO DE LA FUENTE DE SANTIAGO
- SUS-04 NUEVO SAN MIGUEL
- SUS-05 LAS HUERTAS II
- SUS-06 P. IND. LA VICARIA I
- SUS-07 P. IND. LA VICARIA II
- SUS-08 P. IND. FASE II

Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy; Conste y Certifico.
Lora de Estepa 24 JUN. 2016.....

EL SECRETARIO



B. El Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS).

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

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

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

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

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

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

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

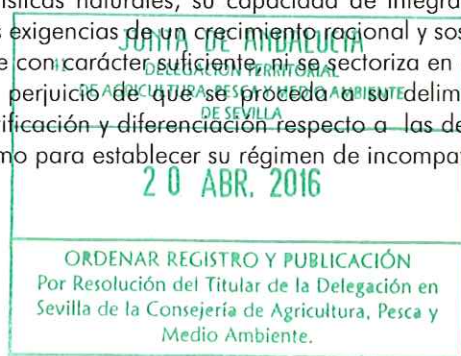
Su localización se justifica, fundamentalmente, en aquellas áreas de reserva o expansión inmediata del entorno del Suelo Urbano o Urbanizable que permiten dirigir, cerrar o completar, con unidades semiautónomas, el crecimiento urbano, en un proceso racionalizador de ocupación del espacio de influencia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

Los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado establecidos en el presente Plan General son los que a continuación se señalan, siendo su superficie total de 64.031 m2:

- SUNS-01 HUERTAS PARTIDO ALTO.

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

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



Aprobado Provisionalmente por acuerdo de Ayuntamiento Pleno de fecha de hoy, Conste y Certifico. Lora de Estepa 24 JUN 2016



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

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

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

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



El Plan General establece en sus normas particulares los usos globales incompatibles, así como los condicionantes previos que se derivan de la estructura general y orgánica establecida por el presente Plan General para el eventual desarrollo de las zonas del urbanizable no sectorizado. La justificación particularizada de cada uno de los ámbitos se realiza en el Capítulo correspondiente a la ordenación del suelo urbanizable de esta Memoria de Ordenación.

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

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

Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy; Conste y Certifico.

Lora de Estepa 24 JUN 2015

EL SECRETARIO



3.2.2. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

A. De Uso Global Residencial.

La formulación de las nuevas áreas para el uso residencial está justificada por la estructura global que persigue el Plan, y deben contribuir necesariamente a la consecución de una determinada imagen de ciudad y a un concreto modelo estructural. Por ello, estas áreas surgen como complementarias de la ciudad ya construida y en relación con los tejidos ya consolidados. La autonomía debe pues plantearse más bien respecto a los necesarios servicios y dotaciones en función del rango de la actuación y no respecto a la estructura de la ciudad, de la cual ha de depender y sin cuya preexistencia perdería sentido. Los objetivos que persigue el Plan con las nuevas áreas residenciales pueden, sucintamente, enumerarse así: terminación de áreas incompletas, cierre de bordes de la ciudad sin ordenación o con ordenación deficiente, vertebración de desarrollos sin estructura jerarquizada, y aprovechamiento de terrenos con buenas condiciones para la urbanización, que presenten mejores ventajas en cuanto a los costes o con mejores facilidades para su articulación con la ciudad construida. De igual forma, las "idea-fuerza" que rigen la ordenación de los nuevos crecimientos residenciales propuestos son:

- Densidades bajas, con parámetros que oscilan entre las 10-15 viviendas/hectáreas, capaces de configurar una estructura urbana acorde con el modelo de implantación buscado y que se inserte en un medio caracterizado por un tipomorfología urbana dialogante con el medio natural que tiene como soporte.
- Establecimiento de un porcentaje significativo de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que asuman el déficit acumulado y las necesidades venideras. Ubicándose dicha reserva en aquellos sectores que cuenten con una densidad mayor de las 15 viv/hectárea en virtud de lo dispuesto en el artículo 10.1.b de la LOUA.
- Una ordenación pormenorizada que se centre en aportar los argumentos compositivos, estéticos y funcionales apropiados para configurar un espacio urbano adecuadamente codificado, bien delimitado y dimensionado, sin excesos, concebido desde la condición colectiva de lo urbano y dotado, en

definitiva, de orden (complejo), variedad y veracidad como condiciones indispensables, incuestionables e inherentes a lo urbano, que hagan factible, además y sobre todo, su enriquecimiento con el paso del tiempo.

Pertencen a este Uso Global Residencial los siguientes Sectores:

- SUS-01 EL MANZANO
- SUS-02 POZO ROMANO
- SUS-03 ARROYO DE LA FUENTE DE SANTIAGO
- SUS-04 NUEVO SAN MIGUEL
- SUS-05 LAS HUERTAS II

aprobado Provisionalmente por acuerdo de Ayuntamiento Pleno de fecha de hoy; Conste y Certificado.
Lora de Estepa 24 JUN 2015



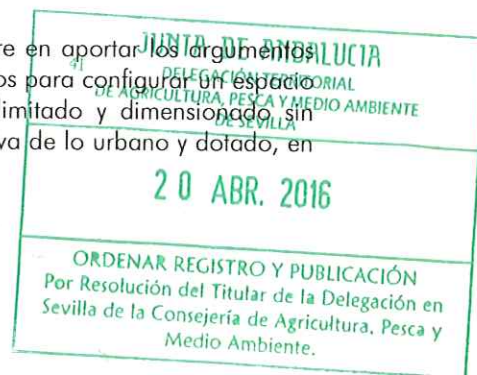
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LOS SECTORES Y DETERMINACIONES VINCULANTES

SUS 01 " EL MANZANO "

1. Objetivos

Generar la nueva fachada occidental del municipio con el sector de suelo urbanizable de mayor densidad e intensidad edificatoria del nuevo Plan. Se trata de establecer un nuevo desarrollo insertado sobre un soporte apto para este crecimiento al constituirse dichos terrenos por sus condiciones intrínsecas en los suelos para el "crecimiento natural" de Lora de Estepa.

Mejorar la estructura viaria básica de la ciudad con la introducción de elementos viarios que fortalecen las relaciones de movilidad y accesibilidad del municipio, a la vez que actúan de canal distribuidor de los flujos hacia el interior del tejido urbano.



- Establecer un nuevo punto a modo de polo de atracción urbana, equilibrando la centralidad generada en el pueblo con la ubicación de la mayoría de los equipamientos en torno de Plaza España-Calle San Miguel-Plaza Andalucía, al insertar en el modelo un nuevo foco de atracción urbana que complementa al equipamiento existente en la zona y que conforman la piscina, el polideportivo municipal...

2. Determinaciones Vinculantes.

- El establecimiento del Sistema General Viario SV1-2.1 y SV1-1.1, la reserva y ubicación de los suelos destinados a ello. Se diseñará este elemento como articulador estructural de la movilidad pretendida por el nuevo modelo y como generador de un nuevo borde urbano en contacto con el medio natural.
- La prolongación de la calle Los Aguijares hasta su entronque con el sistema general VIARIO SV1-2.1.
- El diseño del sistema viario a determinar por el Plan Parcial, restringirá el carácter rodado al estrictamente necesario para garantizar la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como dotacionales, otorgando protagonismo a la red de itinerarios peatonales y al viario de utilización compartida.

SUS-02 "POZO ROMANO"

1. Objetivos

- Generar la nueva fachada occidental del municipio hacia la calle Cueva de Peñarubia resolviéndose así el contacto de los desarrollos incipientes en ese entorno con la entrada natural al municipio desde la A-92.
- Mejorar la estructura viaria básica de la ciudad con la introducción de elementos viarios que resuelvan situaciones de viarios existentes sin salida y en "fondo de saco" permitiendo así que las relaciones de movilidad y accesibilidad del municipio, mejoren en el interior del nuevo tejido urbano.
- Completar la ordenación de suelo en un vacío de borde generado como consecuencia de la implantación irregular de parcelaciones en el entorno del ámbito septentrional del municipio.

2. Determinaciones Vinculantes.

El establecimiento del sistema viario que resuelve la conexión con el ARI 1 al este del sector y con la calle Cueva de la Peñarubia al oeste.



Nombre	Superf. M2	Uso Global	Densidad Bruta	Edif m2/m2	Edif Absolt	Min Edif Com	Edif VPO	Nº viv.	Nº VPO
SUS-01 El Manzano	68.979,31	Residencial	17,252	0,2290	15.795,78	1190	7.879,52	119	66

Nombre	Superf. M2	Uso Global	Densidad Bruta	Edif m2/m2	Edif Absolt	Min Edif Com	Edif VPO	Nº viv.	Nº VPO
SUS-02 Pozo Romano	8.363	Residencial	10	0,150	1.254	0	0	8	0

JUNTA DE ANDALUCÍA
41 DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE SEVILLA
20 ABR. 2016
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

Aprobado Provisionalmente por acuerdo de Ayuntamiento Pleno de fecha de hoy; Conste y Certifico.
Lora de Estepa **24 JUN 2015**



JUNTA DE ANDALUCÍA
42 DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE SEVILLA
17 MAR. 2016
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla.

SUS-03 ARROYO DE LA FUENTE DE SANTIAGO

1. Objetivos

- Resolver el problema de traseras al medio natural existente en el ámbito, con la ubicación de este nuevo desarrollo residencial que selle dichas medianeras.
- Propiciar una correcta transición entre el nuevo desarrollo propuesto y el arroyo de la Fuente de Santiago, con la reserva y ubicación de un sistema de espacios libres que articule dicho transición entre el medio natural y el urbano.
- Mejorar la estructura viaria básica de la ciudad con la introducción de elementos viarios que fortalecen las relaciones de movilidad y accesibilidad del municipio, a la vez que actúan de canal distribuidor de los flujos hacia el interior del tejido urbano.

2. Determinaciones Vinculantes.

- La reserva y ubicación del sistema general de espacios libres PU-4.
- La reserva y ubicación de un sistema de espacios libres de carácter local en colindancia con el sistema general PU-4 propuesto, tal y como se describe en los planos de ordenación completa del presente documento.

Nombre	Superf. M2	Uso Global	Densidad Bruta	Edif m2/m2	Edif Absolt	Min Edif Com	Edif VPO	Nº viv.	Nº VPO
SUS-03 Arroyo de la Fuente de Santiago	31.585	Residencial	10	0,15	4738	0	0	32	0

JUNTA DE ANDALUCÍA
DELEGACIÓN TERRITORIAL
DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE SEVILLA

17 MAR. 2016

APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla.

SUS-04 NUEVO SAN MIGUEL

1. Objetivos

- Establecer una correcta articulación entre el desarrollo urbano existente en la zona y el medio natural que lo rodea.
- Dotar a la urbanización de San Miguel de un nivel dotacional mínimo, ya que en el desarrollo urbano existente no se ha reservado ninguna parcela con un uso destinado a equipamiento público, por lo que el nuevo desarrollo inserta una pieza que ejerce el efecto conocido como "dotación cruzada" ya que no sólo cualifica el nuevo desarrollo propuesto sino palia las deficiencias de la urbanización existente.

2. Determinaciones Vinculantes.

- La reserva y ubicación del sistema general de espacios libres como elemento articulador del nuevo desarrollo urbano y el medio natural.
- La reserva y ubicación del sistema local de equipamientos ligado y en continuidad con el trazado viario.

Nombre	Superf. M2	Uso Global	Densidad Bruta	Edif m2/m2	Edif Absolt	Min Edif Com	Edif VPO	Nº viv.	Nº VPO
SUS-04 Nuevo San Miguel	13.640	Residencial	10	0,15	2046	0	0	14	0



Aprobado Provisionalmente por acuerdo de Ayuntamiento Pleno de fecha de hoy; Conste y Certifíco.

Lora de Estepa 24 JUN 2016

EL SECRETARIO



JUNTA DE ANDALUCÍA
DELEGACIÓN TERRITORIAL
DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE SEVILLA

20 ABR. 2016

ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente

LA CLASIFICACIÓN DE SUELO, CATEGORIZACIÓN Y ORDENACIÓN DEL SUELO

SUS-05 LAS HUERTAS II

1. Objetivos

- Establecer una correcta articulación urbana entre dos grandes ámbitos estructurales para el modelo de Lora de Estepa, el núcleo principal y el crecimiento norte de Huertas Partido Alto, a través del sistema general viario SV1-3.2
- Propiciar la inserción de una pieza tan importante para el nuevo modelo propuesto como constituye el sistema general de espacios libres PU-3.

2. Determinaciones Vinculantes.

- La reserva y ubicación del sistema general viario SV1-3.2 como elemento articulador del nuevo desarrollo urbano.

Nombre	Superf. M2	Uso Global	Densidad Bruta	Edif m2/m2	Edif Absolt	Min Edif Com	Edif VPO	Nº viv.	Nº VPO
SUS-05 Las Huertas II	16.472	Residencial	10	0,15	2470	0	0	16	0

Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy; Conste y Certifico.
Lora de Estepa **24 JUN 2015**

EL SECRETARIO



B. De Uso Global Actividades Económicas.

La expresión "Actividades Económicas" se ha generalizado en los últimos años como una noción no exenta de ambigüedad. Esto significa el reconocimiento de la diversidad de funciones que las empresas vinculadas a la producción pueden desempeñar en un mismo establecimiento; pero, sobre todo, manifiesta la cualidad de muchos enclaves del territorio para acoger actividades que se localizan idóneamente en mutua contigüidad, a pesar de no pertenecer a la misma rama de la industria o ser, incluso, actividades muy distintas. Dentro de la estrategia de diversificación económica que orienta con carácter preferente la política de la Corporación Municipal, una de las líneas de acción instrumentadas es la dotación de espacios aptos para el desarrollo de actividades productivas. Esta estrategia resulta imprescindible para no caer en el error del monocultivo productivo. No hay síntoma mayor de insostenibilidad que la existencia de un sector dominante que acoge a la mayor parte de la población activa de un municipio. Ante períodos de crisis la capacidad de respuesta y el estímulo a la reactivación desde la búsqueda de fórmulas alternativas es prácticamente nula. Resulta, pues, imprescindible, en el marco del nuevo Plan General, la identificación de suelos óptimos para el desarrollo de un área para Actividades Económicas, concebido como un ámbito híbrido en el puedan cohabitar actividades industriales y terciario-comerciales. Pertenecen a este Uso Global de Actividades Económicas los siguientes Sectores:

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LOS SECTORES Y DETERMINACIONES VINCULANTES

SUS-06 " POLÍGONO INDUSTRIAL LA VICARIA I "

1. Objetivos

- Creación de una reserva de suelo estratégicamente ubicado, en posición tangencial al corredor infraestructural A-92, diseñada para fortalecer el sector productivo loreño. Máxima accesibilidad como criterio de diseño para estos suelos.
- Diseño de un parque lineal en contacto con la A-92 y con el arroyo. Parque que no sólo venga a establecer la articulación entre el nuevo



desarrollo y la infraestructura viaria y el cauce fluvial, sino que aporte cantidad y calidad de suelo de reserva para espacios libres para el esparcimiento y ocio del habitante de Lora de Estepa.

Diseño de un parque lineal de borde con la A-92, aportando la cantidad y calidad de suelo de reserva para espacios libres.

2. Determinaciones Vinculantes.

- Localización y dimensión superficial de los Sistemas Generales de Espacios Libres Parque Urbano PU 2.
- El diseño y trazado del sistema viario de acceso al polígono como elemento que bulevarice el acceso y haga posible una mejor accesibilidad a las diferentes parcelas propuestas. Así mismo el viario local que distribuye interiormente la nueva pieza de actividades económicas, articulando el parque con los suelos productivos.
- El diseño y ubicación del sistema local de equipamientos como elemento de cabecera del polígono.
- Resolver el acceso al Polígono Industrial por la Salida 113 de la A-92 mediante glorieta que deberá definirse en Proyecto específico, firmado por Técnico competente en base del estudio de capacidad de tráfico y de la aplicación de las "Recomendaciones sobre Glorietas" del antiguo M.O.P.U. En cualquier caso su diámetros exterior o será menor de 50 metros.

2. Determinaciones Vinculantes.

- El diseño y trazado del sistema viario de acceso al polígono como elemento que bulevarice el acceso y haga posible una mejor accesibilidad a las diferentes parcelas propuestas. Así mismo el viario local que distribuye interiormente la nueva pieza de actividades económicas.

Nombre	Superf. M2	Uso Global	Densidad Bruta	Edif m2/m2	Max Edif	Min Edif Com	Edif VPO	Nº viv.	Nº VPO
SUS-07 Pol. Ind. La Vicaría II	54.982	AAEE	0	0,5	27.491	0	0	0	0

SUS-08 POLÍGONO INDUSTRIAL FASE II

1. Objetivos

- Reforzamiento del polígono industrial existente, con la generación de una reserva más de suelo para actividades económicas en posición tangencial a los ya existentes.
- Diseño de una reserva de espacios libres y equipamientos que vengan a cualificar a no sólo el ámbito propuesto, sino las instalaciones industriales ya existentes y no dotadas de equipamiento alguno.

Nombre	Superf. M2	Uso Global	Densidad Bruta	Edif m2/m2	Max Edif	Min Edif Com	Edif VPO	Nº viv.	Nº VPO
SUS-06 Pol. Ind. La Vicaría I	77.425	AAEE	0	0,5	38.712	0	0	0	0

2. Determinaciones Vinculantes.

- El diseño y trazado del sistema viario de acceso a las diferentes parcelas como elemento que garantice el correcto funcionamiento del nuevo desarrollo y haga posible una mejor accesibilidad para la propuesta. El trazado del viario local que distribuye interiormente la nueva pieza de actividades económicas, generando así mismo un borde con el medio natural.

SUS-07 " POLÍGONO INDUSTRIAL LA VICARIA II "

1.

Objetivos

41

COMPLECIÓN DE LA ACTIVIDAD económica existente en la zona del polígono apoyándose en la infraestructura viario territorial que supone la A-92.

20 ABR. 2016

ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

42

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

17 MAR 2016

APROBADO DEFINITIVAMENTE
DE FORMA PARCIAL
En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla.

- La localización y la reserva de espacios libres y equipamientos que vengan a cualificar a no sólo el ámbito propuesto, sino las instalaciones industriales ya existentes y no dotadas de equipamiento alguno.

Nombre	Superf. M2	Uso Global	Densidad Bruta	Edif m2/m2	Max Edif	Min Edif Com	Edif VPO	Nº viv.	Nº VPO
SUS-08 Pol. Ind. Fase II	72.932	AAAEE	0	0,5	36.466	0	0	0	0

3.2.3. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

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

En relación con el contenido urbanístico establecido por el Plan General para el Suelo Urbanizable No sectorizado se opta por determinar los usos incompatibles que, en ningún caso, han de desarrollarse en cada una de las áreas, así como los usos característicos que se han de desarrollar en cada una de las áreas. Esta decisión se justifica en la singularidad de las localizaciones y las excepcionales aptitudes que presentan para poder acoger espacios urbanos de diferente vocación.

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

Aprobado Provisionalmente por acuerdo de Ayuntamiento Pleno de fecha de hoy; Conste y Certifico.
Lora de Estepa 24 JUN. 2015

EL SECRETARIO

SUNS-01 LAS HUERTAS

Descripción.

Ámbito ubicado al norte del núcleo principal, y que constituye una reserva de suelo a largo plazo para el municipio loreño. Delimitado al norte y oeste por la calle de la Cueva de la Peñarrubia y a este y sur por los suelos clasificados como urbanos por el presente plan en las Huertas de Partido Alto, cuenta con una extensión superficial de unos 64.031 metros cuadrados.

Determinaciones de la Ordenación Estructural.

Usos globales incompatibles.

Actividades Económicas, en su categoría de "Industria y almacenamiento".

Usos Globales permitidos.

Resto de categorías del uso global de Actividades Económicas no incluidas dentro de los usos incompatibles, y uso global residencial.

Condiciones para la sectorización.

Se podrá proceder a la sectorización del ámbito en cualquier momento del periodo de vigencia del Plan General siempre que se encuentre garantizada la conexión, en óptimas condiciones de funcionamiento, a las redes generales de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica.

Determinaciones vinculantes, objetivos y criterios de la ordenación pormenorizada.

1. Superficie del ámbito.
64.031 m2.

2. Uso global.

A determinar por el Plan de Sectorización.

3. Límite máximo de Edificabilidad.

A determinar por el Plan de Sectorización.

4. Límite máximo de Densidad.

A determinar por el Plan de Sectorización.

5. Objetivos de Ordenación.

El objetivo principal de la ordenación es configurar un área de reserva de suelo destinada a un a crecimiento que el nuevo Plan General entiende como natural, en un escenario a medio-largo plazo.

3.3 EL SUELO NO URBANIZABLE.

3.3.1. LA REGULACIÓN ESTATAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

Como ya se ha puesto de manifiesto en el presente Capítulo, el legislador estatal de la Ley 8/2007, de 29 de mayo ha renunciado a establecer criterios básicos de clasificación de suelo, limitándose a establecer dos supuestos de hecho (suelo rural y suelo urbanizado) a efectos de establecer un estatuto jurídico básico y la valoración del suelo.

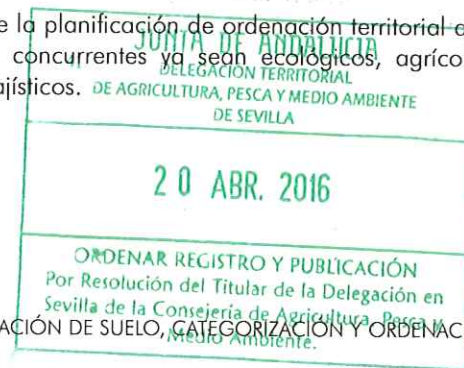
En cualquier caso el legislador estatal sí considera como títulos competenciales propios que inciden en la ordenación del territorio los vinculados al establecimiento de la legislación básica de protección del medio ambiente, entendiéndose que el suelo rural tiene un valor ambiental digno de ser ponderado y que debe apostarse por una clasificación responsable del suelo urbanizable necesario para atender las necesidades económicas y sociales. Y establece como principio rector de las políticas públicas relativas a la regulación y ordenación del suelo, el del desarrollo sostenible.

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

- a. Por exigencias de la legislación de protección o policía del dominio público.
- b. Por exigencias de la legislación de protección de la naturaleza o del patrimonio cultural.
- c. Por exigencias de la planificación de ordenación territorial atendiendo a los valores en ellos concurrentes ya sean ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos.

Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy; Conste y Certifico.
Lora de Estepa 24 JUN 2015

EL SECRETARIO



- d. Por exigencias de la planificación de ordenación territorial atendiendo a los riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves.
- e. Por los motivos expuestos en el apartado c y d anteriores cuando sean apreciados por el instrumento de ordenación urbanística.
- f. Por otros motivos incluidos en la legislación autonómica de ordenación territorial y urbanística.

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

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

- 1º En primer lugar, los terrenos sometidos a un régimen de protección incompatible con su transformación que se derive de la legislación general o autonómica o de los planes de ordenación territorial o de la legislación sectorial, en atención a:
 - a. a la existencia de valores naturales, ecológicos o culturales
 - b. a la existencia de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial.
 - c. por su sujeción a limitaciones o servidumbres derivados de su pertenencia o vinculación al dominio público



Aprobado Provisionalmente por acuerdo de Ayuntamiento Pleno de fecha de hoy; Conste y Certifíco.
Lora de Estepa

EL SECRETARIO



- 2º En segundo lugar, aquellos terrenos que el planeamiento general considere necesario preservar:
 - a. por valores naturales, ecológicos o culturales.
 - b. por valores agrícolas, ganaderos, forestales.
 - c. aquellos otros que considere inadecuados para el desarrollo urbano, por el imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales.

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

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

Así, manifiesta el Tribunal Constitucional:

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

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



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

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

De estos fundamentos del Tribunal Constitucional puede deducirse que cualquier intento por negar el margen de apreciación a los órganos urbanísticos para excluir del proceso urbanizador a los suelos que sean inadecuados para el desarrollo urbanístico de conformidad con su modelo adoptado (aun cuando no existan especiales valores naturales en ellos) es una interpretación contraria a la distribución competencial establecida por nuestra Constitución.

3.3.2. LOS CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE ADOPTADOS POR LA LOUA.

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

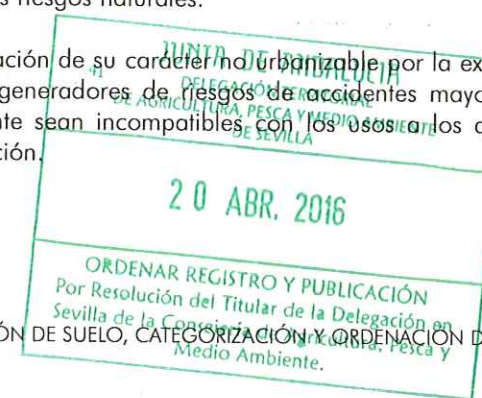
- a. Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
- b. Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

- c. Ser mercedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, o histórico
- d. Entenderse necesario para la protección del litoral
- e. Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable
- f. Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del Municipio, por razón de su valor actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo
- g. Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del Municipio, proceda preservar.
- h. Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
- i. Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
- j. Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.



Aprobado Provisionalmente por acuerdo de Ayuntamiento Pleno de fecha de hoy; Conste y Certifico.
Lora de Estepa 24 JUN 2015

EL SECRETARIO



k. Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del Municipio".

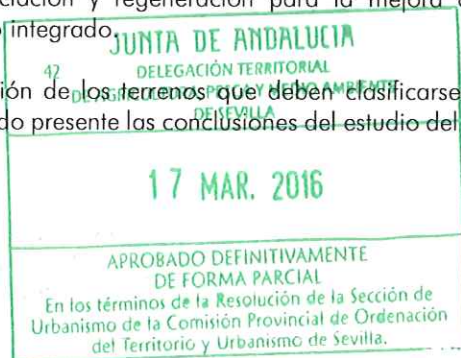
Los terrenos que el Plan adscriba al suelo no urbanizable por alguna de las razones antes expuestas, podrán subdividirse en algunas o todas de las categorías siguientes, que se contienen en el art. 46.2 LOUA:

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

3.3.3. EL SUELO NO URBANIZABLE DEL NUEVO PLAN GENERAL

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

En la labor de identificación de los terrenos que deben clasificarse como suelo no urbanizable, se han tenido presente las conclusiones del estudio del medio físico y de impacto ambiental.



Pues bien, teniendo presente todos estos criterios, el Plan General de Ordenación Urbanística de Lora de Estepa establece las siguientes categorías dentro de la clase de Suelo No Urbanizable:

1ª. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica, entre los que se incluyen los siguientes terrenos:

- a. Aquellos que tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuando su régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
- b. Aquellos que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en genera.

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

1.1. SNUEP. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Dominio Público. Cauces y riberas fluviales.

Se incluyen en esta categoría los cauces fluviales de los ríos y arroyos del término, incluidos los del Arroyo de Las Cañadillas y el de la Fuente de Santiago. Son componentes lineales del medio físico de carácter hídrico. Esta característica los convierte en pasillos o corredores hidráulicos estrechos pero por los que se pueden recorrer grandes distancias atravesando diferentes tipos de paisajes.

Aprobado Provisionalmente por acuerdo de Ayuntamiento de fecha de hoy; Conste y Certifíco.

Lora de Estepa 24 JUN 2015

EL SECRETARIO

JUNTA DE ANDALUCÍA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE SEVILLA

20 ABR. 2016

ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN Por Resolución del Titular de la Delegación en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente

LA CLASIFICACIÓN DE SUELO, CATEGORIZACIÓN Y ORDENACIÓN DEL SUELO

2. SNUEP-LE-VVPP. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Viapecuario.

- a. Corresponden a esta categoría de SNU todas aquellas Vías Pecuarias protegidas por la Ley 3/1995, de 13 de julio de Vías Pecuarias, que atraviesan total o parcialmente el municipio de Lora de Estepa y que estén incluidas dentro del mismo en una anchura y longitud variable según se describen en el Anexo sobre Vías Pecuarias.
- b. Se persigue su preservación funcional, demanial y de los valores naturales contenidos o enlazados por la red pecuaria, coadyuvando a la actividad ganadera y el uso público recreativo compatible.

2ª Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística, que son aquellos terrenos que merecen un régimen de especial protección otorgado por el presente Plan por contar con valores e intereses específicos de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, histórico o cultural, o de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

3ª Suelo No Urbanizable de preservación del carácter natural o rural. Es aquel suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial, que no es otro sino el agropecuario, por ser inadecuados para un desarrollo urbano, al tiempo que cumplen una función equilibradora del sistema territorial, por:

- Ser necesario preservar su carácter rural porque existan valores (actuales o potenciales) agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos.
- Ser necesario mantener sus características por contribuir a 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.
- La existencia de riesgos de accidentes mayores derivados de actividades y usos artificiales del suelo o por la simple presencia de usos que medioambientalmente sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.
- Ser improcedente su transformación, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del Municipio.

Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy; Conste y Certifico.
Lora de Estepa 24 JUN 2015

EL SECRETARIO



3.3.4. LOS SISTEMAS GENERALES DE INTERÉS SUPRAMUNICIPAL EXCLUIDOS DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO.

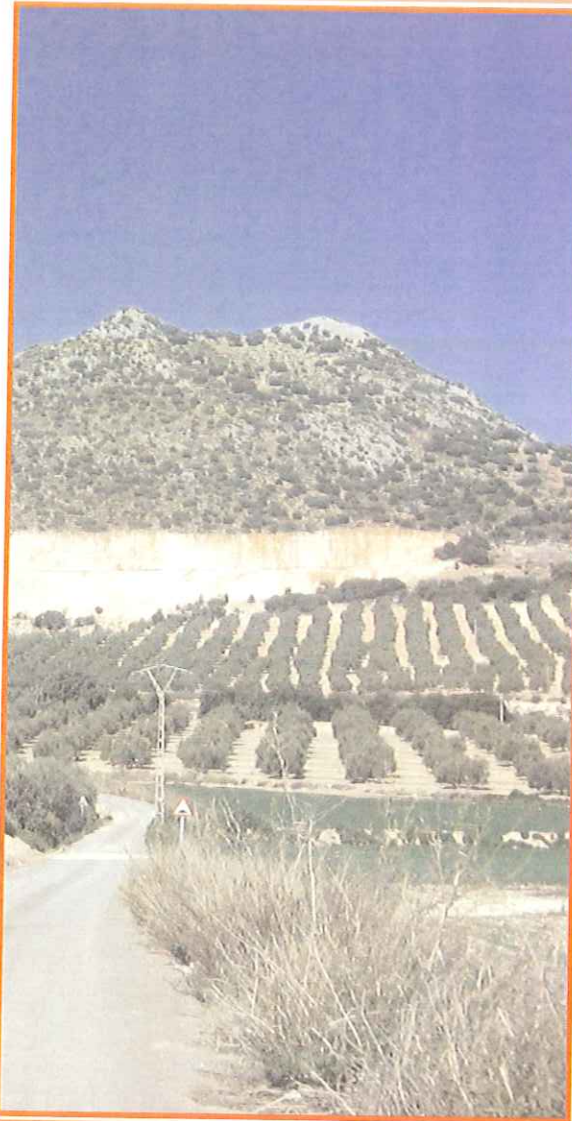
El Plan General ha decidido no otorgar clasificación urbanística a una serie de sistemas generales de interés supramunicipal conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 44 de la LOUA. Son suelos existentes y previstos para las grandes infraestructuras de comunicaciones, para el caso de Lora de Estepa, la autovía A-92 y SE-9208.

**Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy; Conste y Certifico.**

Lora de Estepa 24 JUN 2015

EL SECRETARIO





4. LA INSTRUMENTACIÓN DE LA ORDENACIÓN

- 4.1. CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN, ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA.
 - 4.1.2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVAS.
 - 4.1.3. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA.
- 4.2. LA ACTIVIDAD DE PLANIFICACIÓN Y LOS INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.
- 4.3. LA EJECUCIÓN DEL NUEVO PLAN.
- 4.4. LA PROGRAMACIÓN
- 4.5. LAS ÁREAS DE REPARTO. EL APROVECHAMIENTO MEDIO

Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy; Conste y Certifico.
Lora de Estepa ... 24 JUN 2015 ...
EL SECRETARIO



La instrumentación técnica del Plan pretende asegurar que la construcción de la ciudad se realice desde la base de las propias determinaciones de un Plan concebido y formulado desde la participación social y la coordinación institucional. Se ha pretendido que las determinaciones del Plan contasen con un nivel contrastado de oportunidad y acierto que facilitará su ejecución futura. Ha sido objetivo manifestado desde los primeros documentos del Nuevo Plan, que la conformación del mismo se realizase con garantías de viabilidad. Para alcanzar esta aspiración, el Nuevo Plan se ha elaborado teniendo muy presente su futura ejecución adoptando las medidas durante el proceso de formulación que contribuyan a este fin. En definitiva teniendo presente la gestión futura en el mismo momento de su elaboración.

1. Favorecer la concertación con los distintos actores como garantía de ejecución de sus previsiones.
2. La Cooperación y Coordinación institucional.
3. El Fortalecimiento del Patrimonio Municipal del Suelo

En consecuencia, se ha optado por un documento que proponga ya un modelo concreto y preciso, tanto en cuanto a su ordenación como en lo que respecta a su gestión.

Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy; Conste y Certifico.

Lora de Estepa 24 JUN 2015.....



4.1. CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA.

Las decisiones estructurales son las que instrumentan el modelo propuesto y por ello, tienen vocación de permanencia, al menos hasta el momento futuro de la reconsideración general de esta nueva estructuración urbana y territorial que se propone.

Así, el presente Plan General establece e identifica la ordenación estructural del término municipal que está constituida por la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado por el presente plan al objeto de organizar de modo coherente la ocupación del territorio conforme a la evolución urbana y a criterios de sostenibilidad a fin de garantizar la conservación del medioambiente natural y urbano y asegurar los movimientos de población en el territorio.

La ordenación estructural del municipio queda, por tanto, integrada por las siguientes determinaciones de acuerdo con lo establecido en el Artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

A. Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría. La totalidad del suelo del término municipal, se clasifica por el presente Plan General en algunas de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable, estableciendo, igualmente el Plan, las categorías a las que pertenece. No obstante lo anterior, el Plan excluye de la clasificación de suelo a algunos terrenos destinados a Sistemas Generales que por su naturaleza, entidad u objeto tienen carácter o interés supramunicipal o singular que se identifican en los Planos de Clasificación y de Sistemas Generales. El presente Plan General distinguen las siguientes categorías en cada clase de suelo:

En la clase de suelo urbano:

Suelo urbano no consolidado, integrado por los terrenos delimitados por el presente Plan en el que concurren los distintos supuestos contemplados por el arts. 45.2.B. Ley 7/2007 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

b. Suelo urbano consolidado, constituido por aquellos terrenos urbanos en que no concurren las circunstancias indicadas en el apartado anterior.

2º. En la clase de suelo urbanizable:

- a. Suelo urbanizable sectorizado: que comprende los sectores delimitados en el presente Plan.
- b. Suelo urbanizable no sectorizado: Quedando integrado por los terrenos urbanizables cuyo desarrollo, no se considera necesario para el logro de los objetivos y fines del Plan en los años de programación inicialmente previstos para su ejecución.

De igual modo, el Plan clasifica como suelo urbanizable ordenado transitorio, los sectores del suelo clasificado como urbanizable en el planeamiento general anteriormente vigente que cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente a su entrada en vigor.

3º. En la clase de suelo no urbanizable:

- a. suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
- b. suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística.
- c. suelo no urbanizable de carácter natural o rural

La identificación de la pertenencia de cada terreno a cada clase y categoría de suelo se realiza en el Plano de Ordenación Estructural nº3 denominado "Ordenación del Suelo No Urbanizable".

- B. Las que identifican los terrenos calificados de Sistemas Generales, así como las que establecen su regulación. La identificación de los terrenos calificados como Sistemas Generales se encuentra en el Plano de Ordenación Estructural denominado El Modelo. La regulación de los Sistemas Generales se establece en el punto 6 de las Normas.
- C. Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona y Sector del Suelo Urbano y Urbanizable. Se contienen estas determinaciones en el Plano de Ordenación Estructural nº 2 "El Modelo de ordenación: Sistemas Generales y usos globales".
- D. La delimitación de los sectores del Suelo Urbano No Consolidado, que se realiza en el plano de Ordenación Completa.
- E. Las referidas a la delimitación de los sectores, las Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores. La delimitación de los sectores y de las Areas de Reparto se encuentra en el Plano de Ordenación nº 4: Áreas de Reparto. Y la descripción de la pertenencia de los Sectores y Sistemas Generales a cada área de reparto se encuentra en el artículo 12.1.6 así como la determinación de sus Aprovechamientos Medios.

**Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy; Conste y Certifico.**

Lora de Estepa

EL SECRETARIO



F. Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y que constituyen la dotación de viviendas sometidas a los distintos regímenes de protección pública A tal efecto, constituye determinaciones estructurales, la definición de la calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida establecida en el Capítulo II del Título V y la distribución cuantitativa que de las mismas se hace entre los sectores y áreas de reforma de interior previstas en el Plan. La ubicación concreta de las mismas en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el instrumento de planeamiento que las desarrolle en detalle.

G. Las que establecen la regulación de los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado, así como aquellas que, en esta clase de suelo, expresan los criterios de disposición de los sistemas generales para el caso de que se procediese a su sectorización. Se contiene en el Capítulo II del título XII y en las fichas anexas a estas Normas correspondientes a estos ámbitos.

H. Las que identifican los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes en el suelo no urbanizable de especial protección, incluida su normativa.

El Plan establece en el Capítulo III del Título XIII el régimen de especial protección aplicable a las distintas categorías de suelo no urbanizable de especial protección que se definen. Igualmente, en el plano nº 3 Ordenación estructural: Suelo No urbanizable se identifica los elementos y espacios sometidos a regímenes de especial protección en suelo no urbanizable.

I. Las que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable, reguladas en el artículo 3.4.5. y 3.4.6.

J. Las que identifican los elementos y espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, así como aquellas que establecen su régimen de protección aplicable.

K. Las que definen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial. Este régimen se contiene en el Capítulo III del Título IX.

Las determinaciones estructurales no pueden ser alteradas por ningún planeamiento urbanístico de desarrollo.

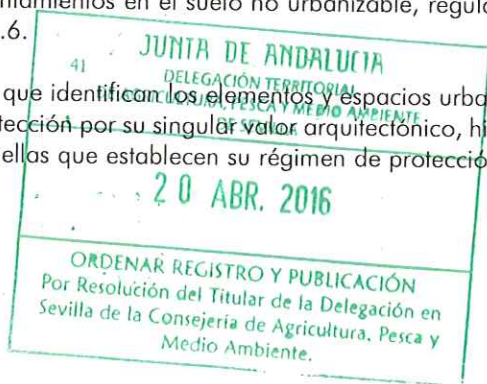
En las fichas correspondientes a los distintos ámbitos de ordenación específicos se identifican las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural.

4.1.2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVAS.

De igual forma, identifica las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva conforme a los requerimientos de la LOUA:

a. En el suelo urbano consolidado, las determinaciones precisas que permitan complementar la ordenación estructural para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de usos pormenorizados y las ordenanzas de aplicación.

b. En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior que precisan planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada, así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de las áreas, incluyendo, la delimitación de las áreas de reparto y la determinación de su aprovechamiento medio, así como las previsiones de programación y gestión.



Aprobado Provisionalmente por acuerdo de Ayuntamiento Pleno de fecha de hoy; Conste y Certifico. Lora de Estepa 24 JUN 2015



- c. En el suelo urbano no consolidado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores definidos en esta clase de suelo que precisen planeamiento de desarrollo, así como las previsiones de programación y gestión.
- d. En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y de gestión.
- e. En el suelo urbanizable no sectorizado y en el no urbanizable, la normativa de aplicación que no tiene el carácter de estructural.
- f. La definición de los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen el carácter de estructural.

4.1.3 DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA.

Por último, establece un grupo de determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativas por no venir exigidas como necesarias por la legislación urbanística vigente para los Planes Generales.

Las determinaciones potestativas contenidas en el presente Plan tienen carácter de recomendación para el planeamiento de desarrollo para el caso de suelo urbanizable y urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada. Conforme a este carácter de recomendación, deberán entenderse como indicativas -salvo que se establezcan expresamente como vinculantes incorporándolas como uno de los Criterios y Objetivos de la ordenación- las soluciones concretas que sobre disposición de volúmenes y trazados viarios secundarios se incorporan en los Planos de Ordenación en el suelo urbanizable sectorizado y en el urbano objeto de planeamiento de desarrollo, no pudiendo ser alteradas por éstos salvo justificación de que la solución adoptada incorpora mejoras y se ajusta a los criterios y objetivos definidos para la ordenación detallada del sector.

Las determinaciones de la ordenación detallada potestativa en suelo urbano no consolidado ordenado y urbanizable ordenado tendrán el carácter de normas de aplicación directa y vinculante. En el caso de que en ejercicio de la potestad de planeamiento se decidiera por la Administración la formulación de un Plan Parcial o Especial no previsto, que tengan por objeto modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter de potestativa en este Plan General, estas determinaciones potestativas pasarán a tener el carácter de recomendación para el instrumento de planeamiento de desarrollo, que únicamente podrá apartarse de ellas previa justificación de que la nueva solución propuesta se adapta mejor a la realidad existente y sirve igualmente a los intereses generales.



4.2. LA ACTIVIDAD DE PLANIFICACIÓN Y LOS INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

La formulación y aprobación de los instrumentos de la ordenación urbanística es una facultad integrante de la actividad urbanística que corresponde a los poderes públicos.

El presente Plan General se deberá y podrá desarrollar, según cada clase de suelo y las determinaciones de que éste disponga, mediante todas o algunas de las siguientes Figuras y Proyectos de Planeamiento, Ordenación y Ejecución:

- a. Figuras de planeamiento:
 - De complemento del Plan General y desarrollo en Suelo Urbanizable No Sectorizado: el Plan de Sectorización.
 - De desarrollo: Planes Parciales de Ordenación en Suelo Urbanizable Sectorizado y en los sectores del Suelo Urbano no consolidado y Planes Especiales, en todo tipo de suelo.
- b. Figuras de planeamiento y regulación detallada o complementaria:
 - Estudios de Detalle (E.D.).
 - Ordenanzas Municipales (de policía de la edificación y de la urbanización, medioambientales, de accesibilidad, de conservación de la edificación, etc.).
 - Catálogos de conservación.
- c. Figuras o proyectos de ejecución y gestión:
 - Proyectos de Urbanización de Obras Ordinarias.
 - Proyectos de Reparcelación o Expropiación.

- Transferencias de aprovechamientos urbanísticos.
- Proyectos de Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable.
- Proyectos de obras de edificación o instalación.

El presente Plan General no prevé la formulación de Planes de Ordenación Intermunicipales. No obstante de redactarse alguno con el carácter de independiente al amparo de lo dispuesto en el apartado c del artículo 11.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, será requisito para su válida aprobación que sus determinaciones respeten la estructura general y orgánica establecida en el presente Plan General, sin que su contenido pueda constituir supuesto alguno de revisión total o parcial de éste.

A. Los Planes de Sectorización

Los Planes de Sectorización, desde un punto de vista material, deben considerarse como instrumentos de complemento y desarrollo del Plan General Municipal, debiendo ajustarse a los criterios establecidos por éste.


Los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado establecidos en el presente Plan General son:

SUNS-01 LAS HUERTAS

B. Los Planes Parciales

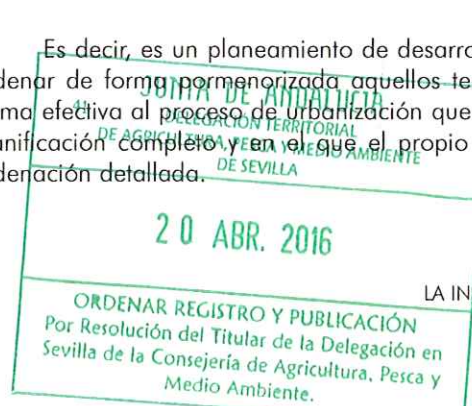
Los Planes Parciales se configuran como los instrumentos que desarrollan todos aquellos suelos definidos como sectores, ya sean en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable sectorizado.

Es decir, es un planeamiento de desarrollo diferido que tiene la función de ordenar de forma pormenorizada aquellos terrenos llamados a incorporarse de forma efectiva al proceso de urbanización que constituyan un ámbito territorial de planificación completo y en el que el propio Plan General ha renunciado a su ordenación detallada.


 Aprobado Provisionalmente
 por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
 de fecha de hoy; Conste y Certifico.
 Lora de Estepa 24 JUN. 2015


 DELEGACIÓN TERRITORIAL
 DE SEVILLA
 17 MAR. 2016
 APROBADO DEFINITIVAMENTE
 DE FORMA PARCIAL
 En los términos de la Resolución de la Sección de
 Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación
 del Territorio y Urbanismo de Sevilla.

EL SECRETARIO



 DELEGACIÓN TERRITORIAL
 DE SEVILLA
 20 ABR. 2016
 ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
 Por Resolución del Titular de la Delegación en
 Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y
 Medio Ambiente.

C. Los Planes Especiales.

Los Planes Especiales pueden ser:

- a. Derivados, en desarrollo directo del presente Plan al venir delimitados o señalados expresamente en el mismo sus ámbitos, objetivos y determinaciones específicas. Son los Planes Especiales que necesariamente complementan al presente Plan General, con la finalidad de:
 - a.1. establecer la ordenación detallada de los ámbitos de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior con planeamiento diferido.
 - a.2. establecer medidas de protección en ámbitos del suelo urbano o no urbanizable en cualquiera de sus categorías.
 - a.3. establecer la ordenación detallada de Sistemas Generales que lo precisen para su correcta ejecución.
 - a.4. vincular el destino de los terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.
 - a.5. establecer reservar reservas de terrenos para la ampliación de los patrimonios públicos de suelo.
 - a.6. cualesquiera otras finalidades análogas.

- c. Planes Especiales para habilitar una actuación de interés público en suelo no urbanizable.
- d. Planes Especiales para alterar la ordenación pormenorizada potestativa de áreas del suelo urbano no consolidado.
- e. Derivados del desarrollo de aquellos supuestos de Modificación, y por tanto, no incompatibles con el modelo urbanístico propuesto, aquellas innovaciones del presente Plan General dirigidas al cambio del uso en las zonas de ordenanzas de mantenimiento del suelo urbano mediante actuaciones de reforma interior que respondan a los objetivos señalados en el capítulo nueve de la presente Memoria de Ordenación: La Ordenación del Suelo Urbano.

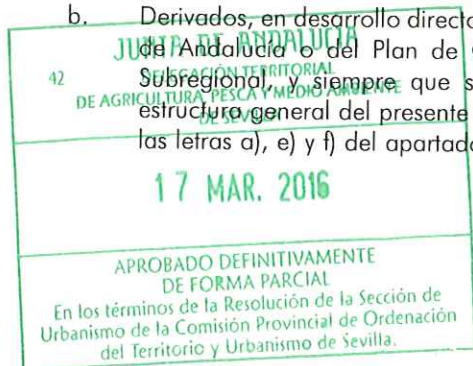


D. Estudios de Detalle

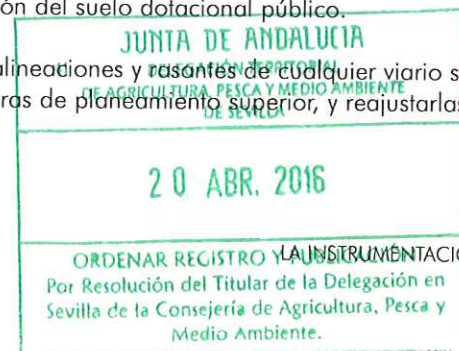
Derivados, en desarrollo directo del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional, y siempre que su contenido sea congruente con la estructura general del presente Plan, con las finalidades previstas en las letras a), e) y f) del apartado 1 de la Ley 7/2007.

Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido. En la nueva regulación, y en desarrollo de su función de complemento o de adaptación podrán en ese suelo urbano:

- a. Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- b. Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario si no está establecido en otras figuras de planeamiento superior, y reajustarlas si lo están



Aprobado provisionalmente por acuerdo de Ayuntamiento Pleno de fecha de hoy. Conste y Certifíco.
24 JUN 2015
Lora de Estepa



- c. Reajustar las determinaciones establecidas en los Planes sobre ordenación de volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

El Plan establece los límites que se imponen a los Estudios de Detalle. Con la nueva regulación de las determinaciones del Plan General y la diferenciación entre ordenación estructural y pormenorizada, el Estudio de Detalle está llamado a jugar un papel importante como instrumento que puede facilitar los pequeños ajustes de la ordenación pormenorizada sin necesidad de otra figura más compleja o de una Modificación de Plan General.

El Plan reclama la presencia necesaria de Estudios de Detalle, indicándolo en apartados concretos de sus Normas o de las fichas.

E. Las Ordenanzas

El presente Plan prevé su desarrollo bien mediante su formulación ex novo, bien mediante la adaptación de otras vigentes.

F. Catálogos Complementarios del Planeamiento

Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

Los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa e individualizada de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección. En la inscripción se reflejarán las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementen.

4.3. LA EJECUCIÓN DEL NUEVO PLAN.

A. Consideraciones Generales

Las decisiones sobre ejecución están inspiradas fundamentalmente en el Objetivo General establecido para la Gestión Urbanística de la Revisión de asegurar la consecución y materialización de las propuestas estructurantes del Nuevo Plan y facilitar la ejecución del resto de decisiones del mismo utilizando las técnicas e instrumentos que la legislación urbanística ha puesto a su alcance, todo ello en un marco de solidaridad de beneficios y cargas.

Por ello, la ejecución del Nuevo Plan se desarrollará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística aplicable, que garantizarán la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y la de aquellos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración, al igual que la financiación y, en su caso, la ejecución de la urbanización.

En sentido amplio la gestión urbanística comprende el proceso completo de producción de lo urbano. Se inicia con la formulación, redacción, tramitación y aprobación del Plan General y se desarrolla con su ejecución.

Pero, en sentido estricto, la gestión urbanística coincide con la ejecución del planeamiento desarrollada en el Título IV de la LOUA.

De forma sistemática podemos identificar en la labor de ejecución urbanística las siguientes tareas:

- a. Determinación de los ámbitos territoriales en los que la ejecución debe acometerse de forma integrada.
- b. Determinación del agente responsable de la ejecución.
- c. Determinación de la dimensión temporal de cumplimiento de las previsiones.

24 JUN 2015

Lora de Estepa

APROBACIÓN PROVISIONAL

memoria general

EL SECRETARIO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LORA DE ESTEPA

memoria de ordenación

- d. Inicio de la ejecución jurídica mediante la personalización y legitimación del agente responsable.
- e. Aprobación del instrumento redistributivo, por el cual el Ayuntamiento obtiene los terrenos necesarios para dotaciones y equipamientos (bien por cesión obligatoria y gratuita por los propietarios de suelo, bien por expropiación) y el suelo necesario para ejercer el derecho al porcentaje de aprovechamiento lucrativo resultante de la participación municipal en el aprovechamiento tipo, y se produce la equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, entre los propietarios del suelo.
- f. Ejecución de la urbanización de los terrenos, considerada esta fase como proyecto y ejecución material de las obras de construcción de las infraestructuras de urbanización previstas en el Nuevo Plan para la transformación del terreno en solares, calles, zonas verdes, etc.
- g. La edificación o etapa en la cual, tras la urbanización del suelo o (ejecución simultánea mediante los mecanismos regulados al efecto), se le da forma física al espacio urbano arquitectónico previsto en el planeamiento construyendo los edificios, que posteriormente van a ser incorporados a la propiedad de los titulares de los aprovechamientos del suelo. Es la última fase de la ejecución y cumplimiento material de las previsiones del Nuevo Plan.
- h. La conservación de lo urbanizado y edificado como deber permanente.

Las fases a., b. y c. pueden realizarse en el propio instrumento de Planeamiento General o desarrollarse con posterioridad.

Normalmente, para llevar a cabo las previsiones contenidas en el Nuevo Plan General han de resolverse, con carácter previo, una diversidad de cuestiones derivadas del hecho de que sobre el ámbito ordenado existe un amplio conjunto de propiedades que, por efecto de la propia zonificación o calificación urbanísticas, reciben un tratamiento muy diverso. Unos terrenos se destinan a usos dotacionales públicos y otros a usos lucrativos; y dentro de estos, su variedad y distinta asignación de intensidades o edificabilidades es, o puede llegar a ser, muy acusada. Al constituir un principio rector de esta materia la distribución equitativa

de los beneficios y cargas del planeamiento han de regularse una serie de técnicas y mecanismos para garantizar que la incidencia del Nuevo Plan sobre el conjunto de propiedades afectadas se produzca con observancia del expresado principio.

Para acometer estas labores de adecuación de la estructura parcelaria actual a las exigencias de la ordenación, de una parte, y de otra de satisfacción de los principios de solidaridad entre propietarios y de participación de la Comunidad en las plusvalías, se establece por el Ordenamiento Jurídico el deber de equidistribución y de cesión.

Junto a estas operaciones cabe contemplar aquellas que atienden directamente a hacer realidad el Nuevo Plan General, a llevar a cabo materialmente sus previsiones sobre el ámbito ordenado. Al conjunto de estas otras operaciones se denomina ejecución material del planeamiento, si bien, ello es claro, esta ejecución se encuentra también reglada y disciplinada jurídicamente.

B. La delimitación de Unidades de Ejecución

El principal instrumento para la ejecución sistemática es la delimitación de la Unidad de Ejecución, que cumple un doble papel: es el ámbito de la urbanización y, al mismo tiempo, de la equidistribución, y, a través de ésta, de las cesiones obligatorias y gratuitas a la Administración Urbanística.

Son actuaciones sistemáticas aquellas que se desarrollan en el seno de Unidades de Ejecución conforme a las reglas de alguno de los sistemas de actuación previstos por la normativa urbanística. La unidad de ejecución opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento y de la comunidad de referencia para justa distribución de beneficios y cargas.

El Plan General delimita directamente unidades de ejecución en algunos ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado. A tal efecto, se entenderá que, salvo prescripción en contra, que la delimitación de áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado ordenado constituyen ámbitos de unidades de ejecución.

JUNTA DE ANDALUCÍA
COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y MEDIO AMBIENTE
DE SEVILLA
17 MAR 2015
APROBADO DEFINITIVAMENTE
DE FORMA PARCIAL
En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla.

JUNTA DE ANDALUCÍA
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE
DE SEVILLA
20 ABR. 2016
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

En las Áreas de Reforma Interior del Suelo Urbano que se encuentran sujetas a planeamiento diferido para el establecimiento de la ordenación pormenorizada y detalla, se entiende que su ámbito, salvo previsión expresa en contrario en las fichas, coincide con el de una unidad de ejecución. No obstante, el Plan Especial podrá alterar las previsiones sobre delimitación de unidades de ejecución y determinación del sistema de actuación que se establecen en el presente Plan.

En el Suelo Urbanizable Sectorizado del presente Plan, el ámbito del Sector se corresponderá con el ámbito de la unidad de ejecución, sin perjuicio de que el Plan Parcial correspondiente pueda establecer, de forma justificada y con garantías de equilibrio, más de una unidad de ejecución en su seno.

El presente Plan identifica las dotaciones que pese a no estar incluidas en el seno de la unidad de ejecución se encuentran adscritas a ella a efectos de gestión. De igual forma, el Plan señala en las fichas de los sectores y áreas de reforma interior del Suelo Urbano No Consolidado los terrenos que, pese a no estar incluidos en la unidad de ejecución, son de necesaria reurbanización para asegurar la correcta funcionalidad de la actuación urbanística.

En todo caso podrá alterarse la delimitación de las unidades de ejecución realizadas en los instrumentos de planeamiento por el procedimiento establecido en el art.106 de la Ley 7/2007 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Las Unidades de Ejecución que se delimiten, así como en su caso las modificaciones de las ya delimitadas de modo que resulte más de una de estas, habrán de cumplir las siguientes exigencias:

- a. Habrán de ser viables económica y técnicamente, permitiendo, en todo caso, la equidistribución de beneficios y cargas.
- b. A los efectos de garantizar la viabilidad económica, cuando se delimite más de una unidad de ejecución o cuando se proceda a modificar las ya delimitadas, el Proyecto habrá de incorporar un Estudio Económico que garantice el equilibrio económico de todas ellas, haciendo especial incidencia en el análisis de los costes que supongan las indemnizaciones por demoliciones y otros gastos análogos, así como establecer un programa de desarrollo temporal de las mismas.

- c. Los costes de urbanización de las Unidades de Ejecución de cada sector o área habrán de ser análogos, pudiendo, en otro caso, articularse por el planeamiento mecanismos tendentes a garantizar el equilibrio de las distintas Unidades de Ejecución de forma que se produzcan las oportunas compensaciones económicas entre las unidades.
- d. La viabilidad técnica de las delimitaciones o de su modificación, cuando conforme a la programación de actuaciones de lugar a desarrollos no simultáneos exigirá, con vistas a no generar disfuncionalidades que cada una incorpore las dotaciones e infraestructuras necesarias para que pueda desarrollar cada una de aquellas una función urbana autónoma, a tales fines las actuaciones que se lleven a efecto primeramente habrán de quedar integradas en la ciudad ya consolidada.

Cuando la actividad de ejecución en determinadas unidades de ejecución no sea previsiblemente rentable, por resultar el coste de las cargas igual o mayor que el rendimiento del aprovechamiento lucrativo materializable en ellas, el Municipio podrá autorizar, sin modificar la ordenación urbanística de aplicación, una reducción de la contribución de los propietarios a dichas cargas, una compensación económica a cargo de la Administración o una combinación de ambas medidas, procurando equiparar los costes de la actuación a cargo de los propietarios a los de otras unidades de ejecución similares y rentables.

C. Determinación del sistema de actuación

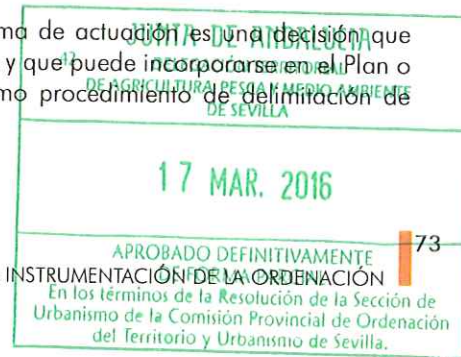
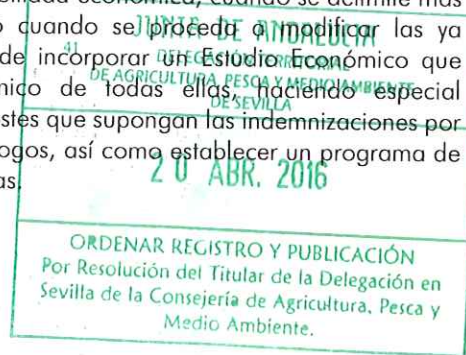
Según la vigente legislación urbanística, la iniciativa para el desarrollo del suelo urbanizable o del suelo urbano no consolidado corresponderá a aquél que designe la Administración Urbanística mediante la determinación del sistema de actuación.

Por tanto, la determinación del sistema de actuación es una decisión que corresponde a la Administración Urbanística y que puede incorporarse en el Plan o determinarse con posterioridad por el mismo procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy, Conste y Certifíco.

Lora de Estepa

EL SECRETARIO



No obstante lo anterior los sistemas de actuación, incluso los determinados en los instrumentos de planeamiento, serán susceptibles de modificarse conforme al citado procedimiento.

Con la determinación del sistema se identifica al agente que ha de ejecutar cada propuesta del Plan, en este caso las actuaciones sistemáticas. Esta asignación del sujeto responsable no se produce de forma arbitraria. El Plan adopta cada decisión tras reconocer la existencia de diversos agentes inversores y ponderar adecuadamente los siguientes aspectos:

- a. Las prioridades y necesidades del proceso urbanizador.
- b. La incidencia que en la satisfacción de intereses públicos conlleve la actuación urbanizadora en la unidad de ejecución.
- c. Los sistemas generales y demás dotaciones incluidas o adscritas a la Unidad de Ejecución y la urgencia de su ejecución.
- d. La complejidad de la estructura de la propiedad del suelo.
- e. El coste económico de su ejecución.
- f. El grado de consolidación de la edificación.
- g. La superficie de terrenos con la calificación de viviendas protegidas u otros usos de interés público.
- h. Los medios económicos-financieros y la capacidad de gestión de los titulares de suelo.
- i. El interés de la iniciativa privada por asumir la actividad de ejecución.
- j. La capacidad de gestión y los medios económicos-financieros con que efectivamente cuente la Administración.

JUNTA DE ANDALUCÍA
DELEGACIÓN TERRITORIAL
DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE
DE SEVILLA
17 MAR. 2016
APROBADO DEFINITIVAMENTE
DE FORMA PARCIAL
En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Sevilla.

Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy; Conste y Certifícase
Lora de Estepa 24 JUN 2015

EL SECRETARIO



- k. Los compromisos y convenios urbanísticos a que se pueda llegar con los titulares de suelo a los efectos de determinar con alto grado de aceptación por los mismos el sistema.

En función de la evaluación actualizada de todos estos elementos, la Administración realiza la labor de atribución antes indicada.

La existencia o no de intereses públicos concretos es uno de los criterios fundamentales en la elección del sistema de actuación. El Nuevo Plan facilita y promueve la iniciativa privada en aquellos ámbitos en los que las actuaciones afectan fundamentalmente a los particulares. De igual modo, establece el sistema de compensación en aquellas otras actuaciones en las que exista un interés de alcance mayor en el que la iniciativa privada pueda colaborar eficazmente siempre que existan previsiones de ejecución eficaz, preferentemente garantizados mediante la asunción de los criterios de ordenación y gestión establecidos.

El Nuevo Plan reconoce que la disponibilidad de los propietarios por cumplimentar los deberes urbanísticos y su aceptación del modelo territorial propuesto, son elementos que deben contribuir a confiar una parte importante de la ejecución del plan en la iniciativa privada, facilitando así la labor de gestión de la Administración Urbanística quien puede así preferentemente responsabilizarse de aquellas actuaciones en las que su presencia es ineludible, bien por los intereses públicos presentes, bien porque no se asegure por la iniciativa privada una ejecución eficaz de las propuestas del Nuevo Plan.

Por ello, en la medida en que una actuación de los propietarios conforme al Nuevo Plan beneficia a los intereses públicos, se ha procurado asegurar la participación en la futura ejecución urbanística de la Revisión en el propio proceso de formulación del Plan, garantizado sus compromisos mediante la firma de los Convenios Urbanísticos de Planeamiento admitidos en la LOUA.

El sistema de cooperación se reserva para la ejecución de actuaciones en el que el interés es principalmente privado pero en los que exista una problemática de gestión que hace de dudoso éxito confiar el protagonismo a los propios interesados. Son supuestos que suelen presentarse en el desarrollo de una unidad de ejecución con una compleja estructura de la propiedad y en gran medida

JUNTA DE ANDALUCÍA
DELEGACIÓN TERRITORIAL
DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE
DE SEVILLA
20 ABR. 2016
ORDENAR REGISTRO INSTRUMENTACIÓN DE LA ORDENACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

consolidada por la edificación, y en el que el objetivo de la ordenación simplemente persiga el establecimiento de unas condiciones de urbanización y de equipamientos locales adecuadas a las necesidades de la zona.

Por tanto, las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación establecido por el Nuevo Plan. No obstante, el Plan General se abstiene, en muchos casos de determinar un concreto sistema de actuación, cuando no existiendo necesidad de establecer el sistema de expropiación o el de cooperación la iniciativa privada no ha manifestado interés cierto en su desarrollo. En estos casos, será el propio proceso de ejecución del Plan el que determinará posteriormente el sistema que mejor se adapte a las circunstancias concretas.

No obstante, el Plan realiza una previsión que pretende objetivizar la determinación del sistema en estos casos. Así, se dispone que en el suelo urbano no consolidado, en los casos en que el presente Plan no determine el sistema de actuación, podrán los propietarios que cuenten con más del 50% de la superficie solicitar que se determine el sistema por compensación. Esta solicitud se aceptará por la Administración Urbanística si se acompaña, para su correspondiente tramitación, los estatutos y bases del sistema de compensación. Si transcurrido dicho plazo no se hubiese iniciado el desarrollo de la Unidad, la Administración establecerá un sistema de actuación por gestión pública excepto en el supuesto de que se suscriba un convenio, conforme a las previsiones del art.108.2 de la Ley 7/2002, para el establecimiento garantizado del sistema de compensación.

4.4. LA PROGRAMACIÓN

El Programa de Actuación no es un documento exigido como necesario por la LOUA. No obstante el Plan sí está obligado a diseñar una estrategia de programación, al menos en sus decisiones principales correspondientes a los Sistemas Generales, al desarrollo de las figuras de planeamiento, así como de forma potestativa, al establecimiento de los plazos de ejecución en algunos ámbitos.

La Programación del Nuevo Plan General de Lora de Estepa se configura como un instrumento para el desarrollo y consecución de los objetivos del propio Plan. Por ello asume el carácter estratégico y abierto de éste.

La programación del Nuevo Plan, no pretende ilusoriamente, convertirse en la guía única de inversión municipal, pues se es consciente de las diversas variables que influyen en su conformación. Pero sí pretende que sus determinaciones sean valoradas adecuadamente en el momento de proceder a la asignación de las inversiones en el Proyecto de Presupuesto Municipal. En este sentido los criterios y prioridades de la programación constituyen un elemento esencial para la consecución de los objetivos del Nuevo Plan y corresponde al Ayuntamiento la principal responsabilidad en su materialización.



Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy; Conste y Certifico
Lora de Estepa 24 JUN. 2015.....

EL SECRETARIO



En la programación se ha valorado:

La concertación con los directamente afectados por el proceso urbanístico.

La elaboración de un Plan viable exige que las propuestas estén respaldadas por una cierta seguridad o al menos, por la confirmación de la intención de actuar por parte de los particulares que hayan de hacerlo, superando la mera confianza en el incentivo del negocio inmobiliario.

Responsabilidad pública en materia de infraestructuras generales y en las acciones encaminadas a favorecer la cohesión urbana.

La programación pretende asegurar dos cuestiones claves. De una parte las acciones encaminadas a conseguir las infraestructuras precisas en las que se basa el Nuevo modelo urbano-territorial como garantía de progreso económico y social. De otra las acciones encaminadas a favorecer la cohesión urbana.

La coordinación administrativa.

En la elaboración del Nuevo Plan se pretendido asegurar la correcta integración del mismo en los planes sectoriales y de ordenación del territorio supramunicipales. De igual forma se ha procurado coordinar, y en su caso, concertar con el resto de los agentes públicos distintos de la Administración Local, los contenidos del presente Plan que afectan a sus intereses y respectivas competencias.

**Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy; Conste y Certifico.**

Lora de Estepa
24 JUN 2015

EL SECRETARIO



Una Programación abierta

La programación del Plan tiene que entenderse como un programa abierto como lo es la concepción del Nuevo Plan de Lora de Estepa. El modelo de planes terminados y completos, con objetivos y determinaciones exhaustivamente planteados, sometido a una programación rigurosa a corto y medio plazo, parece que se ha revelado excesivamente rígido e incapaz de asimilar y dar adecuadas respuestas a las cambiantes demandas de la sociedad.

El Nuevo Plan tiene un horizonte temporal amplio (12 años mínimo, y 15 de plazo normal) y, sin caer en la utopía, busca soluciones, aunque no pueda comprometer su ejecución.

La programación se prioriza en los dos primeros cuatrienios. A tal fin se incorpora en las fichas de cada desarrollo, los plazos temporales para la ejecución de forma selectiva.

Cuando el Plan no establezca plazos expresos, se podrá por parte de la Administración Urbanística de forma bianual determinar la programación de los distintos ámbitos, incluso adaptar los plazos y adoptar medidas para solucionar los incumplimientos de los programados con anterioridad.

Por último indicar que el Plan sí establece los plazos para la edificación de los solares. Estas determinaciones darán respuesta al objetivo de impedir la retención especulativa del suelo.

PLAZOS DE FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

ÁMBITO	INSTRUMENTO	CLASIFICACIÓN	PLAZOS
SUS-01 El Manzano	Plan Parcial	Suelo Urbanizable Sectorizado	1º Cuatrienio
SUS-02 Pozo Romano	Plan Parcial	Suelo Urbanizable Sectorizado	1º Cuatrienio
SUS-03 Arroyo de la Fuente de Santiago	Plan Parcial	Suelo Urbanizable Sectorizado	2º Cuatrienio
SUS-04 Nuevo San Miguel	Plan Parcial	Suelo Urbanizable Sectorizado	1º Cuatrienio
SUS-05 Las Huertas II	Plan Parcial	Suelo Urbanizable Sectorizado	1º Cuatrienio
SUS-06 Polígono Industrial La Vicaría I	Plan Parcial	Suelo Urbanizable Sectorizado	2º Cuatrienio
SUS-07 Polígono Industrial La Vicaría II	Plan Parcial	Suelo Urbanizable Sectorizado	2º Cuatrienio
SUS-08 Polígono Industrial Fase II	Plan Parcial	Suelo Urbanizable Sectorizado	1º Cuatrienio



PLAZOS PARA EL INICIO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA SISTEMÁTICA

ÁMBITO	CLASIFICACIÓN	PLAZOS
ARI 01 HUERTAS PARTIDO ALTO	Suelo Urbano No Consolidado	1º Cuatrienio
ARI 02 SAN MIGUEL	Suelo Urbano No Consolidado	2º Cuatrienio
ARI 03 HUERTAS	Suelo Urbano No Consolidado	2º Cuatrienio

PLAZOS PARA EL INICIO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA ASISTEMÁTICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁMBITO	CLASIFICACIÓN	PLAZOS
AUNI 01 HUERTAS PARTIDO ALTO	Suelo Urbano No Consolidado	1º Cuatrienio

PLAZOS PARA EL INICIO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA ASISTEMÁTICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

ÁMBITO	CLASIFICACIÓN	PLAZOS
AUNI 02 PROLONGACIÓN CALLE LUIS CERNUDA	Suelo Urbano Consolidado	1º Cuatrienio
AUNI 03 PROLONGACIÓN CALLE DEL AGUA	Suelo Urbano Consolidado	1º Cuatrienio

PRIORIDAD PARA LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

A. Sistema General de Espacios Libres.

SISTEMA GENERAL	PLAZOS CUATRIENALES
SG EL PU-1	1º CUATRIENIO
SG EL PU-2	SIN PROGRAMACIÓN
SG EL PU-3	1º CUATRIENIO
SG EL PU-4	2º CUATRIENIO

B. Sistema General Viario.

SISTEMA GENERAL	PLAZO CUATRIENAL
SGV1-2.1	1º CUATRIENIO
SGV1-2.3	2º CUATRIENIO
SGV1-3.2	1º CUATRIENIO
SGV1-3.4	SIN PROGRAMACIÓN
SGV1-3.6	SIN PROGRAMACIÓN
SGV1-4.2	2º CUATRIENIO
SGV1-6.2	2º CUATRIENIO
SGV1-7.1	1º CUATRIENIO
SGV1-7.2	2º CUATRIENIO
SGV1-7.3	2º CUATRIENIO

C. Sistema General de infraestructuras urbanas básicas.

ACTUACIÓN	PLAZO CUATRIENAL
PLAN DE RENOVACION DE LAS REDES URBANAS PRINCIPALES PARA REDUCIR PERDIDAS EN LA DISTRIBUCION	1º y 2º CUATRIENIO
AMPLIACION DE CAPACIDAD EN EL EMISARIO GENERAL HASTA EDAR.	1º y 2º CUATRIENIO
AMPLIACION EDAR DE LORA DE ESTEPA: TRATAMIENTOS SECUNDARIO Y TERCARIO.	1º y 2º CUATRIENIO
RED DE AGUAS PUVIALES PARA LA CANALIZACION DE LAS AGUAS DE LLUVIA EN LA ZONA CENTRAL DE LA POBLACION HASTA EL ARROYO FUENTE SANTIAGO	1º y 2º CUATRIENIO
REFUERZO Y AMPLIACION DE CAPACIDAD DE LAS LINEAS AEREAS DESDE SUBESTACION ESTEPA.	1º y 2º CUATRIENIO
RED DE FIBRA OPTICA: CONEXIÓN DEL MUNICIPIO CON EL MUNICIPIO DE ESTEPA.	1º y 2º CUATRIENIO
REDACCION Y EJECUCION DEL PLAN DE MOVILIDAD SOSTENIBLE DE LORA DE ESTEPA	1º y 2º CUATRIENIO



Aprobado Provisionalmente por acuerdo de Ayuntamiento Pleno de fecha de hoy; Conste y Certifico.
Lora de Estepa 24 JUN 2015.....

EL SECRETARIO



4.5. LAS ÁREAS DE REPARTO. EL APROVECHAMIENTO MEDIO

A. Justificación y alcance

Dos de las principales determinaciones que debe contener todo Plan General de Ordenación Urbanística son, de una parte la delimitación de las áreas de reparto de cargas y beneficios y, de otra, la fijación de los aprovechamientos medios de cada una de ellas.

Mediante estas dos determinaciones del planeamiento general, se pretende corregir las inevitables desigualdades que se producen a la hora de ordenar el territorio asignando usos e intensidades diferentes a los terrenos que deben incorporarse al proceso urbanístico.

El objetivo de las áreas de reparto es por tanto fijar el aprovechamiento medio que va a servir de base para concretar el derecho edificable (aprovechamiento subjetivo) de los propietarios incluidos en las mismas. En otras palabras, las áreas de reparto sirven para concretar el contenido del derecho de propiedad inmobiliaria urbana de una unidad territorial, lo que se logra mediante la distribución de los aprovechamientos urbanísticos que, conforme a la legislación, son destinados a la apropiación privada entre los propietarios de terrenos incluidos en ese ámbito.

Desde estas consideraciones, el establecimiento de las áreas de reparto y la fijación de los aprovechamientos medios son determinaciones de especial trascendencia, porque de su acierto va a depender tanto la viabilidad como la igualdad del orden urbanístico establecido por el Plan General.

La viabilidad del Plan, porque el Aprovechamiento Medio debe contribuir a posibilitar la ejecución del mismo (y por tanto, a la materialización de los fines públicos que toda ordenación debe contener) mediante el reconocimiento de una rentabilidad que se da la oportunidad de patrimonializar al propietario (o en su caso, al agente urbanístico) por su incorporación al proceso urbanizador.

Las denominadas áreas de reparto de cargas y beneficios, constituyen así, los ámbitos espaciales de referencia para la determinación del aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado y urbanizable, y una vez fijado éste en cada una de ellas, ámbitos diferentes y desiguales de asignación de aprovechamientos urbanísticos y de equidistribución de los mismos entre los propietarios de los terrenos incluidos en ellas.

Las áreas de reparto son, pues, ámbitos de fijación de diferenciados contenidos de aprovechamiento urbanístico al suelo o ámbitos de homogeneización del contenido económico de la propiedad del suelo.

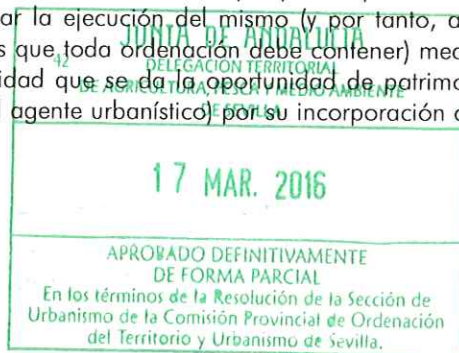
B. Caracteres generales de la Regulación vigente

La LOUA regula las figuras de las Áreas de Reparto y el Aprovechamiento Medio en dos Títulos diferentes, el I (Ordenación Urbanística) y el II (el Régimen Urbanístico del Suelo).

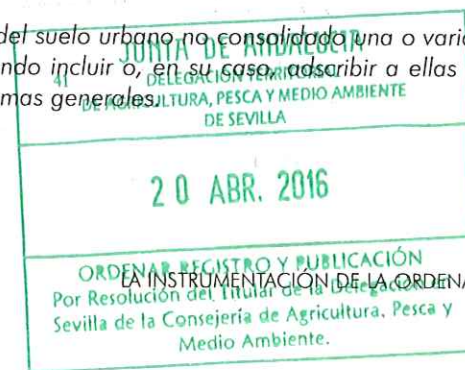
En el art.58 de la LOUA se regula de forma específica las Áreas de Reparto. Así dispone el art.58.1 y 2.

"1. El Plan General de Ordenación Urbanística y, cuando proceda, el Plan de Ordenación Intermunicipal, delimitará:

- a. Para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado y ordenado una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores y de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos. La delimitación por un Plan de Sectorización de uno o varios sectores en suelo urbanizable no sectorizado comportará, con arreglo a idéntico criterio, la del área o áreas de reparto que correspondan.
- b. Para la totalidad del suelo urbano no consolidado una o varias áreas de reparto, pudiendo incluir o, en su caso, adscribir a ellas terrenos a sistemas generales.



Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamientos de Fechos
de fecha de hoy; Conste y Certifico.
24 JUN 2015
Lora de Estepa



Aprobado Provisionalmente por acuerdo de Ayuntamiento Pleno de fecha de hoy; Conste y Certifico.

Lora de Estepa 24 JUN 2013

EL SECRETARIO



2. Por excepción a lo dispuesto en la letra b) del número anterior, el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, el Plan General de Ordenación Intermunicipal podrá excluir de las áreas de reparto los terrenos a que se refiere el art.45.3.b., siempre que en ellos la actividad de ejecución no deba producirse en el contexto de unidades de ejecución. En este caso, el diez por ciento de participación del Municipio en las plusvalías se aplicará sobre el aprovechamiento objetivo".

Diversas novedades incorpora la Ley andaluza respecto a la regulación anterior.

En primer lugar, están legitimados para establecer la delimitación de las áreas de reparto todos los instrumentos de planeamiento general. Así tanto el Plan General de Ordenación Urbanística, como el Plan Intermunicipal de Ordenación como el Plan de Sectorización están facultados para establecer estas determinaciones.

En segundo lugar, en lo que se refiere al carácter de estas determinaciones dentro de cada figura de planeamiento, hay que decir que no es uniforme. En unos casos, tendrá la consideración de determinación estructural y en otra, perteneciente a la ordenación pormenorizada.

Así, establece la Ley 7/2.002 que una de las determinaciones de carácter estructural que debe contener el Plan General es la delimitación de áreas de reparto de cargas y beneficios y así como la fijación del aprovechamiento medio de las mismas en el suelo urbanizable (art.10.1.A. e).

También es obligado establecer como determinación preceptiva, pero ya perteneciente a la categoría de ordenación pormenorizada, las áreas de reparto en el suelo urbano no consolidado que en este suelo deban definirse así como la determinación de sus aprovechamientos medios (art.10.2.A.b). El carácter de determinación preceptiva no significa que necesariamente el Plan General deba establecer Áreas de Reparto en el suelo urbano no consolidado, sino que caso que estime necesario definirlos, es una determinación que corresponde establecerla al planeamiento general y no al planeamiento de desarrollo. Esta exigencia, lo es tanto para el suelo urbano no consolidado que el Plan General ordene

directamente como para el suelo urbano no consolidado que el Plan General remita su ordenación detallada a planeamiento de desarrollo.

La LOUA no requiere que se delimiten Áreas de Reparto y se determinen sus aprovechamientos medios en el suelo urbano consolidado. La explicación de este silencio habrá que entenderla como congruente con la legislación estatal en materia de condiciones básicas del ejercicio del derecho de propiedad inmobiliaria (Ley 6/1998), que no establece como exigible el deber de cesión de aprovechamientos (a favor de la Administración) a cargo del propietario de esta clase de suelo (urbano consolidado).

Por tanto, en suelo urbano consolidado, no pueden delimitarse áreas de reparto, únicamente pueden delimitarse áreas de reparto en el suelo urbanizable (lo que es obligatorio) y el suelo urbano no consolidado.

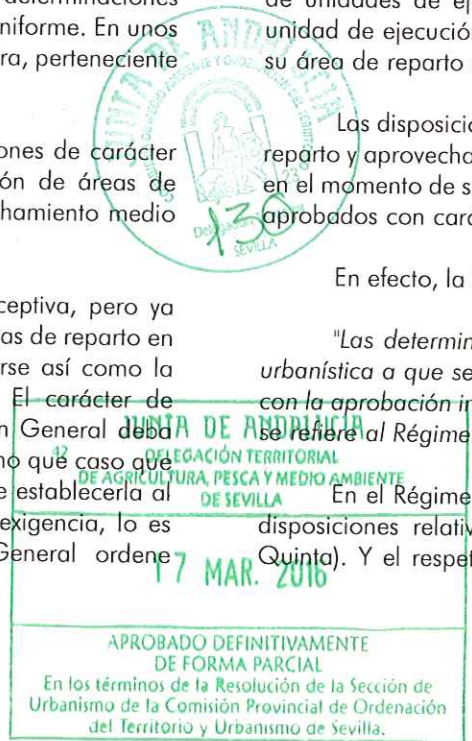
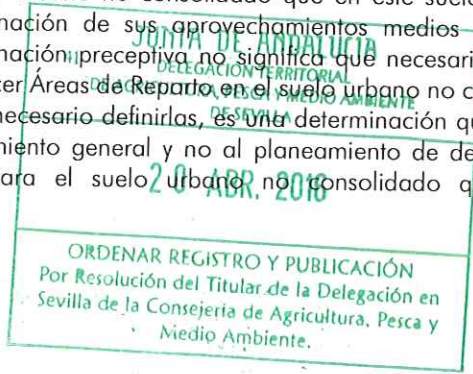
Ahora bien, en el suelo urbano no consolidado, pueden excluirse de su adscripción a áreas de reparto a terrenos en los que no se prevea la delimitación de unidades de ejecución. Siempre que se delimite o se prevea delimitar una unidad de ejecución en el suelo urbano no consolidado será obligatorio delimitar su área de reparto de pertenencia.

Las disposiciones de la LOUA relativas a las determinaciones sobre áreas de reparto y aprovechamiento medios son aplicables a todos los Planes Generales que en el momento de su entrada en vigor (el 20 de enero de 2003), no se encontrasen aprobados con carácter definitivo.

En efecto, la Disposición Transitoria Cuarta número 2 de la LOUA establece:

"Las determinaciones de los Planes y restantes instrumentos de ordenación urbanística a que se refiere el apartado anterior (es decir los que se encuentren ya con la aprobación inicial) deberán ajustarse plenamente a la presente Ley en lo que se refiere al Régimen Urbanístico del Suelo y la actividad de ejecución"

En el Régimen Urbanístico del Suelo (Título II de la LOUA) se encuentra las disposiciones relativas a Las Áreas de Reparto y el Aprovechamiento (Sección Quinta). Y el respeto a estas disposiciones de la Sección Quinta es plenamente



exigible a todo Plan General pendiente, en el momento de la entrada en vigor de la LOUA, de aprobación definitiva, pese a que en esa fecha tuviese otorgada la aprobación inicial.

• Las Áreas de Reparto en Suelo Urbano No Consolidado

En principio, la totalidad del suelo urbano no consolidado puede estar incluido en una o varias Áreas de Reparto. En estas Áreas de Reparto pueden quedar incluidos los Sistemas Generales que cuenten con esta clasificación de suelo o bien que queden adscritos a la misma. En el caso de que los terrenos de Sistemas Generales tengan la clasificación de urbano, quedarán incluidos en las Áreas de Reparto del suelo urbano no consolidado.

Se puede excepcionar una parte del suelo urbano no consolidado de su inclusión (o adscripción) en Áreas de Reparto. Esta posibilidad viene contemplada en el art 58.2, en el que se determina que el Plan General puede excluir de las áreas de reparto los terrenos del Suelo Urbano no consolidado a que se refiere el artículo 45.2 B b) (las Áreas de incremento de aprovechamiento) que no queden incluidos en Unidades de Ejecución.

En el caso de que terrenos del suelo urbano no consolidado se excluyan de Áreas de Reparto, por no quedar incluidas Unidades de Ejecución, dispone el párrafo segundo de este precepto, que el diez por ciento de participación del Municipio en las plusvalías se aplicará sobre el aprovechamiento objetivo.

Esta determinación imposibilita la aplicación de las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos en los casos de inexistencia de Áreas de Reparto. Si no existe Área de reparto, el aprovechamiento objetivo es el que sirve de referencia para aplicar el 90%, y no existe más deber que el de cesión del 10%, las relaciones se producen exclusivamente entre el propietario de una parcela y la Administración, sin que exista una comunidad más amplia de interesados, que de origen a la generación de excesos y defectos de aprovechamientos.

En el suelo urbano no consolidado la delimitación del Área de Reparto realizada en el planeamiento general puede ajustarse por los planeamientos de desarrollo (Plan Especial o Plan Parcial) excluyendo de ella los terrenos para los que

estas figuras de desarrollo mantengan las condiciones de edificación existentes. Este supuesto se refiere a la alteración del ámbito del Área de Reparto por el planeamiento de desarrollo y está contemplado en el art 58.3. En este caso, determina este precepto, que para los restantes terrenos (es decir para los que se alteran sus condiciones de edificación existentes) se aplica el aprovechamiento medio fijado por el planeamiento general.

Aun cuando la LOUA otorga libertad a la Administración para la fijación del número de áreas de reparto y delimitación de las mismas en el suelo urbano no consolidado, no puede entenderse que esta labor puede acometerse de forma arbitraria sino que debe quedar justificada en criterios racionales y conforme a la política urbanística que pretenda desarrollar.

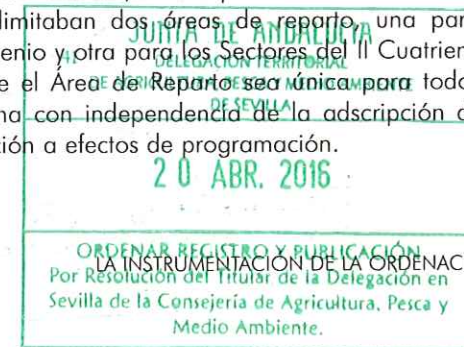
• Delimitación de Áreas de Reparto en el suelo urbanizable.

En la legislación urbanística anterior, en el Suelo Urbanizable Programado únicamente existían dos Áreas de Reparto compuesta cada una de ellas por los sectores cuyo planeamiento parcial debía aprobarse en un mismo cuatrienio además de los sistemas generales adscritos o incluidos en aquéllos para su gestión.

La regulación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en materia de delimitación de áreas de reparto en el suelo urbanizable ha incorporado importantes novedades. Así, de la regulación del art.58 de la LOUA se deduce:

a. Respecto al suelo urbanizable con delimitación de sectorizado:

1. Que el Plan General de Ordenación Urbanística puede en suelo urbanizable sectorizado delimitar una o varias áreas de reparto. A diferencia del régimen anterior, en el que en el suelo urbanizable programado se delimitaban dos áreas de reparto, una para los sectores del I Cuatrienio y otra para los Sectores del II Cuatrienio, la LOUA posibilita que el Área de Reparto sea única para todo este suelo, o más de una con independencia de la adscripción de los sectores de ordenación a efectos de programación.



2. Que la diferenciación entre suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado no tiene incidencia en la adscripción de áreas de reparto. De tal forma que en una misma área de reparto pueden coexistir sectores de ambas categorías (con ordenación pormenorizada o sin ordenar).
3. La única exigencia es que en el suelo urbanizable con delimitación de sectores todos los terrenos incluidos en los distintos sectores así como los Sistemas Generales adscritos al suelo urbanizable deben quedar incorporados a algún área de reparto.
4. Ahora bien, los terrenos de un mismo sector del suelo urbanizable no pueden quedar incorporados en distintas áreas de reparto, sino que el sector completo, incluso los sistemas generales incluidos o adscritos al sector, deben pertenecer a la misma área de reparto.
5. Un único límite impone la LOUA en el art.60 apartado c para el caso de que en el suelo urbanizable sectorizado u ordenado se definan más de un área de reparto. Este límite es que las diferencias de aprovechamientos medios entre estas áreas de reparto del suelo urbanizable (sectorizado u ordenado) no podrán ser superiores al 10%. Ahora bien, este límite no es absoluto, pues posibilita de forma excepcional y justificada que la diferencia sea superior a ese 10% motivado en razón de los usos previstos o de las propias características de las áreas que aconsejen un tratamiento diferenciado. La LOUA se remite a desarrollo reglamentario para que se module la diferencia de aprovechamientos de las diferentes áreas en estos casos.

- b. Respecto al Suelo Urbanizable No Sectorizado:

El Plan de Sectorización puede delimitar una o varias Áreas de Reparto. Si delimita un solo sector, el Área de reparto será única, si decide dividir el ámbito territorial en varios Sectores, puede delimitar una o varias Áreas de Reparto.

• **Determinación del Aprovechamiento Medio**

Dispone el art.60 de la LOUA que las figuras de Planeamiento General determinarán el Aprovechamiento Medio para cada Área de Reparto que delimiten, mediante coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología.

La LOUA ofrece la forma de llevar a cabo el cálculo del Aprovechamiento Medio:

- a. En el suelo urbanizable sectorizado y ordenado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtiene "dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso de la tipología, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos".
- b. En el Suelo Urbano no consolidado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.

La LOUA excluye las dotaciones públicas existentes que estén afectadas a su destino.

Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy; Conste y Certifíco.

Lora de Estepa 24 JUN 2016

EL SECRETARIO

20 ABR. 2016

ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación en
Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y
Medio Ambiente.




42 JUNTA DE ANDALUCÍA
DELEGACIÓN TERRITORIAL
DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE
DE SEVILLA

17 MAR. 2016

APROBADO DEFINITIVAMENTE
DE FORMA PARCIAL
En los términos de la Resolución de la Sección de
Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación
del Territorio y Urbanismo de Sevilla.

En la determinación del Aprovechamiento Medio deben aplicarse distintos coeficientes de ponderación para expresar las diferentes circunstancias que concurren:

- Coeficientes de uso y tipología

Para el cálculo del aprovechamiento objetivo total (es decir el sumatorio de edificabilidades lucrativas referenciadas a un aprovechamiento unitario) el Planeamiento General debe de realizar la operación de homogeneizar las edificabilidades mediante la aplicación de coeficientes que justificadamente expresen el valor que se corresponde a cada uso y tipología edificatoria en relación con las demás (art.61.1). La LOUA no exige que el aprovechamiento urbanístico unitario sea el del uso predominante.

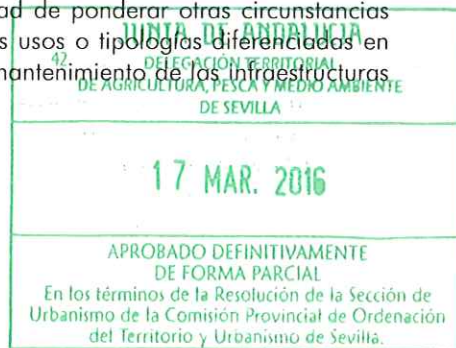
- Coeficiente zonal o de localización

De forma potestativa, puede establecerse un coeficiente para cada área urbana o sector en relación con las demás, en función de su situación en la estructural territorial.

- Coeficiente para usos de interés general

También pueden establecerse coeficientes correctores al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social (art.61.4).

También puede utilizarse otros coeficientes en el cálculo del aprovechamiento medio con la finalidad de ponderar otras circunstancias como es la incidencia de determinados usos o tipologías diferenciadas en los rendimientos económicos, coste y mantenimiento de las infraestructuras (art.61.2).



Los planes que establezcan la ordenación pormenorizada deberán fijar, y en su caso concretar, respetando los criterios del Plan General, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezcan, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

LAS ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LORA DE ESTEPA

A. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

1. Delimitación de Áreas de Reparto.

El criterio de delimitación aplicado en el presente Plan General y dado que se proponen pocas intervenciones en el municipio ha sido crear una sola Área de Reparto en suelo urbano.

2. Coeficientes de homogeneización en las Áreas de Reparto del Suelo Urbano No Consolidado.

a. Coeficientes de uso y tipología:

Los coeficientes de uso y tipología que, a continuación, se establecen son de aplicación para las áreas de Reparto constituidas por Áreas de Reforma Interior y Actuaciones Urbanizadoras No Integradas propuestas por el presente Plan General.



APROBACIÓN PROVISIONAL

memoria general

EL SECRETARIO



1. En Áreas de Reforma interior con Ordenación Pormenorizada:

Los coeficientes asignados a cada uno de los usos y tipologías previstos en la ordenación del suelo urbano no consolidado son:

a. Uso Residencial:

Unifamiliar Entre Medianeras. /Plurifamiliar Manzana Compacta 1

Unifamiliar aislada/pareada 1,1

b. Uso pormenorizado de vivienda protegida

Para el uso pormenorizado de vivienda protegida el coeficiente asignado es 0,5 sin diferenciar la tipología

c. Uso Actividades Económicas.

Actividades económicas compatibles con uso residencial 0,9

Actividades económicas en edificio exclusivo 0,75

42 JUNTA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE SEVILLA

17 MAR. 2016

APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL

En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla

En cuanto a los coeficientes de usos y tipologías adoptados hay que precisar lo siguiente:

1º Se han adoptado como base para el establecimiento de los coeficientes de uso los diferentes rendimientos económicos que cada uno de los usos adquirirán finalmente en el mercado. Si bien, esta previsión valorativa se realiza hacia el futuro representado por la ejecución efectiva de las propias previsiones de este Plan.

Si se realiza con precios actuales del suelo urbano, los coeficientes no responderán a la realidad que se presentará en el momento de la entrada en el mercado de suelo de los terrenos aptos para ser urbanizados y edificados que habilita este Plan. Esa previsión de futuro no es otra, que el preciso instante en el que se culmine la obra urbanizadora de los principales

desarrollos del Plan. Cuando el grueso de los desarrollos del Plan entre en ejecución, es precisamente cuando hay que estimar cuál puede ser el coeficiente de ponderación entre los diversos usos. Y este Plan considera que los valores diferenciales actuales entre los diversos usos, es previsible que se acorten a medio plazo por las propias determinaciones del Plan que incorporan un número de viviendas y terrenos aptos para edificar para cubrir con garantías las necesidades previsibles de la ciudad en los próximos ocho años.

2º En lo que respecta a los valores de ponderación entre la vivienda libre y la protegida, es presumible que las diferencias de valores se acorten en los próximos años, tanto por la incidencia de los propios efectos del Plan (que prevé que, aproximadamente, el 35% de las viviendas sean protegidas) como por los nuevos Planes de Vivienda de la Consejería y del Ministerio, que propugnan una potenciación de la financiación de estas actuaciones así como una apertura de la protección hacia sectores que quedaban hasta ahora excluidos del régimen de VPO.

En este sentido se estima que con la decisiva incorporación de la calificación de vivienda protegida que realiza este Plan General, se producirá una progresiva corrección de los precios del mercado, en la medida en el que todos los desarrollos con uso característico residencial tendrán como mínimo un 30% de la edificabilidad con destino a vivienda protegida. Así, puede estimarse que las diferencias de valores entre la vivienda libre y la protegida se concretarán en una disminución a razón de un 4% anual, al menos durante los 8 primeros años de vigencia del plan General.

3º La concreta distribución de usos que realiza el Plan en todas las áreas de reforma interior con destino a usos residenciales, hace que al incorporarse de modo general un porcentaje similar de usos de vivienda protegida en cada uno de ellas, pierde incidencia el propio valor del coeficiente adoptado, desplazándose hacia el proyecto de reparcelación la problemática de la valoración de ambos usos. A tal efecto, el Plan prevé la utilización de coeficientes correctores en el Proyecto de Reparcelación, que es cuando se va a producir la adjudicación final de este uso específico, y por tanto, donde se pueden reconocer diferencias de valoración superior.

41 JUNTA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE SEVILLA

20 ABR. 2016

ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN Por Resolución del Titular de la Delegación en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

En efecto, el valor de unos terrenos es el resultado combinado de los diversos usos que posibilita el Plan, y que, por tanto, no puede adoptarse de modo independiente por cada uso de modo aislado. Sino que en la determinación de los valores individuales de cada uso y tipología influye de manera decisiva la distribución de los diversos usos que concurren en un sector determinado.

En este sentido, se ha ponderado, que la diferencia de valor entre los usos residenciales libres y de vivienda protegida tiene menor incidencia cuando en el propio ámbito se presentan ambos usos con porcentajes relevantes, que en el caso de que en el ámbito no existieran viviendas protegidas. De tal forma que cuando conviven en un mismo sector, viviendas libres y protegidas, el precio de las viviendas libres es menor que en aquellas otras zonas en las que sólo se presentan viviendas libres.

4º. De igual modo, la limitación de los precios de repercusión de la vivienda protegida hace que los costes de urbanización de las actuaciones se desplacen hacia la vivienda libre que debe soportar gran parte de aquellos costes, incrementando los propios. Este desplazamiento producirá una disminución de los márgenes de beneficio de la vivienda libre, y por ello, una reducción de las diferencias de valor entre la vivienda libre y protegida.

Y en este sentido cabe recordar que la atribución de los coeficientes de uso y tipología no es una decisión gratuita, por cuanto determina la posibilidad de consecución de los objetivos de ordenación planteados o por el contrario puede hacerlos inviables.

5º. Por último, la diferencia de valores entre la vivienda libre y la protegida debe corregirse en atención a los mayores costes de producción que representan las mejores calidades que se utilizan en la construcción de la vivienda libre. Esta incidencia se valora en el 20%.

Todo esto justifica que el Plan haya adoptado como coeficiente de corrección del de uso y tipología para el caso de vivienda protegida el 0,5.

Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy; Conste y Certifico.

Lora de Estepa 27 JUN 2015

EL SECRETARIO

Por tanto, la atribución del coeficiente de ponderación entre los usos de vivienda libre y protegida no pueden extrapolarse de forma gratuita de la situación actual que pueda producirse en cualquier desarrollo, dependen en cada caso del desarrollo urbanístico concreto, los costes de urbanización exteriores asignados y los efectos de corrección del mercado de suelo por la aplicación progresiva de las medidas de vivienda en los planes.

b. Coeficiente de Urbanización.

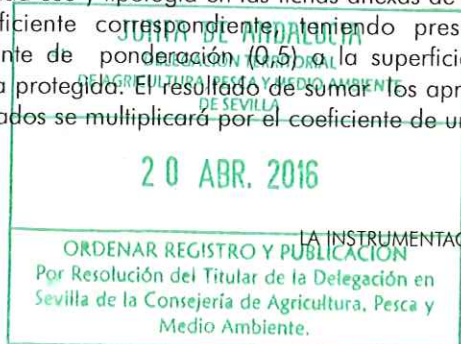
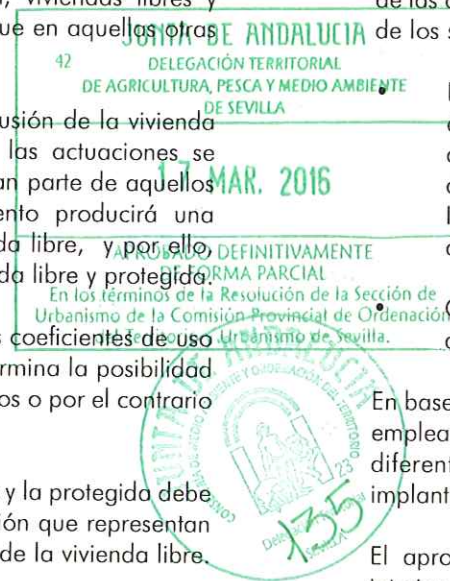
El presente coeficiente trata de ponderar, de manera independiente en cada una de las Áreas de Reparto delimitadas, los rendimientos económicos de las áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado en función de los siguientes criterios:

Diferencias existentes en los costes de urbanización a asumir en cada área. En este concepto se incluyen tanto las oscilaciones derivadas de los distintos porcentajes establecidos para las reservas dotacionales de espacios libres y viario en cada Área de Reforma Interior como las posibles indemnizaciones y realojos previstos en los apartados 1.g) y 1.h) del artículo 113 de la Ley 7/2.002.

Complejidad en la gestión de su desarrollo en aquellas áreas en las que existan situaciones consolidadas marginales a legalizar.

En base a estas consideraciones el valor de los coeficientes de urbanización empleados escogido es 1 y 1,10 al apreciarse diferencias entre las diferentes áreas de reforma interior que pudiesen contribuir a la implantación de un coeficiente distinto entre las diferentes áreas de reparto.

El aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada área de reforma interior se calculará aplicando a la superficie edificable que se establece para cada uso y tipología en las fichas anexas de las Normas Urbanísticas, el coeficiente correspondiente, teniendo presente la aplicación del coeficiente de ponderación (0,5) a la superficie edificable destinada a vivienda protegida. El resultado de sumar los aprovechamientos reales así ponderados se multiplicará por el coeficiente de urbanización.



Para aquellas áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado con aprovechamiento destinado a vivienda protegida el presente Plan General establece en las fichas anexas de las Normas Urbanísticas la superficie edificable y el número mínimo de viviendas correspondiente una vez deshomogeneizado.

En el suelo urbano de Lora de Estepa, y a los efectos del cálculo del aprovechamiento medio, no se precisa configurar un coeficiente de localización, por considerarse que el resultado sería neutro (todos los ámbitos estarían con coeficiente idéntico, 1) en su aplicación al no apreciarse rentas diferenciadas de posición relevantes que no vengan ya asumidas en las actuales valoraciones catastrales.

3. Áreas de Reparto y Aprovechamiento medio en el Suelo Urbano No Consolidado.

En Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización se establecen las siguientes Áreas de Reparto siendo su delimitación la definida en el Plano de Ordenación Estructural Nº 4: Áreas de Reparto. En los cuadros que, a continuación se exponen se indican los ámbitos (Áreas de Reforma Interior, Actuaciones Urbanizadoras No Integradas) que conforman las diferentes Áreas de Reparto, los coeficientes de uso y tipología y de urbanización empleados, el aprovechamiento objetivo homogeneizado (UA) de cada Área de Reforma Interior, así como el Aprovechamiento Medio resultante en cada Área de Reparto.

1. Áreas de reparto constituidas por Áreas de Reforma Interior propuestas por el Nuevo Plan General.

Área de Reparto 1	Superficie m2	Máx Edif.	Coeficientes de uso y tipología ponderación			Coef. Urb	Coef. Loc	Aprov objetivo UA	Aprov Medio UA/m2
			Unif C Manz C	RL	VP				
ARI-1	10.864	2277	1	1,1	0,5	1,1	1	2756,26	0,2604
ARI-2	2.905	832	1	1,1	0,5	1	1	915,64	
AUNI-1	329,64							3.671,90	
TOTAL	14.098								

Área de Reparto 1-VP	Superficie m2	Máx Edif.	Coeficientes de uso y tipología ponderación			Coef. Urb	Coef. Loc	Aprov objetivo UA	Aprov Medio UA/m2
			Unif C Manz C	RL	VP				
ARI-3	5.176,57	1.047,00	1	1	0,5	1,1	1,1	733,62	0,1417

B. SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES.

1. Delimitación de Áreas de Reparto.

Los criterios empleados a la hora de proceder a la delimitación de las Áreas de Reparto en el suelo urbanizable con delimitación de sectores han sido:

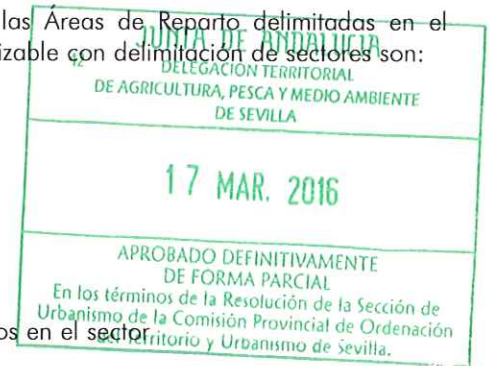
- a. Incluir en un área de reparto independiente aquellos sectores que tengan edificabilidad destinada a vivienda protegida
- b. Distinguir aquellos sectores con uso global diferentes incluyéndolos en áreas de reparto independientes
- c. Incluir en una misma área de reparto aquellos sectores de suelo urbanizable que no tengan incluidos en su ordenación ningún sistema general de espacios libres.

En aplicación de estos criterios las Áreas de Reparto delimitadas en el presente Plan General en el suelo urbanizable con delimitación de sectores son:

a. Área de Reparto "AR 2"

- Sectores: SUS 01 EL MANZANO
- Sistemas Generales Incluidos en el sector

SISTEMA GENERAL INCLUIDO	SUPERFICIE
SVI-2.1	6960,23



Aprobado Provisionalmente por acuerdo de Ayuntamiento Pleno de fecha de hoy; Conste y Certifico.
Lora de Estepa 24 JUN 2015

EL SECRETARIO



b. Área de Reparto "AR 3"

- Sectores:

SUS 02 "POZO ROMANO"
 SUS 04 "NUEVO SAN MIGUEL"
 SUS 05 "LAS HUERTAS II"

- Sistemas Generales Incluidos en el sector

SISTEMA GENERAL INCLUIDO	SUPERFICIE
SV1-3.2 (SUS 05)	3065

- Sistemas Generales adscritos a los sectores

SISTEMA GENERAL ADSCRITO	SUPERFICIE
SG EL PU-3	15447,6

c. Área de Reparto "AR 4"

- Sectores:

SUS 03 "ARROYO DE LA FUENTE DE SANTIAGO"

- Sistemas Generales Incluidos en el sector

SISTEMA GENERAL INCLUIDO	SUPERFICIE
SV1-2.3	3217,80
SG EL PU-4	10849,7



Aprobado Provisionalmente
 por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
 de fecha de hoy; Conste y Certifico.
 Lora de Estepa 24 JUN 2015

EL SECRETARIO



D. Área de Reparto "AR 5"

- Sectores:

SUS 06 "POL. IND. LA VICARÍA I"
 SUS 07 "POL. IND. LA VICARÍA II"
 SUS 08 "POL. IND. FASE II"

- Sistemas Generales Incluidos en el sector

SISTEMA GENERAL INCLUIDO	SUPERFICIE
SV1-7.2 (SUS 06)	6010
SV1-7.3 (SUS 07)	6986
SG EL PU-2.2 (SUS 06)	8432
SG EL PU-2.3 (SUS 07)	10845

2. Coeficientes de Homogeneización en las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable con delimitación de sectores

1º. Los coeficientes de uso y tipología dominante empleados para el cálculo del aprovechamiento medio de las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado y sistemas generales adscritos son:

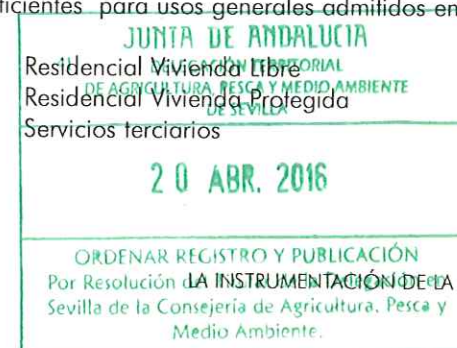
a. En Sectores con uso global residencial:

Coeficientes a aplicar: Coeficiente Uso Global x Coeficiente usos generales admitidos:

• Coeficiente Uso y Tipología: 1,1

• Coeficientes para usos generales admitidos en el Sector:

- Residencial Vivienda Libre 1,1
- Residencial Vivienda Protegida 0,5
- Servicios terciarios 0,9



b. En Sectores con uso global de Actividades Económicas, con independencia de usos y tipologías pormenorizadas: 0,75

2º. El Coeficiente de Zona, en aplicación del artículo 61.3 de la LOUA, es el resultado del producto del Coeficiente de urbanización por el coeficiente de localización.

Coeficiente de zona = Coeficiente de urbanización x Coeficiente de Localización.

• Coeficiente de urbanización.- tiene por objeto ponderar las diferencias existentes en los costes de urbanización a asumir en cada sector en función de las condiciones topográficas del soporte territorial y del nivel de reservas mínimas dotacionales establecidas por el presente Plan en cada uno de ellos. Los coeficientes a aplicar son:

SUS 01 "EL MANZANO"	0,9
SUS 02 "POZO ROMANO"	1,1
SUS 03 "ARROYO DE LA FUENTE DE SANTIAGO"	0,9
SUS 04 "NUEVO SAN MIGUEL"	1,1
SUS 05 "LAS HUERTAS II"	1,1
SUS 06 "POL. IND. LA VICARÍA I"	1
SUS 07 "POL. IND. LA VICARÍA II"	1
SUS 08 "POL. IND. FASE II"	1

• Coeficiente de Localización tiene por objeto evaluar la situación del sector en relación con la estructura territorial y el modelo de ordenación del presente Plan General.



Aprobado Provisionalmente por acuerdo de Ayuntamiento de fecha de hoy; Conste y Cerúfice Lora de Estepa 24 JUN 2015



Los coeficientes de localización establecidos para cada sector son:

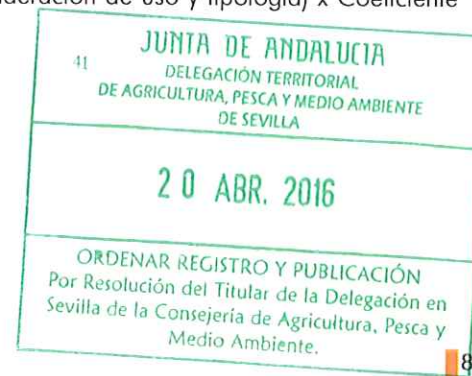
SUS 01 "EL MANZANO"	0,9
SUS 02 "POZO ROMANO"	1,1
SUS 03 "ARROYO DE LA FUENTE DE SANTIAGO"	1
SUS 04 "NUEVO SAN MIGUEL"	1,1
SUS 05 "LAS HUERTAS II"	1,1
SUS 06 "POL. IND. LA VICARÍA I"	1
SUS 07 "POL. IND. LA VICARÍA II"	1
SUS 08 "POL. IND. FASE II"	1

3º. El aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada sector será el producto resultante de la siguiente fórmula:

Aprovechamiento Objetivo = Edificabilidad Total Sector x Coeficiente de Uso Global x Coeficiente de zona.

No obstante, en el caso de los sectores con uso global residencial, el aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada sector será el sumatorio resultante de aplicar a la distribución de las edificabilidades los diversos coeficientes de ponderación de usos y tipologías y homogeneizado con los coeficientes de Uso Global y Coeficiente de Zona. En concreto:

Aprovechamiento Objetivo = Coeficiente de Uso Global x (Sumatorio de las diferentes edificabilidades homogeneizadas con la aplicación de los coeficientes de ponderación de uso y tipología) x Coeficiente de Zona.



3. Aprovechamiento medio del Área de Reparto.

El aprovechamiento medio se establece para cada área de reparto en:

Área Reparto 2	Superf. m ²	Edif.	Max Edif	RL	VP	AE	C Urb	C Loc.	Edif RL	Edif VP	Edif AE	A Ob (UA)	A. M. UA/m ²
SUS 01 "EL MANZANO"	68.979	0,229	15795,78	1,1	0,5	0,9	0,9	0,9	6726,26	7879,5	1190,00	10051,813	0,1457

Área Reparto 3	Superf. m ²	Edif.	Max Edif	RL	C Urb	C Loc.	Edif RL	Edif VP	Edif AE	A Ob (UA)	A. M. UA/m ²
SUS 02 "POZO ROMANO"	8.363	0,15	1254,45	1,1	1,1	1,1	1254,45	0	0	1669,67	0,1425
SUS 04 "N. SAN MIGUEL"	13.640	0,15	2046,00	1,1	1,1	1,1	2046,00	0	0	2723,22	
SUS 05 "LAS HUERTAS II"	16.472	0,15	2470,80	1,1	1,1	1,1	2470,80	0	0	3288,63	
SG ADSCRITO	15.448									7681,53	
TOTAL	53.923										

Área Reparto 4	Superf. m ²	Edif.	Max Edif	RL	VP	C Urb	C Loc.	Edif RL	Edif VP	Edi AE	A Ob (UA)	A. M. UA/m ²
SUS 03 "ARROYO DE LA FUENTE DE SANTIAGO"	31.585	0,15	4737,75	1,1	0,5	0,9	1	4737,75	0	0	4690,37	0,1485

Área Reparto 5	Superf. m ²	Edif.	Max Edif	AE	C Urb	C Loc.	Edif RL	Edif VP	Edif AE	A Ob (UA)	A. M. UA/m ²
SUS 06 "P. IND. LA VICARÍA I"	77.425	0,50	38.712,50	0,75	1	1	0	0	38.712,50	29.034,375	0,3750
SUS 07 "P. IND. LA VICARÍA II"	54.982	0,50	27.491,0	0,75	1	1	0	0	27.491,0	20.618,25	
SUS 08 "P. IND. FASE II"	72.932	0,50	36.466,02	0,75	1	1	0	0	36.466,02	27.349,5	
TOTAL	205.339										

Aprobado Provisionalmente por acuerdo de Ayuntamiento Pleno de fecha de hoy; Conste y Certifico.
24 JUN 2015
Lora de Estepa

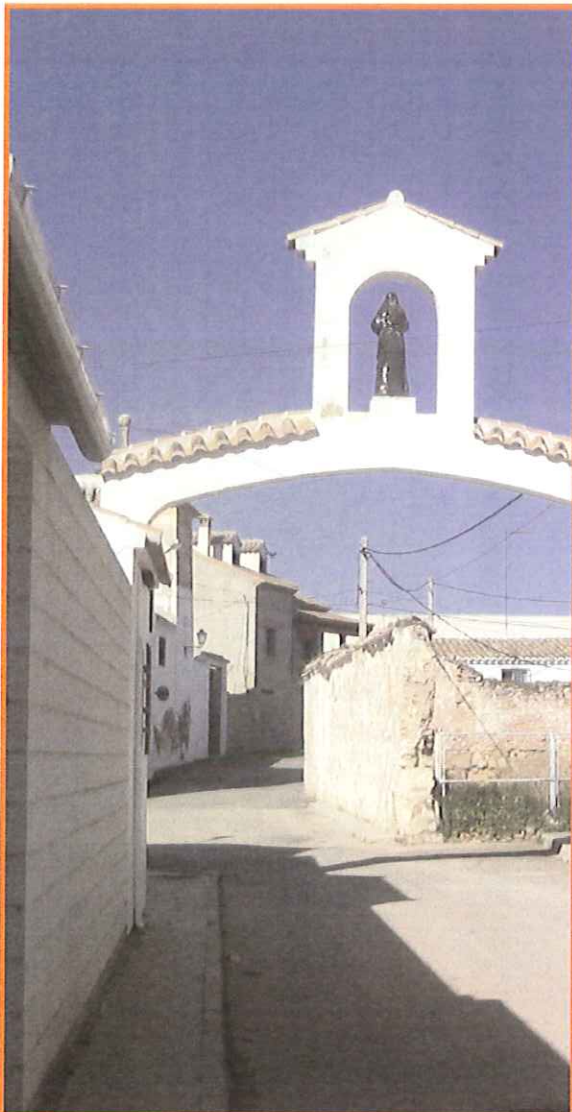
EL SECRETARIO



42 JUNTA DE ANDALUCIA
DELEGACIÓN TERRITORIAL
DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE
DE SEVILLA
17 MAR. 2016
APROBADO DEFINITIVAMENTE
DE FORMA PARCIAL
En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla.

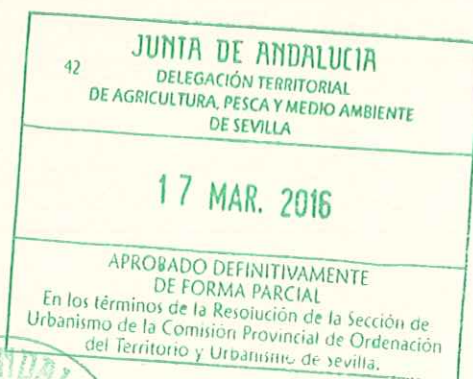
41 JUNTA DE ANDALUCIA
DELEGACIÓN TERRITORIAL
DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE
DE SEVILLA
20 ABR. 2016
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.





5. LA PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO Y NATURAL, DEL PATRIMONIO Y ARQUITECTÓNICO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO

- 5.1. DIRECTRICES AMBIENTALES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.
- 5.2. ESPECIAL CONSIDERACIÓN DE LA PROTECCIÓN DE CAUCES PÚBLICOS Y DE TERRENOS INUNDABLES.
- 5.3. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN.
- 5.4. LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO Y NATURAL.
- 5.5. PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES.
- 5.6. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO



Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy; Conste y Certifico.
Lora de Estepa ... 24 JUN 2016 ...

EL SECRETARIO



De forma complementaria al eje de sostenibilidad que de manera general incorpora el Plan y guía las propuestas de ordenación de este Nuevo Plan, y que se exponen en otros apartados de esta Memoria, esta Revisión del Plan General establece una regulación específica de Protección del Medio Urbano y Natural en su Título IX de las Normas Generales a fin de asegurar el cumplimiento del objetivo de la sostenibilidad en la fase de desarrollo siguiente a su aprobación.

Las normas que incorpora el Nuevo Plan en esta materia derivan, de una parte, de la asunción de las determinaciones de la legislación sectorial en materia de protección ambiental, de los recursos naturales y de bienes demaniales, que, como se ha señalado, el planeamiento hace suyas incorporándolas a su normativa; y de otra, de la capacidad del planeamiento para establecer la normativa específica de protección y mejora de los valores paisajísticos municipales.

Los aspectos más destacados que se incorporan normativamente, son los que se exponen a continuación.

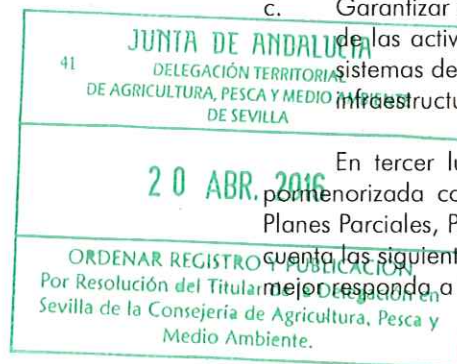
5.1. DIRECTRICES AMBIENTALES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

En primer lugar establece que las medidas ambientales correctoras y compensatorias incluidas en las Prescripciones de Control y Desarrollo Ambiental del Planeamiento del Estudio de Impacto Ambiental del presente Plan, así como los propios condicionantes que se establezcan en la Declaración de Impacto realizados por la Administración Ambiental competente, se consideran determinaciones vinculantes para los desarrollo urbanísticos.

En segundo lugar, el Plan establece el marco jurídico que deben respetar el planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones en lo que respecta a la valoración del medio ambiente urbano. A tal fin, estos instrumentos deberán:

- a. Concretar el sistema de saneamiento, abastecimiento y recogida de residuos sólidos urbanos, los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su conexión a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento y la inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos a nivel municipal.
- b. Justificar la disponibilidad del abastecimiento de agua para la puesta en carga de los nuevos suelos, especificando los consumos según los diferentes usos que se contemplan.
- c. Garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como el resto de las distintas infraestructuras de urbanización.

En tercer lugar, se dispone que en el establecimiento de la ordenación pormenorizada completa y detallada por parte de los Planes de Sectorización, Planes Parciales, Planes Especiales, y en su caso, Estudios de Detalle, se tendrá en cuenta las siguientes directrices a fin de optar por la solución de planeamiento que mejor responda a las mismas:



- a. Prevenir efectos significativos sobre el drenaje natural y no incrementar los coeficientes de escorrentía evaluados para los suelos en su estado natural.
- b. Evitar efectos significativos sobre los recursos hidrogeológicos y no reducir la tasa de infiltración del agua en el suelo y subsuelo.
- c. Se adaptarán a la topografía, propiciándose la edificación en diferentes volúmenes y rasantes frente a los diseños consistentes en edificaciones situadas sobre extensas explanaciones del terreno.
- d. Buscar la mejor orientación bioclimática de las edificaciones, zonas verdes y espacios públicos.
- e. Adoptar las medidas que garanticen el tránsito de la fauna.
- f. Poner en valor las formaciones y elementos vegetales autóctonos. La jardinería será mayoritariamente xérica.

- c. En la determinación de los usos pormenorizados y compatibles de cada uno de los ámbitos del suelo urbano no consolidado y de los sectores del suelo urbanizable que precisen planeamiento de desarrollo para el establecimiento de su ordenación pormenorizada completa respetarán los objetivos de calidad acústica establecidos para área acústica por el Mapa de Ruidos Municipal.
- d. En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.

De igual modo, se preservará de la edificación las zonas con pendientes superiores al 35% y se evitarán los desmontes de altura superior a 3 metros y vez y media de separación entre ellos.

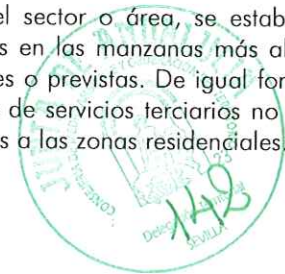
En cuarto lugar, en materia de prevención de ruidos, se establecen las siguientes medidas:

- a. El Ayuntamiento aprobará el Mapa de Ruidos del municipio en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General. En cada área acústica deberán respetarse los valores límites que hagan posible el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.
- b. Se consideran Zonas Acústicas Saturadas aquellas donde se supere en más de 10 dBA los valores admitidos en el Anexo Tabla 3 del Reglamento de Contaminación Acústica, debiendo el Ayuntamiento acordar la suspensión de nuevas licencias de actividades molestas, y en su caso, alterar las condiciones de funcionamiento de las existentes.

En la ordenación pormenorizada de los ámbitos en los que se prevea la implantación de usos industriales y otros de actividades económicas generadores de ruido, se deberá garantizar por los Planes Parciales y Especiales la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.). A tal fin se seguirán los siguientes criterios:

Se establecerá la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.

2º. En la distribución interna de los usos de actividades económicas en el seno del sector o área, se establecerán los usos industriales más molestos en las manzanas más alejadas de las zonas residenciales existentes o previstas. De igual forma, será preferente la disposición de usos de servicios terciarios no recreativos en las posiciones más cercanas a las zonas residenciales.



Aprobado Provisionalmente por acuerdo de Ayuntamiento Pleno de fecha de hoy, Conste y Certifíco.
24 JUN 2015
Lora de Estepa



f. Los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle situarán la línea de edificación, sobre todo, en áreas residenciales, atendiendo a la minoración de ruidos probados por la intensidad de tráfico previsto en el vial al que dé frente, de modo que las viviendas se separarán de las vías principales la distancia necesaria para que el máximo nivel de ruido admitido en el exterior de éstas sea de 55 decibelios.

En quinto lugar en cuanto a la protección contra incendios, se incorporan las siguientes limitaciones a la ordenación:

- a. Tanto el planeamiento urbanístico de desarrollo, como las condiciones de diseño y construcción de los edificios, en particular el entorno inmediato de éstos, sus accesos, sus huecos en fachada y las redes de suministro de agua, deben posibilitar y facilitar la intervención de los servicios de extinción de incendios.
- b. En los sectores de suelo urbanizable y en los ámbitos del suelo urbano no consolidado no se permitirá que la línea de edificación se sitúe a distancia inferior a 25 metros de anchura de espacios con riesgo alto de incendios. Dicha franja estará libre de edificios así como de arbustos o vegetales que pueda suponer peligro de incendio, previéndose un camino perimetral. La zona edificada o urbanizada dispondrá preferentemente de dos vías de acceso y de evacuación de alternativas, cada una de las cuales tendrá una anchura de 5 metros más arceles laterales. Cuando no sea posible disponer de ambas vías alternativas, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 metros de radio.

En sexto lugar, se establecen las siguientes exigencias sobre el uso de materiales en las edificaciones:

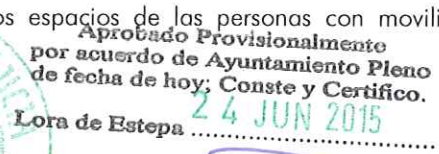
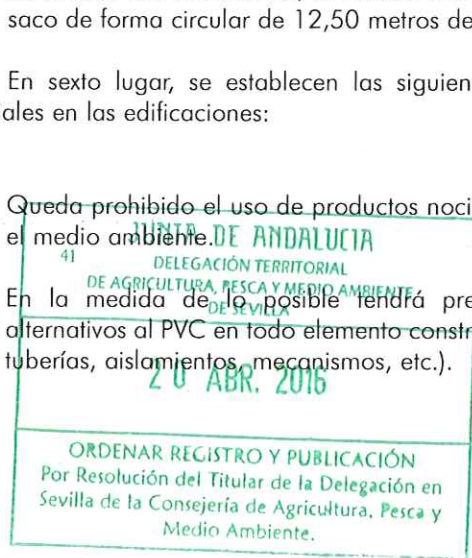
- a. Queda prohibido el uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente.
- b. En la medida de lo posible tendrá preferencia el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (carpinterías, paramentos, tuberías, aislamientos, mecanismos, etc.).

c. Las maderas utilizadas en la construcción o urbanización deberán contar con el correspondiente certificado de provenir de explotaciones sostenibles.

De igual forma, con el fin de garantizar la seguridad y el bienestar de las personas y la protección del medio ambiente, las edificaciones se deberán proyectar, ejecutar, mantener y conservar de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos establecidos en la legislación vigente. Además de los requisitos referidos anteriormente, todo el proceso de la edificación deberá tender a la reducción de impactos ambientales producidos por el edificio y su construcción, atendiendo a principios de protección medioambiental y desarrollo sostenible, tales como:

- a. La optimización en la utilización de los recursos disponibles, mediante la adecuada reutilización, reciclaje y uso eficiente de los mismos, así como el empleo de recursos renovables.
 - b. La conservación del medio ambiente, mediante el adecuado uso del terreno, la gestión de los residuos generados en las obras y la prevención de emisiones y contaminación.
 - c. La obtención y el mantenimiento de ambientes saludables en el interior de los edificios, mediante la prevención de emisiones nocivas y la contaminación del aire, así como una adecuada ventilación.
 - d. La aplicación de técnicas constructivas tendentes a evitar el uso de materiales contaminantes.
- La consecución de un mayor ahorro en el consumo energético y de agua.

- f. La adecuación del diseño a las condiciones bioclimáticas.
- g. La accesibilidad a todos los espacios de las personas con movilidad y comunicación reducida.



Así mismo, se incorporan las siguientes condiciones de diseño arquitectónico:

- h. Iluminación natural: en el diseño de todo edificio o construcción, la iluminación diurna será preferente y básicamente natural (solar) en las dependencias destinadas a la estancia o al trabajo prolongado de personas, de manera que la iluminación artificial sólo sea considerada como solución excepcional o de emergencia para las horas diurnas, sin perjuicio de determinadas actividades que requieran especiales condiciones de aislamiento lumínico o acústico.
- i. Alumbrado eléctrico: la instalación de alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para este destino.
- j. Otras energías alternativas: Se recomienda que toda edificación de nueva planta pueda incorporar, en lo posible, instalaciones productoras de otras fuentes de energía de las denominadas alternativas, con capacidad suficiente o razonable para las necesidades propias del edificio.

Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy; Conste y Certifico.
Lora de Estepa 24 JUN 2015.....

EL SECRETARIO



5.2. ESPECIAL CONSIDERACIÓN DE LA PROTECCIÓN DE CAUCES PÚBLICOS Y DE TERRENOS INUNDABLES.

Por lo que respecta a la protección de recursos hidrológicos, el Plan recuerda la prohibición de las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. Se garantiza igualmente que en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

De igual forma se ha tenido presente las afecciones del dominio público hidráulico sobre márgenes de las riberas, y garantiza la zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público, así mismo condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollen en la zona de policía.

De igual modo, y sin perjuicio de lo establecido en la legislación estatal de aguas y en los Planes Hidrológicos de cuenca, el Plan establece que la ordenación de las zonas de servidumbre y policía en zonas inundables está sujeta a una serie de limitaciones, siempre que no sean menos restrictivas que las establecidas en el artículo 14 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces. En concreto:

- a. En la zona de servidumbre no se permiten nuevas instalaciones o edificaciones, de carácter temporal o permanente, salvo por razones justificadas de interés público y siempre que se garantice su adecuada defensa frente al riesgo de inundación así como la ausencia de obstáculos al drenaje, todo ello sin perjuicio de la competencia estatal en la materia.
- b. En la zona de policía en suelo no urbanizable no se permitirá su ocupación con edificaciones, admitiéndose únicamente las provisionales y las destinadas al esparcimiento de la población siempre que facilite el drenaje de las zonas inundables.

c. En suelo urbanizable, la localización de los espacios libres se situará en la zona de policía, y se establecerá la ordenación adecuada que facilite el acceso a la zona de servidumbre y cauce; de igual modo, se adoptarán las medidas en el proyecto de urbanización para que se mantenga o mejore la capacidad hidráulica, se facilite el drenaje de las zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas.

En todas las urbanizaciones previstas en el suelo urbano no consolidado que lindan con zonas de cauces públicos, lagos o embalses, la zona de 20 metros de anchura, contada desde la línea de máxima avenida normal o desde la línea de cornisa natural del terreno, deberá destinarse a espacio libre.

Podrán ser objeto de establecimiento de servidumbre de uso público aquellos pasillos que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarios para enlazar la zona de uso público de la orilla de los ríos, lagos o embalses, con las carreteras y caminos públicos más próximos.

Se reconoce igualmente que la ordenación de terrenos inundables sin perjuicio de lo establecido en los Planes Hidrológicos de cuenca y de las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado en el ejercicio de la competencia atribuida por el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, estará sujeta a las siguientes limitaciones generales:

- a. En los terrenos inundables de período de retorno de 50 años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.
- b. En los terrenos inundables de períodos de retorno entre 50 y 100 años no se permitirá la instalación de industria pesada, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además, en aquellos terrenos en los que el caudal del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de período de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea

superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. A tal efecto, se entiende como obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de 10 metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de período de retorno es mayor a 0,2.

- c. En los terrenos inundables de período de retorno entre 100 y 500 años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren.

Por último, el Plan incorpora actuaciones de ejecución de infraestructuras de defensa de zonas consolidadas por la edificación que resultan ser inundables (si bien, con afecciones no sustantivas) y dispone la calificación de sistema de espacios libres o, en su caso, su clasificación como suelo no urbanizable, de las zonas inundables no transformadas.

El Plan establece distintos criterios para procurar la protección del acuífero y del sistema hidrológico, y además de recordar las limitaciones derivadas de la legislación sectorial, incorpora una normativa específica. En efecto, se plantea que los proyectos de urbanización en suelo urbanizable adoptarán las medidas adecuadas para minimizar sus efectos territoriales y ambientales en las distintas fases de su ejecución. Los proyectos de urbanización deberán:

- a. Restituir la continuidad de los cauces naturales ocupados, en su caso, en el proceso de ejecución de la urbanización mediante su acondicionamiento y eventual construcción de obras de drenaje transversal.
- b. Controlar las escorrentías inducidas por la actuación urbanística en lluvias extraordinarias estableciendo los medios para que estas no sean superiores a las que se producen en el ámbito en régimen natural.

47 JUNTA DE ANDALUCÍA
DELEGACIÓN TERRITORIAL
DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE
17 MAR. 2016
APROBADO DEFINITIVAMENTE
DE FORMA PARCIAL
En los términos de la Resolución de la Secretaría de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla.

JUNTA DE ANDALUCÍA
DELEGACIÓN TERRITORIAL
DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE
20 ABR. 2016
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente

- c. Verificar el comportamiento de las infraestructuras de drenaje ante el acontecimiento de lluvias extraordinarias.
- d. Considerar las repercusiones de las actuaciones urbanísticas en su conjunto, urbanización y edificación, sobre la infiltración del agua en el suelo y subsuelo e incorporar las infraestructuras y medidas de prevención y corrección adecuadas para restituir las escorrentías subterráneas.
- e. Realizar la regeneración del régimen hidrogeológico acondicionando suelos y formas del terreno para favorecer la infiltración.
- f. Evitar la pérdida de la capa de suelo vegetal existente en el ámbito afectado por la urbanización y la edificación a fin de su reutilización en las zonas verdes y espacios libres.
- g. En todo caso restituir con ejemplares autóctonos las formaciones vegetales alteradas por la urbanización, lo que se llevará a cabo según las determinaciones del "Estudio de Ordenación Paisajística".

**Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy; Conste y Certifíco.**
Lora de Estepa **24 JUN 2016**

EL SECRETARIO



5.3. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN.

El Plan establece una serie de medidas cautelares para evitar los riesgos de incendios en masas forestales.

1. Los terrenos clasificados como no urbanizables que hayan sufrido los efectos de un incendio forestal no podrán ser objeto de expediente de modificación o revisión de planeamiento general con la finalidad de incorporarlos al proceso edificatorio durante al menos 30 años, a contar desde que se produjo el incendio.
2. De igual forma, a los efectos de determinar la concurrencia de parcelación ilegal, se presume que existe riesgo de formación de núcleo de población, cuando la división de una parcela en dos o más lotes se produzca en el plazo de tres años anterior o posterior al momento en que acontezca un incendio forestal de los terrenos objeto de segregación, sin necesidad de que concurra ninguna de las circunstancias objetivas o/y subjetivas que revele el peligro de formación del núcleo de población definidas en el citado artículo.
3. En todo caso, la línea de edificación en terrenos clasificados como urbano no consolidado o urbanizable deberá estar situada a la distancia mínima señalada anteriormente.
4. De forma prioritaria, la ordenación del suelo urbanizable y urbano no consolidado en contacto con el suelo no urbanizable forestal se resolverá mediante la calificación de usos públicos que no requieran edificación y que disminuyan los riesgos de propagación de incendios.

También se establecen directrices para la ordenación urbanística relacionadas con la protección de la vegetación de modo que en el desarrollo urbanístico previsto por el Plan de espacios aún no urbanizados, se procurará el sostenimiento de la vegetación matorral existente, así como el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos característicos del espacio a urbanizar.



Y se recuerda que en la reforestación en suelo no urbanizable, conforme a lo dispuesto en el artículo 7.2.e de la Ley 8/2.003 queda prohibido introducir y hacer proliferar ejemplares de especies, subespecies y razas silvestres alóctonas, híbridas o transgénicas.

También se dispone que cualquier actuación en zonas de masas arboladas que impliquen la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:

- a. El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al setenta y cinco (75%) de la originaria.
- b. El cumplimiento de la obligación de reponer cuatro (4) árboles por cada uno de los eliminados en zonas de dominio público, con las especies adecuadas.

Por último, se dispone como condición para que una parcela merezca la condición de solar, que la misma deber contar, además de los elementos infraestructurales, con una especie arbórea por cada fracción de 50 metros cuadrados edificables en el acerado del frente de la parcela, que deberá costearse por el promotor de la obra y plantarse antes de la finalización de las misma.

De igual forma se establecen medidas de protección de la fauna y del suelo.

5.4. LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO Y NATURAL.

La ordenación y gestión del paisaje establecida por este Plan se apoya en los siguientes principios generales:

- a. Se reconoce el derecho de los ciudadanos del municipio a disfrutar y mejorar el paisaje heredado, así como a disfrutar de unos niveles de calidad paisajística adecuados en los espacios donde desarrollan sus actividades personales, profesionales y sociales.
- b. Tanto las instituciones públicas como las personas físicas y jurídicas que vivan y desarrollen su actividad en el municipio tiene el deber de mantener y mejorar la calidad paisajística de los espacios de dominio público, especialmente aquellos que favorecen la convivencia ciudadana o que permiten el esparcimiento y el ocio de la población, así como de las construcciones y espacios libres de su propiedad o de cuyo uso disfruten temporalmente.
- c. El Ayuntamiento, a través del órgano u órganos que se determinen, se constituye en el garante último del derecho al paisaje urbano y natural, debiendo ejercer las funciones de información, fomento, asesoramiento, regulación, vigilancia y sanción en relación con la implantación o el desarrollo de los usos e intervenciones con mayor incidencia paisajística.
- d. Todos los Planes y Ordenanzas Municipales que tengan como objeto materias que pudieran tener relación con el mantenimiento o mejora del paisaje municipal y especialmente aquellos referidos a los usos e intervenciones urbanísticas recogerán expresamente el derecho de los ciudadanos al uso y disfrute de los recursos paisajísticos del municipio, y se ajustarán a los principios y disposiciones contenidas en las presentes Normas.



En congruencia con estos principios, el Plan establece una serie de normas directas a fin de que se asegure en todo caso el respeto al paisaje.

Estas normas son las siguientes:

- 1º. Normas relativas a la obligación de adaptación de toda edificación al ambiente e imagen urbana.
 - a. Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas.
 - b. En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
 - c. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.
 - d. Se evitará la edificación en las cimas de las lomas. Cuando el uso a implantar precise de esa ubicación por tratarse de actividades o implantaciones tradicionales (cortijos, casas forestales, etc.) o requieran esa ubicación por motivos funcionales deberá presentarse documentación suficiente para valorar su incidencia en el paisaje así como las medidas propuestas para su integración.
- 2º. Normas de prohibición de instalaciones aéreas de suministros de servicios.

En las intervenciones de restauración y rehabilitación que se autoricen a partir

de la entrada en vigor del presente Plan General se procurará la relocalización subterránea de los tendidos aéreos existentes. El tendido de las redes de infraestructura, (electricidad, telefonía, etc.), cuando de forma justificada, debido a los costes o a la imposibilidad de una ejecución unitaria, tenga que discurrir por fachada, deberá situarse de forma preferente coincidiendo con elementos compositivos de la misma, tales como cornisas e impostas, y pintarse de idéntico color al del elemento por el que discurra. En todo caso, en las edificaciones de nueva planta, no se permitirá el tendido de cables por la fachada, siempre y cuando no se vulnere lo establecido por la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones ni por la Ley 12/2012 de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.

- 3º. Normas limitativas de la publicidad exterior.

En suelo no urbanizable se prohíbe la publicidad exterior, salvo los carteles informativos, de conformidad con la vigente legislación.

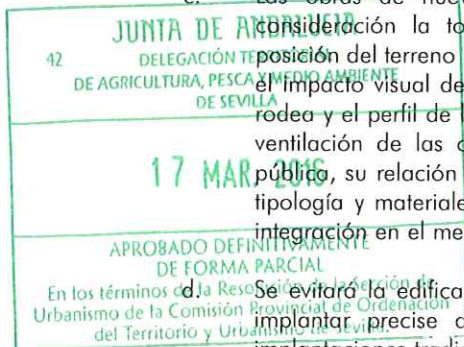
En el ámbito del suelo urbano se prohíbe la manifestación de la actividad publicitaria, salvo en aquellos espacios debidamente acondicionados y autorizados por la Administración. Se admitirán los anuncios comerciales en los propios locales promocionados, que deberán adaptarse al ambiente en cuanto a tamaño, diseño y materiales.

- 4º. Normas de control de impactos paisajísticos.

La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como en los planes de restauración.

Para la atenuación de los impactos negativos se tendrá en cuenta las siguientes normas:

En los edificios que contengan elementos que no se integren en el medio en que se insertan, la concesión de licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenúen los impactos negativos que contengan.



- b. La obligatoriedad de realizar las citada labores se exigirá cuando las obras solicitadas sean de reestructuración o cuando sean de igual naturaleza que las necesarias para eliminar los referidos impactos negativos.
- c. La Administración Urbanística Municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.
- d. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del impacto. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

- Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).
- Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

42 - Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

17 MAR. 2016

APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla.

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

20 ABR. 2016

ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación en Sevilla de la Comisión de Ordenación del Medio Ambiente.

5º. Normas para asegurar la integración en el paisaje urbano edificado.

Disponiendo a tal efecto, entre otras, las siguientes medidas:

- a. Cuando la edificación sea objeto de una obra que afecte a su fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.
- b. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiere.
- c. En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente de él.

6º. Normas para asegurar la integración paisajística de los cerramientos de parcelas y solares.

A tal efecto se establecen medidas de control en lo relacionado con el diseño y empleo de materiales de los cerramientos.

7º. Normas de integración paisajística de las actuaciones urbanísticas en laderas.

Aprobado Provisionalmente por acuerdo de Ayuntamiento Pleno de fecha de hoy; Conste y Certifico.

Lora de Estepa 24 JUN 2015

EL SECRETARIO



A los efectos de asegurar la más adecuada integración de las actuaciones urbanísticas en el paisaje, dispone que el proyecto de urbanización deberá definir:

- a. Los tratamientos topográficos y las medidas de consolidación y estabilización de desmontes y terraplenes.
- b. Las estructuras de contención de laderas y taludes más adecuados en materiales, tipologías constructivas y características físicas.
- c. Los tipos de plantaciones y siembras según su funcionalidad: protectora de suelos, paisajística o ecológica y el diseño de la adecuación paisajística, especialmente en los espacios libres, así como los criterios para una adecuada utilización de la arboleda en las parcelas de las urbanizaciones de baja densidad.

De igual forma se establecen las siguientes directrices para los instrumentos que establezcan la ordenación detallada:

- d. Se propiciará la edificación en diferentes volúmenes y rasantes frente a los diseños consistentes en grandes edificaciones basados sobre extensas explanaciones del terreno.
- e. Las explanaciones en laderas destinadas a acoger la edificación residencial adoptarán dos o más rasantes alimétricas y se construirán con su eje más largo paralelo a las curvas de nivel. Se evitarán las explanadas en un solo nivel con una superficie superior a doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²).



Por último se establecen otras obligaciones a respetar por los proyectos de urbanización y edificación:

- f. Los muros de contención de taludes y laderas no deberán tener como acabado el hormigón visto o las escolleras de piedra de forma irregular y gran tamaño, salvo casos de escasa entidad o visibilidad de los mismos, o cuando queden ocultos por la edificación.
- g. La consolidación y tratamiento paisajístico de los taludes perimetrales a las explanaciones destinadas a la edificación constituirán las actuaciones prioritarias para la integración topográfica de las implantaciones urbanísticas.

Aprobado Provisionalmente por acuerdo de Ayuntamiento Pleno de fecha de hoy; Conste y Certifico.

Lora de Estepa 24 JUN 2015

EL SECRETARIO



5.5 PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES.

Todos los terrenos colindantes con los bienes de dominio público (vías de comunicación, infraestructuras energéticas, red de vías pecuarias y caminos rurales y cauces públicos) estarán sujetos a las limitaciones de uso que establecen las correspondientes legislaciones sectoriales, sin perjuicio de las normas establecidas por el presente Plan. La regulación relativa a las servidumbres de protección a los bienes demaniales y a los servicios públicos es una limitación al uso de los predios que prevalece, en los términos establecidos en cada regulación sectorial sobre las condiciones establecidas en la normativa de zona.

5.6 LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO

El principal instrumento de política municipal en materia de protección del Patrimonio Arquitectónico, Etnológico y Arqueológico es el planeamiento urbanístico municipal, y su instrumento asociado: El Catálogo.

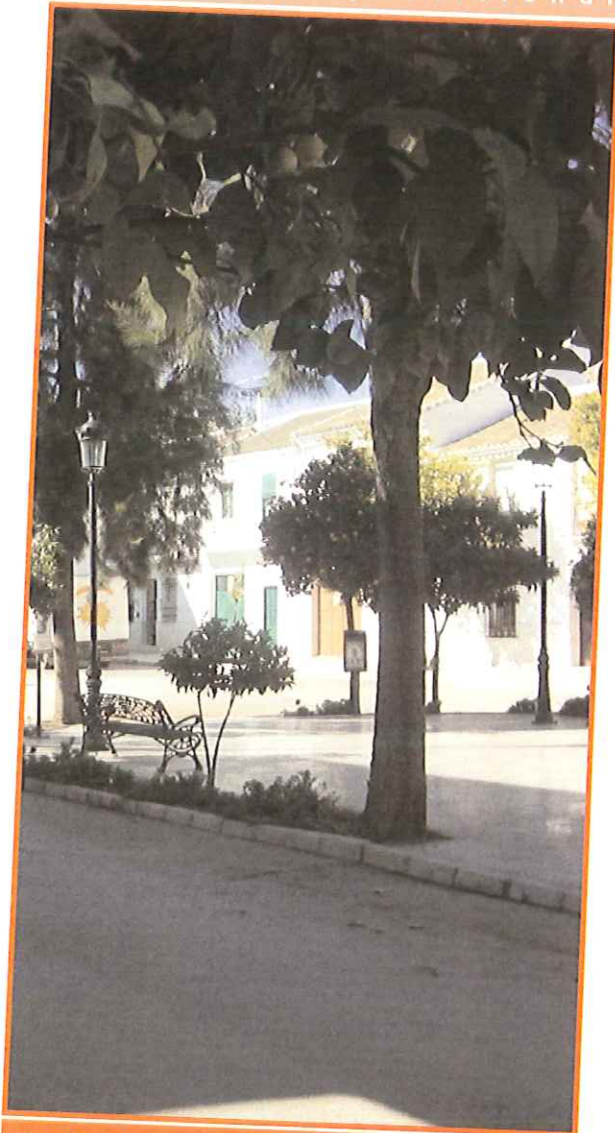
El Plan establece una serie de determinaciones encaminadas a que la ejecución de las previsiones de la ordenación se realice en armonía con los valores de protección del patrimonio histórico, al tiempo que propicien el fomento de las actuaciones de conservación y rehabilitación de éste.

El presente Plan General procede a constituir el Catálogo General de Protección de Patrimonio Arquitectónico, Urbano y Arqueológico de Lora de Estepa.

Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy; Conste y Certifico.
Lora de Estepa 24 JUN 2015

EL SECRETARIO





6. MEDIDAS EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA PROTEGIDA Y LA POTENCIACIÓN DE LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO.

- 6.1. MEDIDAS RELATIVAS A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE VIVIENDA PROTEGIDA.
- 6.2. LAS MEDIDAS EN MATERIA DE POTENCIACIÓN DEL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO.

Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy; Conste y Certifico.

Lora de Estepa ... 24 JUN 2015 ...

EL SECRETARIO



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

17 MAR. 2016

APROBADO DEFINITIVAMENTE
DE FORMA PARCIAL
En los términos de la Resolución de la Sección de
Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación
del Territorio y Urbanismo de Sevilla.

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

20 ABR. 2016

ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación en
Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y
Medio Ambiente.

El planeamiento urbanístico municipal tiene un papel relevante a la hora de instrumentar cualquier política de vivienda. Todo Plan General debe ser soporte de la política de vivienda y para ello debe ser capaz de satisfacer este objetivo mediante propuestas que:

- Proporcionen un suelo apto para edificar en número de viviendas suficientes para atender a todos los segmentos de la demanda.
- **Propicien una diversificación de la oferta de viviendas, ampliando los tipos y las formas, para posibilitar una gama más amplia de productos a los demandantes de vivienda.**
- Asegurar un importante paquete de suelo para los sectores más débiles desde el punto de vista social así como para los sectores estratégicos desde el punto de vista del desarrollo económico.

Dispone el artículo 3.1 de la LOUA que son fines de la actividad urbanística, entre otros:

"e) garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes en Andalucía, evitando la especulación del suelo".

Es objetivo de todo Nuevo Plan General, contener un dimensionamiento del suelo apto para urbanizar, y la implantación de infraestructuras, suficiente para dar respuesta a la totalidad de las demandas previsibles.

De esta forma, uno de los principios inspiradores de este Plan General es garantizar la disponibilidad de suelo para el acceso a una vivienda digna a todos los residentes así como para la implantación de actividades económicas.

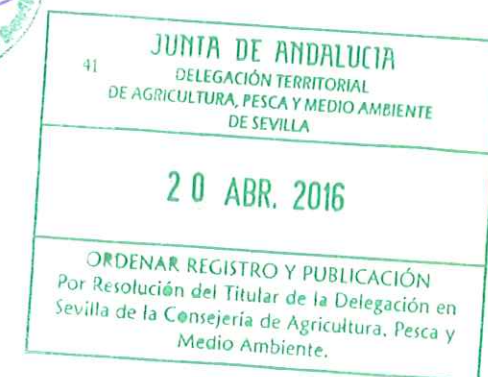


El presente Plan General, realiza ese dimensionamiento sobre la base del análisis de la evolución de las variables socioeconómicas y demográficas (teniendo en cuenta los posibles flujos migratorios), la dinámica edificatoria observada en los períodos anteriores, así como valorando los plazos normales de gestión urbanística, además de dando cumplimiento a los límites máximos establecidos por el norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

A tal fin prevé la construcción 24 nuevas viviendas en Suelo Urbano No Consolidado, 189 en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores, en un período programado para ocho años, de las cuales un mínimo de 73 viviendas (34,27% del total) deberán estar sujetas a algún régimen de protección público, como se comentará en el punto siguiente.

Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy; Conste y Certifico.
Lora de Estepa 24 JUN 2015

EL SECRETARIO



6.1. MEDIDAS RELATIVAS A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE VIVIENDA PROTEGIDA.

Dispone el artículo 9.C de la LOUA, que los planes deben de atender a las demandas de vivienda social y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población. Para ello, todos los Planes Generales, sin distinción, tienen que establecer como una determinación perteneciente a la ordenación estructural, las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, de acuerdo con las necesidades previsibles desde el propio Plan General o los planes sectoriales de aplicación (art.10.1.A.b).

Pero, además, ahora la reforma de la LOUA establece de forma expresa una reserva mínima para los planes generales de todos los municipios, que se cifra en el 30% de la edificabilidad residencial que se prevea en todas las áreas o sectores del Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.

Además, y conforme a las exigencias del artículo 10.1.B de la LOUA, el Plan General identifica como determinaciones pertenecientes de la ordenación estructural a las siguientes decisiones planificadoras:

- La calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida, que se configura como una subespecie del uso pormenorizado de vivienda.
- La distribución cuantitativa que de esta calificación se hace en las fichas de las Normas Particulares correspondientes a cada sector o área de reforma interior con uso residencial.

En relación a la primera de las determinaciones (calificación urbanística pormenorizada y vivienda protegida), el Plan General no ha considerado conveniente establecer con precisión la localización de las viviendas con la calificación urbanística de protegidas en el interior del Sector o Área de Reforma Interior. No se estima adecuado que al nivel de planeamiento general se adopte esta decisión, por cuanto en ocasiones la adecuada distribución interior requerirá en algunos casos hasta la elaboración de un estudio previo al proyecto técnico de edificación. Por ello, el Plan toma la decisión de que esta localización precisa y definitiva de la calificación de vivienda protegida se realice a través de los

instrumentos de desarrollo de la planificación, debiendo ser considerada como una determinación que no integra la ordenación estructural. Así, la ubicación concreta de la calificación de Viviendas Protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada Sector o Área de Reforma Interior, y será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento:

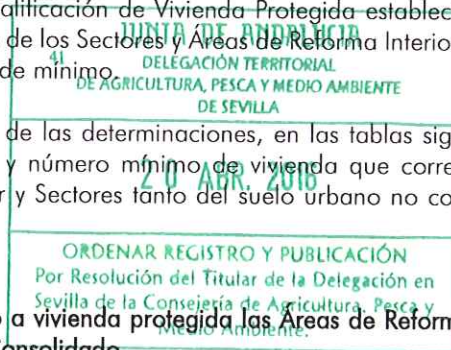
- El Plan Parcial en los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado o Suelo Urbano.
- El Plan Especial en Áreas de Reforma Interior sin ordenación pormenorizada.
- El Estudio de Detalle en las Áreas de Reforma Interior de Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada.

En cualquier caso, se garantiza que el número (o porcentaje en relación con el total) de viviendas con la calificación de Vivienda Protegida establecida por el Plan en cada una de las fichas de los Sectores y Áreas de Reforma Interior con usos residenciales tiene el carácter de mínimo.

Respecto a la segunda de las determinaciones, en las tablas siguientes se pormenoriza la edificabilidad y número mínimo de vivienda que corresponde a cada Área de Reforma Interior y Sectores tanto del suelo urbano no consolidado como del suelo urbanizable.

Edificabilidad destinado a vivienda protegida las Areas de Reforma Interior del Suelo Urbano No Consolidado.

Identificación	Superf. m ²	Max. Absoluta	Edif. VPO	% Edif. VP	Nº viv.	Nº VPO
ARI 1 Hueros Partido Alto	10.864	2.277,9	0	0	13	0
ARI 2 San Miguel	2.905	832,40	0	0	4	0
ARI 3 Hueros	5.176	1.047,00	840	100	7	7
TOTAL	14.349	4.157,3	840	20	24	29,16 %



APROBACIÓN PROVISIONAL

memoria general

EL SECRETARIO

Como puede comprobarse, tan solo una de las operaciones de reforma interior propuestas destina reserva de metros cuadrados edificables para la vivienda sometida a algún régimen de protección. En virtud del artículo 10 de la LOUA este dato es posible, al contar dichas áreas de reforma con una densidad de viviendas inferior a 10 viviendas por hectárea, concentrándose en el ARI 03 toda la vivienda pública debido a ser tipológicamente más adecuado.

- **Edificabilidad destinado a vivienda protegida en sectores del suelo urbanizable.**

Nombre	Superf. m ²	Max. Absoluta	Edif VPO	% Edif. VP	Nº viv.	Nº VPO
SUS-01 El Manzano	68.979	15.795,78	7879,52	55,17	119	66
SUS-02 Pozo Romano	8.363	1.254,45	0	0	8	0
SUS-03 Arroyo de la Fuente de Santiago	31.585	4.737,75	0	0	32	0
SUS-04 Nuevo San Miguel	13.640	2.046	0	0	14	0
SUS-05 Las Huertas II	16.472	2.470,8	0	0	16	0
TOTAL	139.039	26.304,78	7.879,52	30	189	66

Como podemos observar, se exige a aquellos sectores con una densidad baja, inferior a 10 viviendas por hectárea de incluir en su ordenación suelo con destino a vivienda sometida a algún régimen de protección, corrigiéndose dicho déficit en el sector que tiene una densidad mayor (17,25 viviendas por hectárea)

Si realizamos el análisis de las edificabilidades, para un total de 29.065 m² de superficie edificable en las Áreas de Reforma Interior y en los Sectores de Suelo Urbanizable, con uso residencial, la superficie destinada a vivienda protegida es 8.719 supone un 30 % de dicha cantidad. Y en lo respectivo al número de viviendas para un total de 213 (73 son las destinadas a materializar la oferta de vivienda protegida lo que supone un 34,27%)

De otro lado, en las Normas Urbanísticas se establece que en los casos en los que el Plan General establezca una reserva mínima de viviendas protegidas, y en concordancia con lo dispuesto en el Decreto 202/2003, de 8 de julio, que define el concepto de viviendas de protección pública a los efectos de la LOUA, únicamente podrá destinarse a:

- Viviendas de Protección Oficial conforme a la normativa vigente en cada momento.
- Viviendas de Protección Pública, entendiéndose por tal, las que cumpliendo las condiciones de uso, destino, precio de venta o alquiler, diseño y calidad que se establezcan por la normativa autonómica, sean calificadas como tales por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. Del mismo modo, excepcionalmente, se podrán considerar viviendas de protección pública a estos efectos, aquellas que cumpliendo las condiciones de uso, destino, calidad y precio de venta o alquiler que se establezcan en la normativa autonómica, puedan ser declaradas como tales por la citada Consejería, a propuesta del Ayuntamiento.

El Plan, además, establece otras medidas que favorecerán en el futuro el incremento de las reservas de viviendas protegidas:

- Primero, la posibilidad de formular, en cualquier momento, Planes Especiales para establecer en el suelo urbano la calificación de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública
- Segundo, que en los Sectores y Áreas de Reforma Interior con uso característico de residencial en los que se determine como sistema de actuación el de expropiación como sustitutivo del de compensación por razón de una declaración de incumplimiento de deberes, el porcentaje de viviendas que se establece como mínimo en las fichas correspondientes se verá incrementado en un 10%.

También, se establece una directriz que vincula la calificación urbanística de vivienda protegida con el Patrimonio Municipal del Suelo. Así, se dispone que los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la Administración Urbanística Municipal en Sectores y Áreas de Reforma Interior con el uso característico residencial se materializará preferentemente, en parcelas calificadas de Viviendas Protegidas, debiendo en el seno del Proyecto de Reparcelación aplicarse el oportuno coeficiente de ponderación, que en ningún caso será superior al 50% del valor atribuido a la vivienda libre.

17 MAR. 2016

APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla.

20 ABR. 2016

ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
del Plan General de Ordenación Urbana de Lora de Estepa en el Registro de la Delegación en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

Y se reconoce, de conformidad con el Decreto 202/2003, que el valor de los terrenos destinados a la construcción de viviendas protegidas pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo, sumado al total del importe de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del 15 por 100 de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil en el momento de la calificación o declaración de la vivienda, establecido en los correspondientes planes de vivienda de la Comunidad Autónoma, por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas. De igual forma, y conforme a lo previsto en el Decreto 202/2003, se determina que los Patrimonios Públicos de Suelo cederán gratuitamente suelo para la construcción de Viviendas de Promoción Pública en Alquiler. En este caso, si las viviendas promovidas fueran enajenadas, el 15 por 100 del importe de la venta deberá ser reintegrado al Patrimonio Público correspondiente.

Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy; Conste y Certifico.

Lora de Estepa 24 JUN 2015

EL SECRETARIO



6.2. LAS MEDIDAS EN MATERIA DE POTENCIACIÓN DEL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO.

En el Título V de las Normas se regulan los instrumentos de política municipal de suelo y vivienda.

Los instrumentos urbanísticos más directamente vinculados a los objetivos de la política de vivienda son:

- La expropiación para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial.
- La delimitación de áreas de sujeción al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas.
- La delimitación de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.
- El establecimiento como calificación urbanística específica la de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección.

Se considera que el Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento de Lora de Estepa constituye el instrumento básico de la política municipal de suelo y elemento necesario para la ejecución del Plan, y se establece que el mismo se destinará a las siguientes finalidades:

- Preferentemente, a adquirir suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- Posibilitar la ejecución urbanística de actuaciones públicas.
- Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios, garantizando, tanto una oferta de suelo suficiente con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública como con destino a otros usos de interés público o social.

- d. Contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.
- e. Fomentar actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones de la ciudad consolidada.
- f. Por último, a facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.

El Plan General no olvida el fortalecimiento que en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía se ha realizado de la institución del Patrimonio Municipal de Suelo y por ello, reconoce como instrumentos específicos para la ampliación del mismo, los siguientes:

- a. La expropiación de terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad.
- b. La delimitación de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal de Suelo en cualquier clase de terrenos.

De otra parte, el Plan señala como zonas preferentes para la delimitación de áreas de reserva de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo, las siguientes:

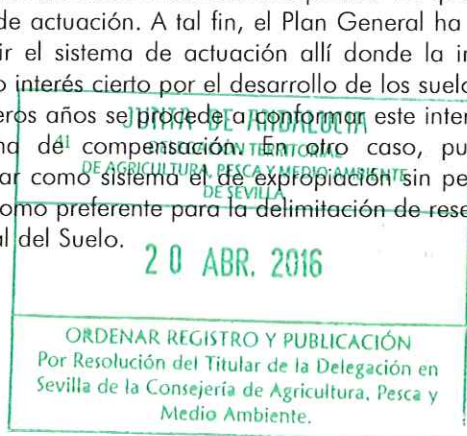
- a. El suelo urbanizable no sectorizado.
- b. Los sectores del suelo urbanizable respecto a los que no se haya establecido sistema de actuación. A tal fin, el Plan General ha adoptado el criterio de no definir el sistema de actuación allí donde la iniciativa privada no ha mostrado interés cierto por el desarrollo de los suelos. En estos casos, si en los primeros años se procede a conformar este interés, se podrá establecer el sistema de compensación. En otro caso, puede la Administración determinar como sistema el de expropiación sin perjuicio de considerar el ámbito como preferente para la delimitación de reservas para el Patrimonio Municipal del Suelo.

En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable ordenado, la adquisición de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo se realizará mediante el establecimiento del sistema de expropiación.

El Plan también especifica el destino de los bienes del Patrimonio Público de Suelo, una vez resulten incorporados al proceso urbanizador y edificatorio. Se pretende con ello establecer criterios de priorización en la gestión del Patrimonio. Así, si la calificación urbanística de los terrenos es la específica de vivienda protegida, en todo caso, el destino de los bienes del PMS deberá ser éste. Si el uso admitido por el planeamiento es el genérico de vivienda, los terrenos del PMS deberán ser destinados a la construcción de vivienda protegible, salvo que de forma excepcional y justificada tanto en las condiciones particulares de la edificación establecidas por el planeamiento como en una mejor gestión del propio patrimonio, podrían ser destinadas a otros tipos de viviendas no sujetas a ningún régimen de protección pública.

En cambio, si el uso admitido es incompatible con el residencial, los terrenos del PMS serán destinados preferentemente a los siguientes usos declarados de interés público siempre que las determinaciones urbanísticas lo permitan.

- a. Los usos considerados como Actividades Económicas y, especialmente los Servicios Avanzados.
- b. Los equipamientos privados y usos integrantes de los servicios privados de interés social.
- c. Los usos declarados de interés público por disposición normativa.

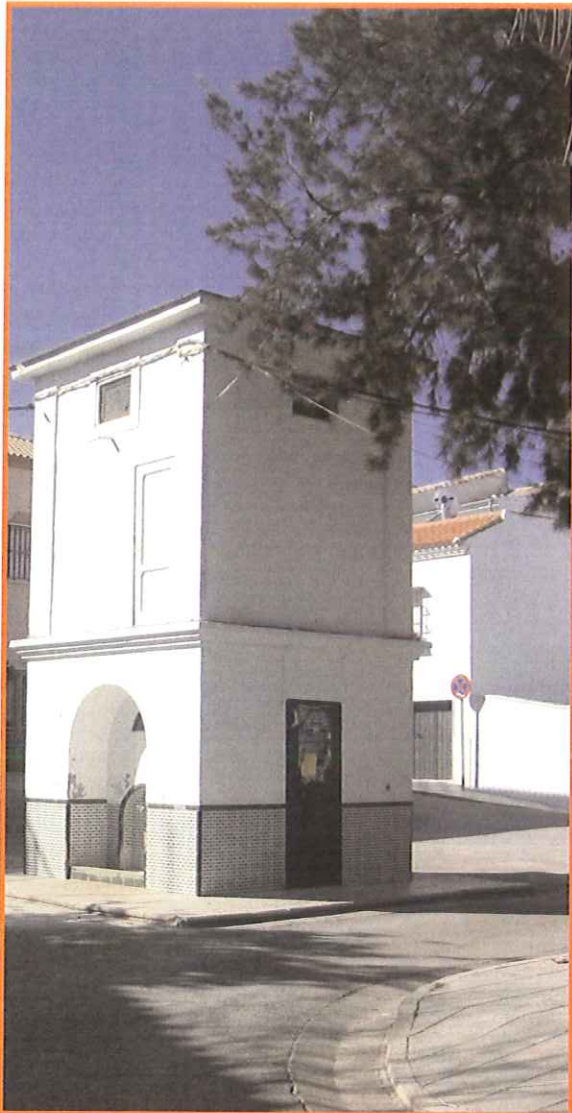


Aprobado Provisionalmente por acuerdo de Ayuntamiento Pleno de fecha de hoy; Conste y Certifico.

Lora de Estepa 24 JUN 2015


EL SECRETARIO






7. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy; Conste y Certifico.
Lora de Estepa 24 JUN 2015.....
EL SECRETARIO



42 JUNTA DE ANDALUCIA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE SEVILLA
17 MAR. 2016
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla.



41 JUNTA DE ANDALUCIA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE SEVILLA
20 ABR. 2016
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN Por Resolución del Titular de la Delegación en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

Al mismo tiempo que el Plan General define la estructura en la ciudad y los usos del suelo a través de la ordenación y la regulación, y el régimen jurídico del suelo a través de la normativa, el Plan General contiene otros objetivos que sólo pueden cumplimentarse mediante actuaciones de planeamiento y gestión y acciones de inversión pública. El Plan General, como "proyecto de ciudad", implica la ejecución de una serie de obras y la implantación de unos servicios públicos y, por consiguiente, una cuantiosa inversión pública. El Programa de Actuación estructura y organiza secuencialmente en el tiempo, como ha quedado explicitado en el presente documento, las actuaciones y acciones de inversión que el Plan General propone para alcanzar los objetivos globales de ordenación definidos en planos y memoria. El contraste entre costos y recursos ha de afectar a la totalidad de las obras de inversión pública que encierra la ejecución del Plan. Estimar los recursos previsibles, justificar la verosimilitud de la correspondiente asignación programada y mostrar, en su conjunto, la cuantificación y viabilidad del Programa de Actuación será, a su vez, el objeto de Estudio Económico-Financiero (EEF) del Plan. En el caso de Lora de Estepa esta estimación resultará especialmente difícil tanto por las dimensiones, emplazamiento y por el comportamiento de la inversión que antecede el nuevo periodo que se planifica.

Aunque reglamentariamente la programación y el estudio de viabilidad económica y financiera son documentos distintos e independientes, se complementan mutuamente y sus determinaciones se sustancian y sistematizan en forma de tablas donde se relacionan los diferentes elementos involucrados o afectados por estas determinaciones. Las actuaciones se agrupan por clases o tipos de actuación.

De una programación urbanística de las actuaciones que propone un documento de planeamiento general y su consiguiente estudio económico y financiero se espera que contribuya a generar un marco de acciones posibles. Un marco de concertación y coordinación con los objetivos y planes de otras Administraciones, que constata la capacidad inversora que se le requiere a la hacienda municipal para acometer las inversiones que le sean propias, más las inversiones que derivación de los convenios con las otras administraciones, dando así coherencia y verosimilitud a dichas propuestas.

Este es exactamente el valor que cabe esperar de la programación de las actuaciones que se propone como resultado del estudio de viabilidad económica y financiera. Y dentro de la programación, el de obtención de suelo es el que tiene un nivel de compromiso efectivo y realizable con los exclusivos recursos del Ayuntamiento.

El Plan General de Lora de Estepa ha previsto intervenir con las siguientes formas de ejecución del planeamiento, de complemento del Plan General y desarrollo en Suelo Urbanizable No Sectorizado (Plan de Sectorización), de desarrollo a través de los Planes Parciales de Ordenación en Suelo Urbanizable Sectorizado y en los sectores del Suelo Urbano No Consolidado y Planes Especiales, en todo tipo de suelo. Figuras de planeamiento y regulación detallada o complementaria, como Estudios de Detalle, Ordenanzas Municipales y Catálogos de conservación y por último, con proyectos de ejecución y gestión, con Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias, Proyectos de Reparcelación o Expropiación, Transferencias de aprovechamientos urbanísticos, Proyectos de Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable y Proyectos de obras de edificación o instalación.

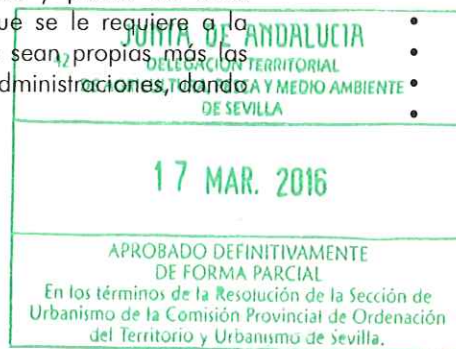
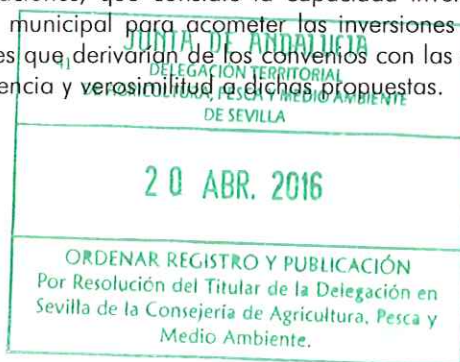
El detalle para cada una de las figuras es:

En Suelo Urbano Consolidado

- AMU-1 "EL POLÍGONO"
- AUNI-2 "PROLONGACIÓN CALLE LUIS CERNUDA"
- AUNI-3 "PROLONGACIÓN CALLE DEL AGUA"

En Suelo Urbano No Consolidado:

- ARI 01 HUERTAS PARTIDO ALTO
- ARI 02 SAN MIGUEL
- ARI 03 LAS HUERTAS
- AUNI-1 "HUERTAS PARTIDO ALTO"



Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy; Conste y Certifico.
Lora de Estepa 24 JUN 2016



En Suelo Urbanizable Sectorizado

- SUS 01 "EL MANZANO"
- SUS 02 "POZO ROMANO"
- SUS 03 "ARROYO DE LA FUENTE DE SANTIAGO"
- SUS 04 "NUEVO SAN MIGUEL"
- SUS 05 "LAS HUERTAS II"
- SUS 06 "POL. IND. LA VICARÍA I"
- SUS 07 "POL. IND. LA VICARÍA II"
- SUS 08 "POL. IND. FASE II"

Probad o Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy; Conste y Certifico.

24 JUN 2015

Lora de Estepa

EL SECRETARIO



En Cuanto a los Sistemas Generales:

Sistema General Viario

- SV1-1.1. Eje principal de acceso al núcleo urbano
- SV1-1.2. Eje principal de acceso al núcleo urbano
- SV1-2.1. Camino de las Mujeres, Viario de Borde del SUS-01, Camino de los Aguijares, Calle Luis Cernuda, Calle Almería, Eje principal de distribución del SUS-03
- SV1-2.2. Camino de las Mujeres, Viario de Borde del SUS-01, Camino de los Aguijares, Calle Luis Cernuda, Calle Almería, Eje principal de distribución del SUS-03
- SV1-2.3. Camino de las Mujeres, Viario de Borde del SUS-01, Camino de los Aguijares, Calle Luis Cernuda, Calle Almería, Eje principal de distribución del SUS-03
- SV1-3.1. Calle La Unión, Nuevo Distribuidor SUS 05, Calle del Agua, Calle Huertas Partido Bajo.
- SV1-3.2. Calle La Unión, Nuevo Distribuidor SUS 05, Calle del Agua, Calle Huertas Partido Bajo.
- SV1-3.3. Calle La Unión, Nuevo Distribuidor SUS 05, Calle del Agua, Calle Huertas Partido Bajo.
- SV1-3.4. Calle La Unión, Nuevo Distribuidor SUS 05, Calle del Agua, Calle Huertas Partido Bajo.
- SV1-3.5. Calle La Unión, Nuevo Distribuidor SUS 05, Calle del Agua, Calle Huertas Partido Bajo.

- SV1-3.6. Calle La Unión, Nuevo Distribuidor SUS 05, Calle del Agua, Calle Huertas Partido Bajo.
- SV1-4.1. Calle Príncipe de Asturias y prolongación
- SV1-4.2. Calle Príncipe de Asturias y prolongación
- SV1-5. Calle Cueva de la Peñarrubia
- SV1-6.1. Distribuidor San Miguel. Calle Ean Hisueo
- SV1-6.2. Distribuidor San Miguel. Calle Ean Hisueo
- SV1-6.3. Distribuidor San Miguel. Calle Ean Hisueo
- SV1-7.1. Eje principal de distribución de Polígono Industrial (AMU-1)
- SV1-7.2. Eje principal de distribución de Polígono Industrial (SUS-6)
- SV1-7.3. Eje principal de distribución de Polígono Industrial (SUS-7)

Sistema General de Espacios Libres

- SGEL PU-1. Nuevo Parque Arqueológico de Lora de Estepa
- SGEL PU-2.1. Parque Lineal de la A-92
- SGEL PU-2.2. Parque Lineal de la A-92
- SGEL PU-2.3. Parque Lineal de la A-92
- SGEL PU-3. Parque Central de Lora de Estepa
- SGEL PU-4. Parque del Arroyo de la Fuente de Santiago
- SGEL PU-5. Plaza de Andalucía-Plaza de España

Sistema General de Equipamientos

- SGEQ-1. Colegio Público Santa Victoria.
- SGEQ-2. Centro de Salud.
- SGEQ-3. Ayuntamiento.
- SGEQ-4. Hogar del Pensionista
- SGEQ-5. Biblioteca Pública.
- SGEQ-6. Centro Multifuncional.
- SGEQ-7. Centro Deportivo El Manzano.
- SGEQ-8. Cementerio.
- SGEQ-9. Nuevo Museo del Palacio de los Marqueses de Estepa.
- SGEQ-10. Caseta Municipal en la Plaza de Andalucía.

JUNTA DE ANDALUCÍA
DELEGACIÓN TERRITORIAL
DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE
DE SEVILLA
20 ABR. 2016
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación en
Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y
Medio Ambiente.



JUNTA DE ANDALUCÍA
DELEGACIÓN TERRITORIAL
DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE
DE SEVILLA
17 MAR. 2016
APROBADO DEFINITIVAMENTE
DE FORMA PARCIAL
En los términos de la Resolución de la Sección de
Ordenación de la Comisión Provincial de Ordenación
del Territorio y Urbanismo de Sevilla.

Infraestructuras

- Plan de renovación de las redes urbanas principales para reducir pérdidas en la distribución de abastecimiento de agua.
- Ampliación de capacidad en el emisario general hasta EDAR.
- Ampliación EDAR de Lora de Estepa: tratamientos secundario y terciario.
- Red de aguas pluviales para la canalización de las aguas de lluvia en la zona central de la población hasta el arroyo Fuente Santiago.
- Refuerzo y ampliación de capacidad de las líneas aéreas desde subestación Estepa.
- Red de fibra óptica: conexión del municipio con el municipio de Estepa.
- Redacción y ejecución del plan de movilidad sostenible de lora de Estepa.

En cada uno de los apartados en que se ha estructurado las inversiones que el nuevo Plan General establece se determina el coste de acuerdo con los criterios establecidos, su asignación a los agentes públicos o a la iniciativa privada y, finalmente, la programación propiamente dicha, adscribiendo cada actuación a uno de los dos cuatrienios de la programación o postergando o dejándola fuera de él. Los agentes públicos considerados son: Ayuntamiento de Lora de Estepa, Junta de Andalucía y la Administración del Estado.

Criterios para el establecimiento de los módulos unitarios de coste.

Para la estimación del importe de las inversiones a realizar es necesario no solo conocer la dimensión métrica de cada actuación, sino avanzar en la estimación de los costes unitarios correspondiente a cada tipo de actuación, bien sea de gestión, de adquisición de suelo, de indemnización de derechos diversos, de obras de edificación, de urbanización o de viario. Los módulos de coste considerados en el presente capítulo no pretenden ser exactos para cada caso concreto, ni tiene sentido hablar de "exactitud" en este supuesto, pues se trata de simplificaciones para aproximarse a situaciones generalizables. Su estimación obedece, por tanto, a la necesidad de poder contar con valoraciones justificadas del coste de las distintas obras y actuaciones, y la necesaria generalidad de las

cifras permite su redondeo hasta alcanzar cantidades de más fácil uso y memorización.

El objeto del establecimiento de estos módulos es evaluar el coste de cada actuación sino acotar la viabilidad financiera del conjunto de las propuestas de Plan General, con un margen de error razonable y asumible. Por tanto, las cifras adquieren su verdadera significación sólo como conjunto agregado, esto es, como coste global del Plan General que se proyecta, y no deben considerarse a la luz de cada actuación concreta y, menos aún, como propuesta de tasación o avance de la misma, nivel de precisión que no es propio de un estudio económico de esta naturaleza.

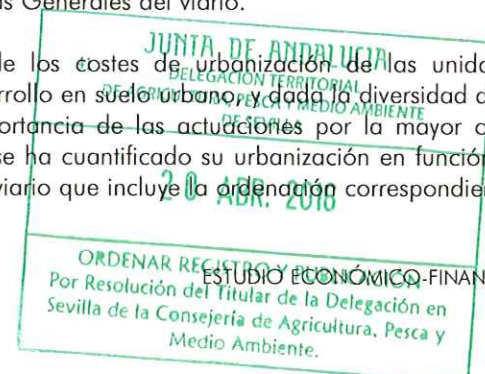
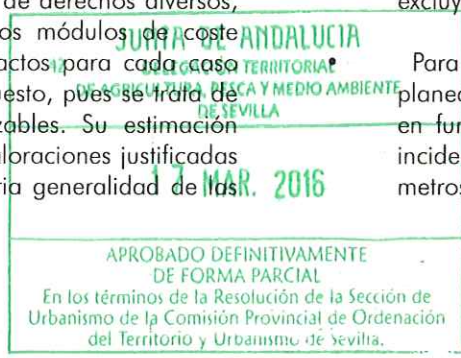
A. COSTES DE URBANIZACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

La evaluación de los costes de urbanización de las actuaciones de planeamiento de desarrollo previstas en el Plan General, se ha elaborado de acuerdo con las indicaciones anteriormente mencionadas y que atienden a las siguientes consideraciones:

- Los costes de urbanización de los viales en el planeamiento de desarrollo se calculan por metro cuadrado de superficie de vial, incluyendo tanto la calzada rodada como los aparcamientos, acerados y medianas que componen la sección completa. El coste incluye además de la pavimentación correspondiente la implantación de la parte proporcional de los servicios urbanos de agua, alcantarillado, alumbrado público, electricidad, telecomunicaciones y gas natural.

- En el caso de que se trate de suelos urbanizables sectorizados a desarrollar mediante planes parciales, se ha considerado un porcentaje de viales locales dentro del sector del 25 % de la superficie total del sector, y excluyendo los Sistemas Generales del viario.

Para la obtención de los costes de urbanización de las unidades de planeamiento de desarrollo en suelo urbano y cada lo diversidad de casos en función de la importancia de las actuaciones por la mayor o menor incidencia del viario, se ha cuantificado su urbanización en función de los metros cuadrados de viario que incluye la ordenación correspondiente



El importe medio considerado de urbanización interior para los distintos ámbitos es de CUARENTA EUROS POR METRO CUADRADO BRUTO.

B. COSTES DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:

Espacios incluidos en el Sistema de Espacios libres y Zonas Verdes de nivel ciudad, que son aquellos que sirven para satisfacer la estancia y disfrute de la población residente en su entorno. Además de las áreas ajardinadas incluyen espacios para plazas y zonas de estancia y paseo que pueden ser o no pavimentadas, así como zonas de juego y deporte y los cerramientos perimetrales para su correcta conservación y mantenimiento. El coste unitario por metro cuadrado para realizar la valoración de su urbanización es de 30 euros.

C. COSTES DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS:

Para la valoración del sistema de equipamientos previstos por el Plan en los suelos sectorizados y las unidades de planeamiento en suelo urbano, se ha realizado conforme a la edificabilidad y los contenidos de las fichas pormenorizadas de cada una de las actuaciones planificadas, y que se hace en aplicación de los estándares establecidos por la Ley del Suelo de Andalucía y el contenido y determinaciones establecidas por el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo Estatal. El coste de construcción por m2 de equipamiento tipo, incluyendo el coste de ejecución material, los gastos generales y el coste de redacción del proyecto y dirección de obra, además de las tasas municipales, asciende a la cantidad de SETECIENTOS CINCUENTA EUROS POR METRO CUADRADO CONSTRUIDO, debiendo tener presente que se ha estimado que por suelo neto se ha considerado un índice de edificabilidad máxima de 2 m2 de techo por m2 de suelo.

En el caso particular del Nuevo Museo del Palacio de los Marqueses de Estepa SGEQ-9, se procederá a su obtención mediante el oportuno proceso expropiatorio, que establecerá su exacta valoración así procedimiento y mecanismo de obtención, en cualquier caso y como mero valor estimativo, se considera a efectos de este plan un valor estimativo de 120 euros por metro cuadrado de parcela.

D. COSTES DE LAS INFRAESTRUCTURAS:

Con igual criterio de cuanto antecede se ha realizado la valoración de las infraestructuras, en el correspondiente apartado de valoración aparece el resultado final para cada uno de los elementos o sistemas considerados.

A. LOS COSTES DE URBANIZACIÓN REPERCUTIBLES

Las cargas externas de ejecución se refieren principalmente a la ejecución del Sistema General de Espacios Libres y al Sistema General de Infraestructuras.

DENOMINACIÓN	COSTES DE EJECUCIÓN-€	PORCENTAJE
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	2.146.740	22.65 %
COSTES DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	1.032.000	10.88 %
COSTES DE LAS INFRAESTRUCTURAS	6.298.000	66.45 %
TOTAL	9.476.740	100%

B. LOS APROVECHAMIENTOS

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.1.c de la Ley Estatal de 2007, las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización deben financiar las obras de infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y ampliaciones y reforzamientos de las existentes fuera de la actuación que esta demande por su dimensión y características específicas.

En consecuencia, la distribución de los costes de los sistemas generales y conexión a las redes se realizará de la siguiente forma:

Las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica se distribuyen proporcionalmente entre los aprovechamientos urbanísticos generados por el Suelo Urbanizable Sectorizado propuesto por el Nuevo Plan General, así como demás agentes responsables en materia de abastecimiento y comunicaciones.

20 ABR. 2016
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación en
Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y
Medio Ambiente.

17 MAR. 2016
APROBADO DEFINITIVAMENTE
DE FORMA PARCIAL
En los términos de la Resolución de
Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación
del Territorio y Urbanismo de Sevilla.

Además, las cargas de los Sistemas Generales de Espacios Libres del Urbanizable incluidos y no incluidos en sectores, se financia con cargo exclusivo a los sectores de Suelo Urbanizable propuestos.

Por tanto, el importe atribuible a los sectores de Suelo Urbanizable, sectorizado, asciende a la cantidad de 1.862.425 euros, que distribuidos entre todas las unidades de aprovechamiento de estos ámbitos, resulta una cantidad repercutible de 18,73 euros por unidad de aprovechamiento.

CONTENIDO Y ESTRUCTURA DEL ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

El guión para abordar la cuantificación económica del Plan General de Lora de Estepa, se ha realizado siguiendo el siguiente desglose por bloques:

- SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUELO URBANIZABLE
- SISTEMA GENERAL VIARIO
- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS: ABASTECIMIENTO DE AGUA
- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS: SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN
- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS: ENERGIA
- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS: TELECOMUNICACIONES

En cada uno de los apartados en que se ha estructurado las inversiones que el Nuevo Plan General establece se determina el coste de acuerdo con estimaciones de las inversiones conforme a referentes de unidades semejantes en el ámbito y recientes, su asignación a los agentes públicos o a la iniciativa privada, y finalmente, la programación propiamente dicha, adscribiendo cada actuación a uno de los dos cuatrienios de programa o postergando o dejándolo fuera de él.

• SUELO URBANO CONSOLIDADO

NOMBRE	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE-m ²	COSTE EJECUCIÓN-€
AMU-1	EL POLÍGONO	51.553	2.062.121,2
AUNI-2	PROLONG. CALLE LUIS CERNUDA	244	9.760
AUNI-3	PROLONG. CALLE DEL AGUA	350	14.000
TOTAL		52.147	2.085.881

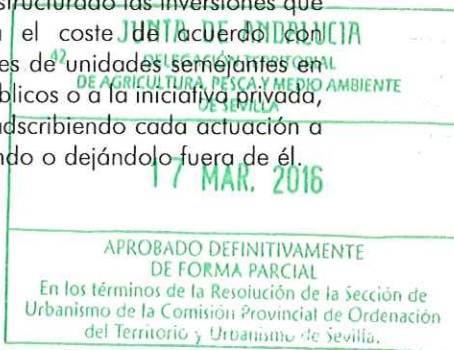
• SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

NOMBRE	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE-m ²	COSTE EJECUCIÓN-€
ARI 01	HUERTAS PARTIDO ALTO	10.864	434.560
ARI 02	SAN MIGUEL	2.905	116.200
ARI 03	LAS HUERTAS	5.176	207.040
TOTAL		18.945	757.800

NOMBRE	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE-m ²	COSTE EJECUCIÓN-€
AUNI-1	HUERTAS PARTIDO ALTO	329	13.160

• SUELO URBANIZABLE

NOMBRE	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE-m ²	COSTE EJECUCIÓN-€
SUS 01	EL MANZANO	68.979	2.759.160
SUS 02	POZO ROMANO	8.363	334.520
SUS 03	ARROYO DE LA FUENTE DE SANTIAGO	31.585	1.263.400
SUS 04	NUEVO SAN MIGUEL	13.640	545.600
SUS 05	LAS HUERTAS II	16.472	658.880
SUS 06	POL. IND. LA VICARÍA I	77.425	3.097.000
SUS 07	POL. IND. LA VICARÍA II	54.982	2.199.280
SUS 08	POL. IND. FASE II	72.932	2.917.280
TOTAL		344.378	13.775.120



Aprobado Provisionalmente por acuerdo de Ayuntamiento Pleno de fecha de hoy; Conste y Certifico.
Lora de Estepa 24 JUN 2015



• SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

NOMBRE	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE-m ²	COSTE EJECUCIÓN-€
SGEL PU-1	NUEVO PARQUE ARQUEOLÓGICO	7.489	224.670
SGEL PU-2	PARQUE LINEAL DE LA A-92	19.276	578.280
SGEL PU-3	P. CENTRAL DE LORA DE ESTEPA	15.448	463.440
SGEL PU-4	P. DEL ARROYO DE LA FUENTE DE SANTIAGO	10.850	325.500
TOTAL		71.559	1.591.890

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

• Infraestructuras Exteriores

NOMBRE	COSTE EJECUCIÓN-€
PLAN DE RENOVACION DE LAS REDES URBANS PRINCIPALES PARA REDICIR PERDIDAS EN LA DISTRIBUCION	1.500.000
AMPLIACION DE CAPACIDAD EN EL EMISARIO GENERAL HASTA EDAR.	198.000
AMPLIACION EDAR DE LORA DE ESTEPA: TRATAMIENTOS SECUNDARIO Y TERCARIO.	600.000
RED DE AGUAS PUVIALES PARA LA CANALIZACION DE LAS AGUAS DE LLUVIA EN LA ZONA CENTRAL DE LA POBLACION HASTA EL ARROYO FUENTE SANTIAGO	900.000
REFUERZO Y AMPLIACION DE CAPACIDAD DE LAS LINEAS AEREAS DESDE SUBESTACION ESTEPA.	200.000
RED DE FIBRA OPTICA: CONEXIÓN DEL MUNICIPIO CON EL MUNICIPIO DE ESTEPA.	1.400.000
REDACCION Y EJECUCION DEL PLAN DE MOVILIDAD SOSTENIBLE DE LORA DE ESTEPA	1.500.000
TOTAL	6.298.000

La inversión correspondiente al planeamiento de desarrollo, especialmente las referidas a la urbanización interior de cada uno de los ámbitos se han asignado a los titulares de los aprovechamientos conforme a ley.

En el urbano consolidado se ha considerado que corresponde al Sector Público el AUNI-2, AUNI-3 y AMU-1.

Los costes de obtención y urbanización de suelo de los Sistemas Generales de Espacios Libres incluidos o adscritos a las diferentes áreas de reparto del suelo clasificado como urbanizable sectorizado corresponderán a los titulares de los aprovechamientos de dicho suelo, así como entorno al 50% del de Infraestructuras, conforme al concepto ya desarrollado de contribución en la Ejecución de los Sistemas Generales Exteriores, el resto al Sector Público.

Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy; Conste y Certifico.

Lora de Estepa 24 JUN 2015

EL SECRETARIO





8. EVALUACIÓN DE INCIDENCIA TERRITORIAL

- 8.1. ACTUACIONES DE USO RESIDENCIAL PROPUESTAS POR EL PGOU PARA SATISFACER LAS NECESIDADES DE VIVIENDAS EN LOS 8 AÑOS DE PROGRAMACIÓN.
- 8.2. SOBRE CUMPLIMIENTO DE LA NORMA DEL POT Y EL DECRETO 11/2008 RELATIVA AL CRECIMIENTO DE NUEVO SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN SECTORIAL.



Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy; Conste y Certifico.

Lora de Estepa 24 JUN 2015

EL SECRETARIO



42 JUNTA DE ANDALUCIA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE SEVILLA
17 MAR. 2016
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla.

41 JUNTA DE ANDALUCIA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE SEVILLA
20 ABR. 2016
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN Por Resolución del Titular de la Delegación en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

Según se establece en el apartado de "Bases de Ordenación, aplicación y desarrollo":

"El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía tiene su fundamento en el desarrollo de las Bases y Estrategias aprobadas por el Consejo de Gobierno (Decreto 103/1999, de 4 de Mayo). Como se establece en el artículo 2.3 del Decreto 83/1995, de 28 de marzo, tienen como referencia obligada las políticas de la Unión Europea (principalmente la Estrategia Territorial Europea) y del Estado, así como el conjunto de políticas, planes y programas con incidencia territorial de la Comunidad Autónoma. El contenido sustantivo del plan queda establecido en la presente Memoria de Ordenación, organizada en un texto articulado con el carácter de determinaciones normativas, de acuerdo con el diferente alcance y finalidad establecidas en la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de Andalucía."

Así, podemos afirmar que el POTA, tiene como finalidad la de ser un instrumento mediante el cual se establezcan los elementos básicos de la organización y estructura del territorio de la Comunidad Autónoma, siendo el marco de referencia territorial para los demás planes y la acción pública en general.

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía establece una disposición (la número 45) relativa al Modelo de ciudad, que tiene el carácter de norma [N], y que dispone lo siguiente:

1. El planeamiento urbanístico y territorial favorecerá la consolidación de modelos de ciudad que contribuyan a los objetivos definidos y a su integración ambiental y territorial en el marco del Modelo Territorial de Andalucía.
2. De acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística y territorial, el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacto, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo.

JUNTA DE ANDALUCÍA
 DELEGACIÓN TERRITORIAL
 DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

17 MAR. 2016

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 DE FORMA PARCIAL
 En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla.

Aprobado Provisionalmente
 por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
 de fecha de hoy; Conste y Certifico.

Lora de Estepa 24 JUN 2015

EL SECRETARIO



Pero además, el POTA, en el apartado 4 de esta norma 45, establece lo siguiente:

"Como norma y con criterio general, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en este Plan los siguientes:

- a. La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos.

Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.

- b. El grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior, dando prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.

- c. La no alteración del modelo de asentamiento, resultando excepcional los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos que en todo caso deberán cumplir las condiciones exigidas por la legislación urbanística, en especial su integración en la ordenación estructural, la no afección a los suelos preservados del desarrollo urbano y la justificación de la capacidad de los sistemas generales, existentes o previstos, para satisfacer la demanda prevista.

- d. Un desarrollo urbanístico eficiente que permita adecuar el ritmo de crecimiento a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos (educativos, sanitarios, asistenciales, deportivos, culturales), los sistemas generales de espacios libres y el transporte público.

JUNTA DE ANDALUCÍA
 DELEGACIÓN TERRITORIAL
 DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE
 DE SEVILLA

41

ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
 Por Resolución del Titular de la Delegación en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

20 ABR 2016

e. La disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos adecuados a las previsiones del desarrollo urbanístico establecido.

En el supuesto de existencia de planes de ordenación del territorio de ámbito subregional en vigor, los referidos criterios se enmarcarán en las determinaciones y contenidos de éstos".

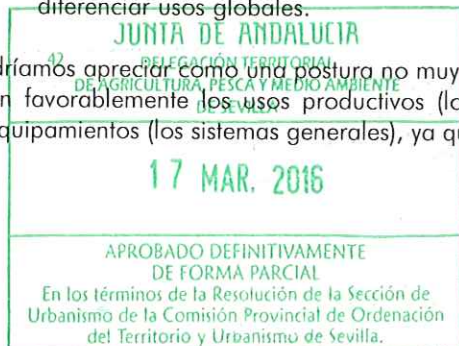
Si realizamos una deducción de la lectura literal del citado precepto(45.2a), concluiremos que se imponen dos limitaciones diferentes respecto de la capacidad de establecimiento por los Planes Generales de nuevos desarrollos urbanísticos:

1. No se admiten los crecimientos establecidos en una innovación del planeamiento general que supongan que los terrenos clasificados como suelos urbanizables representen más del 40% de los terrenos clasificados como suelo urbano.

Por tanto, de esta primera limitación se deducen las siguientes conclusiones:

- a. para calcular el porcentaje máximo de crecimiento (el 40%) computan todos los terrenos clasificados como suelos urbanizables: los suelos urbanizables ordenados, los urbanizables sectorizados e incluso, los no sectorizados.
- b. Para calcular el porcentaje máximo de referencia del suelo urbano (el 100%), se incluyen todos los terrenos clasificados como suelo urbano: tanto los consolidados como los no consolidados (ARI y sectores).
- c. Para calcular el porcentaje máximo de crecimiento (40%) admitido de suelo urbanizable, se incluyen todos los suelos urbanizables sin diferenciar usos globales.

Podríamos apreciar como una postura no muy lógica el hecho de que no se discriminen favorablemente los usos productivos (los sectores industriales) o los grandes equipamientos (los sistemas generales), ya que el POTA literalmente no lo hace.



Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy; Conste y Certifico.
Lora de Estepa 24 JUN 2015



Lo que sí establece el POTA es permitir la aplicación y efecto sobre el planeamiento municipal de los consiguientes Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional mediante los cuales se puedan realizar esas discriminaciones positivas, y que los desarrollos productivos no contabilicen, o que no lo hagan los terrenos destinados a sistemas generales (o al menos, aquellos que supongan incrementos por encima de los mínimo legales) o, incluso, que tampoco lleguen a contabilizar los desarrollos residenciales que supongan propuestas de fortalecimiento de las zonas de aglomeraciones urbanas que vengán establecidas en el propio POT subregional.

Para la provincia de Sevilla se está tramitando la aprobación del plan subregional de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) en el que no se encuentra incluido la localidad de Lora de Estepa

2. Pero además el POTA como criterio general tampoco admite propuestas de nuevos desarrollos urbanísticos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años.

De esta segunda limitación, se extraen las siguientes consideraciones literales:

- a. En esta segunda limitación, se tienen presente los desarrollos urbanísticos ya sea de suelo urbanizable ordenado y sectorizado o de suelo urbano no consolidado (áreas de reforma interior y sectores del suelo urbano), que incorporen nuevas viviendas.

En consecuencia, teóricamente (y desde la interpretación literal) habría que deducir que si se respeta el 40% de consumo de suelo urbanizable (de la primera limitación), nada impediría que se planteen legítimamente propuestas de planeamiento que impliquen expectativas de crecimientos de población por encima del 30% siempre y cuando, se establezca una programación superior a ocho años.

El POTA no define cómo se establece la relación entre incremento de población o número de viviendas.



- c. Las viviendas ya construidas, aun localizadas en áreas de reforma interior, no computan respecto al límite del 30%.

Estos posibles criterios de interpretación y sus consiguientes grados de incertidumbre en cuanto a la aplicación, desarrollo y efectividad de esta norma, conducen a la Consejería al establecimiento de una instrucción, la 1/2007, que regule dichas interpretaciones.

Esta Instrucción sobre la "Elaboración y tramitación de los Informes de Incidencia Territorial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística" tiene la finalidad de interpretar la misma para poder proceder a su aplicación en los procesos de Revisión de los Planes Generales en formulación. Se trata con ello, en definitiva, de explicar las reglas del juego en un momento caracterizado por la práctica inexistencia de Planes de Ordenación Subregional.

Esta cuestión es de vital interés ya que el efecto de la aplicabilidad de las medidas establecidas en el apartado 4 de la Norma 45 del POTa puede transitar, en función de la interpretación que se realice, desde un encorsetamiento insufrible para los municipios, hasta permitir la adopción de propuestas de crecimiento urbano dotadas de la racionalidad y sentido común necesarios para facilitar el desarrollo sostenible, actuando de contención de las dinámicas de crecimiento desaforado que han caracterizado los territorios más dinámicos de la Comunidad andaluza (Aglomeraciones Urbanas y ámbitos del litoral) en los últimos tiempos.

Los criterios a aplicar en el preceptivo y vinculante Informe de Incidencia Territorial -a elaborar por la Administración Autonómica a la Aprobación Inicial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística- son:

1. El suelo urbano existente se equiparará a la clasificación de suelo urbano por aplicación del art. 45 de la LOUA.
2. En el cómputo del suelo urbanizable se incluirán todos sus categorías y usos, así como los correspondientes sistemas generales incluidos y adscritos, excluyendo los suelos correspondientes a infraestructuras o dotaciones de incidencia supramunicipal, las correspondientes actuaciones previstas en los Planes de Ordenación de Territorio de ámbito subregional y las actuaciones declaradas de Interés Autonómico.

Junta de Andalucía
 DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE SEVILLA
 17 MAR. 2016
 APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
 En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla.

Se exceptuarán los suelos urbanizables no sectorizados que prevean su sectorización con posterioridad a los primeros ocho años desde la aprobación definitiva del Plan.

En todo caso, el Plan General de Ordenación Urbanística deberá establecer en sus normas los criterios de sectorización así como el grado de ejecución material de los distintos sectores delimitados por el mismo. Estos suelos no podrán superar los parámetros previstos en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía para el período de los siguientes ocho años.

3. La población existente será la correspondiente al padrón municipal de habitantes en el momento de la aprobación inicial del Plan General.
4. El crecimiento de población se medirá por la capacidad residenciales que se prevea en el planeamiento para los próximos ocho años en viviendas ubicadas en el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenados y sectorizado, estimando el tamaño medio de hogares en función de datos objetivos establecido por el Instituto Nacional de Estadística de Andalucía o el Instituto de Estadística de Andalucía.

El dimensionamiento del incremento propuesto deberá justificarse mediante un estudio de demanda de vivienda que responda además a las determinaciones exigidas en el art. 9.C de la LOUA, teniendo en cuenta los niveles de renta de población y las necesidades de éstas en atención a las características sociales y a su nivel económico.

La Administración Autonómica ha definido en esta Instrucción el tamaño medio de los hogares en Andalucía, para estimar el techo residencial deducido del crecimiento poblacional, en el parámetro de 2,4 habitantes/vivienda.

Pero la aplicación de esta interpretación restrictiva del POTa que establece la mencionada Instrucción está provocando graves distorsiones en los procesos de revisión iniciados. En este sentido cabe señalar que el parámetro de 2,4 habitantes/vivienda es obtenido de la Orden de 29 de septiembre de 2008 que establece la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Aprobado Provisionalmente por acuerdo de Ayuntamiento Pleno de fecha de hoy. Conste y Certifico.
 Lora de Estepa

EL SECRETARIO

Junta de Andalucía
 DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE SEVILLA
 20 ABR. 2016
 EVALUACIÓN DE INCIDENCIA TERRITORIAL
 Por Resolución del Titular de la Delegación en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

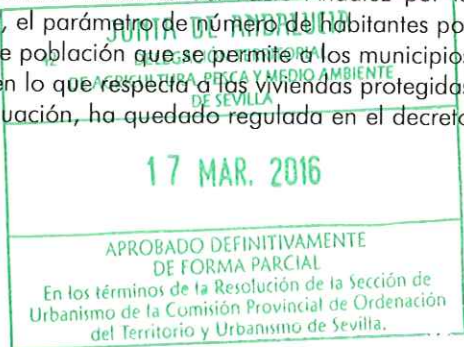
De otra parte, la Instrucción no tiene presente los déficits acumulados de viviendas protegidas en las ciudades ni las necesidades de consumo de suelo para realizar una oferta cualificada de actuaciones industriales o productivas.

Para salir de los resultados insatisfactorios a los que conducía esta interpretación restrictiva derivada de la Instrucción, la propia Comunidad Autónoma ha abierto una línea alternativa de flexibilización de su interpretación a través de los Planes Subregionales, de modo que estos puedan realizar propuestas de áreas de oportunidad para que una vez sean recogidas en los Planes Generales, las mismas no computen ni a afectos de consumo de suelo (primera limitación) ni a efectos de techo residencial (segunda limitación).

Pero también se abre camino otra vía interpretativa desconectada de los Planes Subregionales (dado que estos no están iniciados en todos los ámbitos territoriales). Esta otra línea de interpretación viene impulsada por la Federación Andaluza de Municipios y Provincias y a la luz del Pacto Andaluz de La Vivienda, y tiene que dar como resultado la formulación de una nueva Instrucción que supere la 1/2007.

Así, las posibles nuevas interpretaciones que llevarían a una flexibilización de las limitaciones a los crecimientos de población (es decir, a la segunda limitación establecida por la Norma 45 del POTA), estarían encaminadas al cambio del parámetro del número de habitantes por vivienda, así como a la no contabilización de las viviendas propuestas en áreas de reforma interior no ejecutadas que provengan del planeamiento anterior (además de la no contabilización de las actuaciones industriales en cuanto al consumo de suelo relacionada con la primera limitación).

En lo que aquí interesa, se ha producido el consenso entre la Junta de Andalucía, la FAMP y los agentes sociales firmantes del Pacto Andaluz por la Vivienda, para que se altere, a la baja, el parámetro de número de habitantes por vivienda para calcular el incremento de población que se permite a los municipios en relación a las viviendas, al menos en lo que respecta a las viviendas protegidas (esta cuestión, como veremos a continuación, ha quedado regulada en el decreto 11/2008 de 22 de Enero).



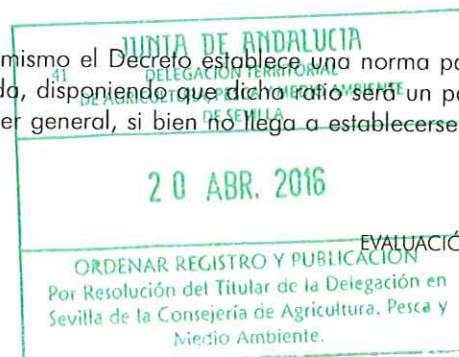
Todo esto culmina con la aprobación en enero de 2008 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, y que intentará entre otras cosas, resolver todas estas dudas acerca de la interpretación de la norma 45 del POTA en cuanto al establecimiento del modelo de ciudad.

Se recoge en este Decreto, una nueva norma que se decanta por la flexibilización de los criterios básicos para el análisis de los Planes Generales con el modelo de ciudad establecido en el POTA. Más concretamente, modera la aplicación tan rígida de la Norma 45 del POTA. En este sentido las novedades son, respecto a la regla de no admisión de incrementos de suelo urbanizables superiores al 40% del suelos urbano existente, no se computarán los suelos industriales (Disposición Adicional Segunda del Decreto). Esta exención de los suelos industriales opera sólo para el cómputo del crecimiento, es decir, los nuevos suelos urbanizables propuestos, pero en cambio, sí se computarían los suelos industriales que formen parte del suelo urbano del municipio en cuestión para determinar la superficie de referencia sobre la que aplicar el límite del 40%.

En relación a la segunda regla establecida por la Norma 45 del POTA, a saber, el límite de crecimiento de población en ocho años del 30%, también se establecen nuevos criterios de flexibilización. Por un lado, ese porcentaje del 30 % ya no es aplicable con carácter general a todos los Municipios, sino que se establece una graduación en función de la población existente, de tal forma que los nuevos parámetros son:

- 60 % para municipios con menos de 2.000 habitantes.
- 50 % para municipios entre 2.000 y 5.000 habitantes.
- 40 % para municipios entre 5.000 y 10.000 habitantes.

Así mismo el Decreto establece una norma para fijar la ratio de habitante por vivienda, disponiendo que dicho ratio será un parámetro inferior al marcado con carácter general, si bien no llega a establecerse su cuantía, así, el precepto



comienza diciendo que "en todas las actuaciones urbanísticas con destino mayoritario a vivienda protegida (...)" Y, es en este supuesto de hecho, es en el que permite un cómputo de habitante por vivienda inferior al marcado con carácter general...

Así, se permite sentar las bases para el establecimiento de un modelo de ciudad, siendo este compendio normativo el marco jurídico que permite establecer las reglas del juego y por tanto el que debe ser aplicado en la tarea de proponer el modelo de ciudad querido, deseado y posible para Lora de Estepa.

El presente Plan General, realiza un dimensionamiento del suelo establecido dentro de los límites dispuestos en el Decreto 11/2008 y además atiende a las necesidades manifiestas de nuevas viviendas sometidas a algún régimen de protección y sobre la base del análisis de la evolución de las variables socioeconómicas-demográficas (dentro del marco social actual, con alto grado de diferenciación en cuanto a tipologías familiares), la dinámica edificatoria observada en los períodos anteriores, así como valorando los plazos normales de gestión urbanística.

8.1. ACTUACIONES DE USO RESIDENCIAL PROPUESTAS POR EL PGOU PARA SATISFACER LAS NECESIDADES DE VIVIENDAS EN LOS 8 AÑOS DE PROGRAMACIÓN.

Las previsiones de nuevas viviendas en suelo aptos para su urbanización en los 8 primeros años de vigencia del Plan son las siguientes:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

- AREAS DE REFORMA INTERIOR

NOMBRE	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE-m ²	NÚMERO VIVIENDAS
ARI 01	Huertas Partido Alto	10.864	13
ARI 02	San Miguel	2.905	4
ARI 03	Las Huertas	5.176	7
TOTAL		18.945	24

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

- SECTORES

NOMBRE	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE-m ²	NÚMERO VIVIENDAS
SUS 01	El Manzano	68.979	119
SUS 02	Pozo Romano	8.363	8
SUS 03	Arroyo de la Fuente de Santiago	31.585	32
SUS 04	Nuevo San Miguel	13.640	14
SUS 05	Las Huertas II	16.472	16
TOTAL		139.039	189

Aprobado Provisionalmente por acuerdo de Ayuntamiento Pleno de fecha de hoy; Conste y Certifico.

Lora de Estepa 24 JUN 2015

EL SECRETARIO



Para el cálculo del número de nuevos pobladores, en función de las viviendas propuestas, el Nuevo Plan General, toma lo establecido en la Orden de 29 de septiembre de 2008, por el que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico. En el que se establece el coeficiente de 2,4 habitantes por vivienda.

Así el Nuevo Plan General ofrece suelo apto para urbanizar para poder construir un total de 213 nuevas viviendas lo que da cobertura para una población al año 2.016, basándonos en los parámetros de habitante/vivienda descritos anteriormente de 1.363 habitantes, por debajo y conforme pues al límite del 60% antes comentado establecido en el nuevo decreto.

8.2. SOBRE CUMPLIMIENTO DE LA NORMA DEL POTA Y EL DECRETO 11/2008 RELATIVA AL CRECIMIENTO DE NUEVO SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN SECTORIAL.

La Norma 45.4 del POTA también establece el criterio de que con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente. Se establece el mismo crecimiento permitido por el nuevo Decreto 11/2008, eso sí, no contabilizando los crecimientos destinados a la implantación de actividades económicas.

Esta limitación también se cumplimenta por el Nuevo Plan General de Lora de Estepa de conformidad con lo establecido.

Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy; Conste y Certifíco.

Lora de Estepa 24 JUN 2015

EL SECRETARIO



8.3 PREVISIONES DE CRECIMIENTO DEL NUEVO PLAN GENERAL DE LORA DE ESTEPA

La propuesta del Plan General sobre terrenos objeto de transformación urbanística para los ocho años de programación del mismo, y que merecen la clasificación de SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN SECTORIAL (en la categoría de suelo urbanizable sectorizado) y con un uso global que no sea destinado a la implantación de actividades industriales es de 205.350 m² con la clasificación de urbanizable con delimitación sectorial representa respecto al total del suelo urbano actual del municipio 533.637 m², un crecimiento inferior al 38,48%.

DATOS GENERALES			
MUNICIPIO			
LORA DE ESTEPA			
PLANEAMIENTO GENERAL			
VIGENTE	Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano	Aprobado Definitivamente 22 Julio 1977	
EN TRAMITACIÓN	Plan General de Ordenación Urbanística	Pendiente Aprobación Definitiva	
TÉRMINO MUNICIPAL			
SUPERFICIE		1.876 hectáreas	
Nº NÚCLEOS INCLUIDOS EN EL PRINCIPAL		1	
		Núcleo Principal de Lora de Estepa	
MUNICIPIOS COLINDANTES		Estepa, Casariche	
POBLACIÓN ACTUAL			
852 Habitantes			
VIVIENDAS EXISTENTES			
470			
CRECIMIENTO URBANÍSTICO EN TRAMITACIÓN			
PROPUESTA DE ORDENACIÓN		INCREMENTOS	
Total Suelo Urbano (SUC + SUNC)	551.191 m ²	SUELO URBANIZABLE	65,28 %
Total Suelo Urbanizable Sectorizado	359.825 m ²		
Población actual	852	POBLACIÓN	60 %
Tamaño medio del Hogar estimado	2,40		
Capacidad de la Población resultante	1363		
Nº de viviendas Existentes	470	VIVIENDAS	45,31 %
Nº de viviendas propuestas	213		
Total Suelo Urbano consolidado	533.637 m ²	Suelo Urbanizable (excepto industrial)	25,87 %
Total suelo Urbanizable (excepto industrial)	139.039 m ²		

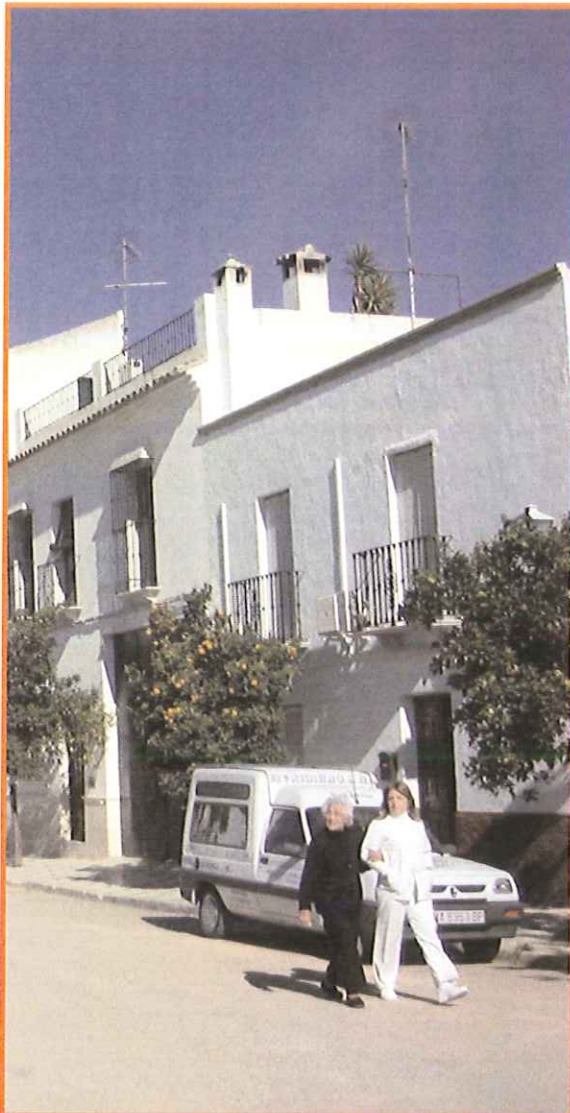
Aprobado Provisionalmente por acuerdo de Ayuntamiento Pleno de fecha de hoy; Conste y Certifico.
Lora de Estepa 24 JUN 2015

EL SECRETARIO



JUNTA DE ANDALUCÍA
42 DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE SEVILLA
17 MAR. 2016
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL
En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla.

JUNTA DE ANDALUCÍA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE SEVILLA
20 ABR. 2016
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN
Por Resolución del Titular de la Delegación en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.



9. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy; Conste y Certifico.

Lora de Estepa 24 JUN 2015

EL SECRETARIO



42	JUNTA DE ANDALUCIA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE SEVILLA
17 MAR. 2016	
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla.	

41	JUNTA DE ANDALUCIA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE SEVILLA
20 ABR. 2016	
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN Por Resolución del Titular de la Delegación en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.	

EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN LORA DE ESTEPA.

El planeamiento vigente hasta la aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbana es un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 22 de Julio de 1977, documento que ha sido objeto de tres modificaciones puntuales posteriores.

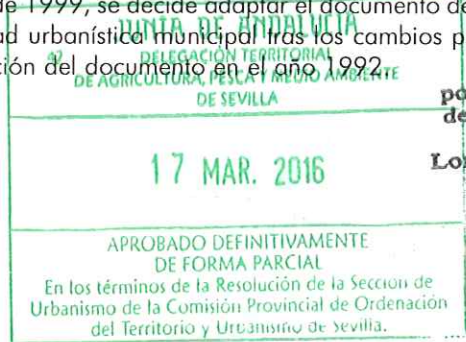
El proceso de redacción de un nuevo documento de planeamiento general en Lora de Estepa comienza con la aprobación del Avance de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Lora de Estepa el 23 de Junio de 1993. Tras su aprobación inicial el 3 de Junio de 1994 se procedió a su publicación mediante anuncio en el diario ABC de 25 de Julio de 1994 , en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla el 02 de Agosto de 1994 y en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía el 29 de Julio de ese mismo año.

El documento de aprobación provisional de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Lora de Estepa se es aprobado el 9 de Febrero de 1996 procediendo a su publicación mediante anuncio en el diario ABC de 26 de Febrero de 1996, en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla el 22 de Agosto de 1996 y en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía el 19 de Marzo de ese mismo año.

Resueltas las alegaciones formuladas, se remite el Proyecto de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Lora de Estepa a la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes para su aprobación definitiva.

Con fecha 24 de Septiembre de 1998 la Delegación Provincial solicita la subsanación de deficiencias en cuanto a cuestiones formales y a la necesidad de aportar los informes de carácter sectorial.

Debido a un cambio en la composición de la Corporación Municipal en junio de 1999, se decide adaptar el documento de Normas Subsidiarias a la nueva realidad urbanística municipal tras los cambios producidos desde el comienzo de redacción del documento en el año 1992



Aprobado Provisionalmente por acuerdo de Ayuntamiento Pleno de fecha de hoy; Conste y Certifico.
Lora de Estepa 24 JUN 2015



Este dato junto con la nueva disposición normativa de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía(LOUA), provoca que el nuevo documento de planeamiento general sea de un lado denominado Plan General de Ordenación Urbanística de Lora de Estepa-para así proceder a la adecuación del texto a lo dispuesto en la propia LOUA- y de otro sometido a una nueva fase de aprobación inicial con un nuevo periodo de exposición pública.

Este nuevo Plan General se aprueba inicialmente, en sesión de pleno municipal, el día 19 de Mayo de 2004, sometiénndose posteriormente-como ya hemos dicho- al trámite de información pública.

Durante este período de información pública se propicia el acercamiento al contenido del documento de plan a la ciudadanía, permitiéndose así su conocimiento y su divulgación, pudiendo realizarse cuantas alegaciones se estimara conveniente, para que, tras su previo análisis, se procediese a la incorporación de éstas al documento, introduciendo las correcciones y matizaciones que perfeccionen y ajusten aquél, para así posteriormente continuar con su tramitación administrativa hasta su definitiva aprobación.

Con posterioridad a la fecha de aprobación inicial del Plan, se produce una transformación en el marco normativo urbanístico andaluz, introduciéndose cambios en la legislación a raíz de la entrada en vigor del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, que establece límites de crecimiento a todos los municipios, mediante la aplicación de su artículo 45. Así mismo se aprueba el Decreto 11/2008 por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, así como otra serie de normativas, de carácter ambiental y estructural.

Tras estas circunstancias sobrevenidas y la constatación por tanto de una nueva realidad normativa urbanística, se hace necesaria la redacción de un nuevo documento de plan general para la fase de aprobación provisional que contemple un modelo de ordenación diseñado acorde con lo dispuesto en esta nueva normativa, redactándose el oportuno informe de las alegaciones presentadas-durante el preceptivo trámite Exposición Pública al que fue sometido el documento de Aprobación Inicial- analizándose lo expuesto en ellas con respecto a este nuevo marco urbanístico del que venimos hablando.



Este documento denominado *INFORME TÉCNICO DEL EQUIPO REDACTOR DEL DOCUMENTO DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LORA DE ESTEPA PARA APROBACIÓN PROVISIONAL SOBRE LAS ALEGACIONES PLANTEADAS AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LORA DE ESTEPA*, responde a un total de 27 alegaciones firmadas por un total de 38 alegantes.

Del conjunto de alegaciones presentadas, un total de 27, en la mayoría de ellas se solicita la incorporación de una serie de parcelas al suelo urbano o urbanizable, es decir incrementando la huella de suelo clasificado para ser objeto de transformación urbanística. Otra serie de alegaciones se refieren a la posición contraria al trazado alternativo propuesto para la vía pecuaria. Por último, nos encontramos con una serie de alegaciones de índole diverso, tales como desarrollo de la ordenación pormenorizada de sectores, información acerca de la catalogación propuesta, realización de infraestructuras ante riesgo de inundabilidad, así como disconformidad por lo dispuesto en el Documento de Plan General. Del total de estas alegaciones la mayoría son desestimadas, procediéndose al estudio y estimación del resto de ellas.

Una vez analizado lo dispuesto en el susodicho informe, las incorporaciones y matizaciones producidas tras el periodo de exposición pública, lo dispuesto por la nueva normativa y lo dispuesto en los preceptivos informes sectoriales, se constituirá la documentación necesaria que conformará el Texto de Plan General que se aprobará provisionalmente el 16 de Julio de 2008, sometiéndose una vez más a un nuevo período de información pública, en el que se producen un total de 65 alegaciones. Así de nuevo, la mayoría de éstas versan sobre la transformación de suelos actualmente clasificados como No Urbanizables a Suelos Urbanos o Urbanizables.

Una vez transcurrido el periodo de alegaciones de esta aprobación provisional, contestadas las alegaciones planteadas al documento, analizados los informes sectoriales preceptivos, se procede a una nueva aprobación provisional del documento que será finalmente remitido a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio para su Aprobación Definitiva.



Aprobado Provisionalmente
por acuerdo de Ayuntamiento Pleno
de fecha de hoy; Conste y Certifico.

Lora de Estepa **24 JUN 2015**.....

EL SECRETARIO

