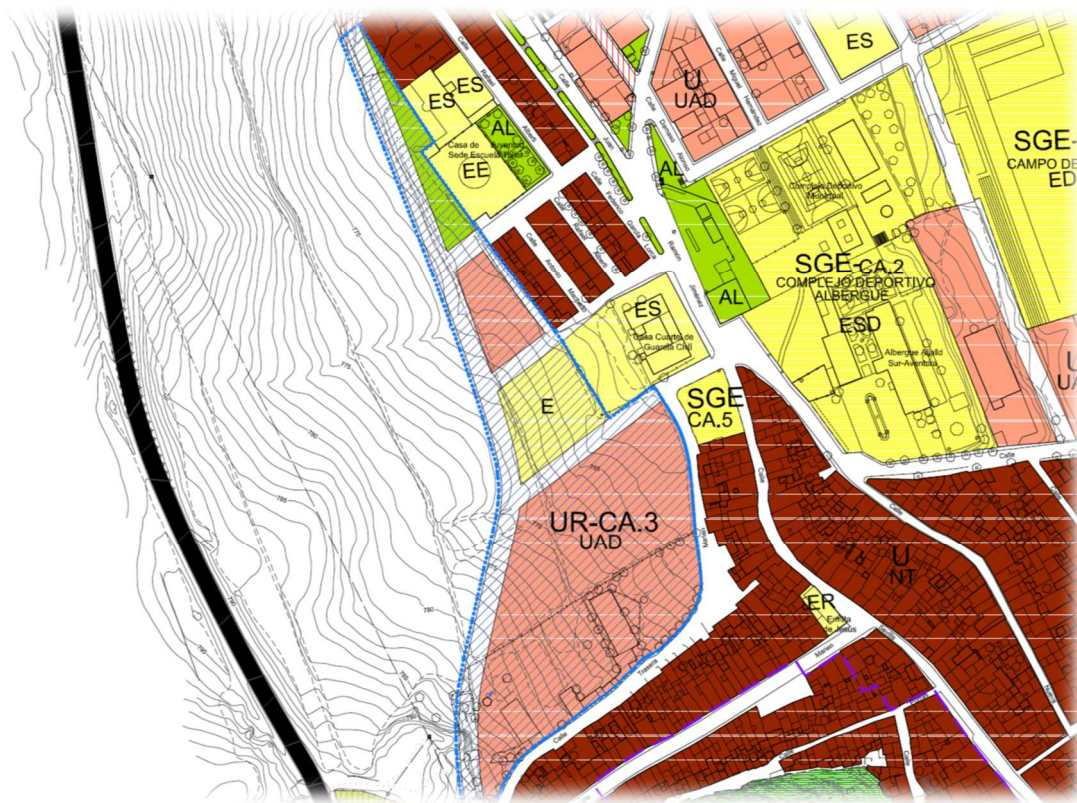


INNOVACIÓN PGOU DE CAÑETE LA REAL

MODIFICACIÓN PROPUESTA DEL SECTOR UR-CA-3

CAÑETE LA REAL. 29340. MÁLAGA



PROMOTOR:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CAÑETE LA REAL

MAYO 2025



NDICE

I MEMORIA:

MEMORIA

1. Memoria expositiva e información

- 1.1 .- Promotor de la Innovación
- 1.2 .- Antecedentes y objeto de la innovación
- 1.3 .- Delimitación del ámbito afectado
- 1.4 .- Marco urbanístico de referencia. Situación urbanística actual
- 1.5 .- Afecciones territoriales

2. Memoria justificativa

- 2.1 .- Marco legal aplicable
- 2.2 .- Exposición de motivos, conveniencia y oportunidad
- 2.3 .- Alcance y contenido de las propuestas de ordenación
- 2.4 .- Justificación de la propuesta
- 2.5 .- Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de Calidad Ambiental (GICA)
- 2.6 .- Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía. Decreto 169/2014 de 9 de diciembre, Evaluación del Impacto en la salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía

3. Memoria de ordenación

- 3.1 .- Ordenación urbanística propuesta
- 3.2 .- Ordenanza de aplicación

4. Memoria económica

- 4.1 .- Estudio económico y financiero
- 4.2 .- Informe de sostenibilidad económica

5. Participación e información pública

II PLANOS:

- 1.- Situación Sector en Término Municipal y Provincia.
- 2.- Situación Sector actual según Catastro.
- 3.- Situación Sector según Ortofoto.
- 4.- Topografía zona actuación y Georreferenciación. Escala 1:500
- 5.- Límite nuevo sector SU-3. Escala 1:500
- 6.- Situación sector UR-CA-3 según plano clasificación/calificación PGOU vigente. Escala 1:1000
- 7.- Situación sector UR-CA-3 según ordenación planeamiento PGOU vigente. Escala 1:1000
- 8.- Propuesta clasificación SU-3. Escala 1:1000
- 9.- Propuesta calificación SU-3. Escala 1:1000
- 10.- Detalle ordenación delimitación SU-3
- 11.- Esquema infraestructura existente (abastecimiento agua). Escala 1:250
- 12.- Esquema infraestructura existente (saneamiento). Escala 1:250
- 13.- Esquema infraestructura existente (alumbrado público). Escala 1:250
- 14.- Esquema infraestructura existente (pavimentación). Escala 1:250

III DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS:

- 1.- Documento consultas previas ambientales.



I. MEMORIA

1. MEMORIA EXPOSITIVA

1.1 .- PROMOTOR DE LA INNOVACIÓN

Se presenta esta modificación del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Cañete la Real, de conformidad al artículo 86 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

Tal y como indica el artículo 75 de la mencionada Ley (LISTA), sobre competencias en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones, el Ayuntamiento de Cañete la Real, con dirección en Plaza de la Paz nº1, 29340 y CIF número P2903500C, formula y promueve esta modificación del PGOU de Cañete la Real en vigor, relativa a un sector clasificado como suelo urbanizable sectorizado UR-CA-3, y que ahora, con el nuevo marco legislativo, se pretende clasificar como suelo urbano, conforme al artículo 13 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y artículo 19 de su Reglamento, Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

El equipo técnico redactor lo forma el arquitecto del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, colegiado 678, don Francisco Javier Jiménez Urbano.

1.2 .- ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA INNOVACIÓN

El planeamiento municipal actualmente vigente, anuncia su aprobación inicial con fecha 19 de enero de 2007, segunda aprobación inicial con fecha 6 de junio de 2008 por modificaciones sustanciales de la primera, fue aprobado provisionalmente en sesión extraordinaria del Ayuntamiento-Pleno celebrada el día 3 de diciembre de 2009 y su aprobación definitiva por la Comisión Provincial del Territorio y Urbanismo en sesiones de 12/05/2011 y 27/07/2011, aprobación por el Ayuntamiento-Pleno en sesión celebrada el 27/10/2011 y publicado en el BOJA nº69 de 10/04/2012.

Lo que se pretende con la siguiente innovación, es “regularizar” la realidad urbanística de una zona del casco urbano del municipio, ubicada al noroeste del mismo, que según el planeamiento vigente se encuentra clasificada como Suelo Urbanizable Sectorizado en un Suelo Urbano.

El sector, tal y como se puede ver en la ficha de planeamiento presenta una superficie de 18.761,00m². El uso global es el residencial con tipología de vivienda adosada y con una cesión de dotaciones de 1876,10 m² de áreas libres y 675,40m² de equipamiento, lo que representa un total de cesión dotacional de 2.532,74m².

El planeamiento de desarrollo le correspondería un Plan parcial e Ordenación, mediante sistema de actuación de compensación y la posterior urbanización.



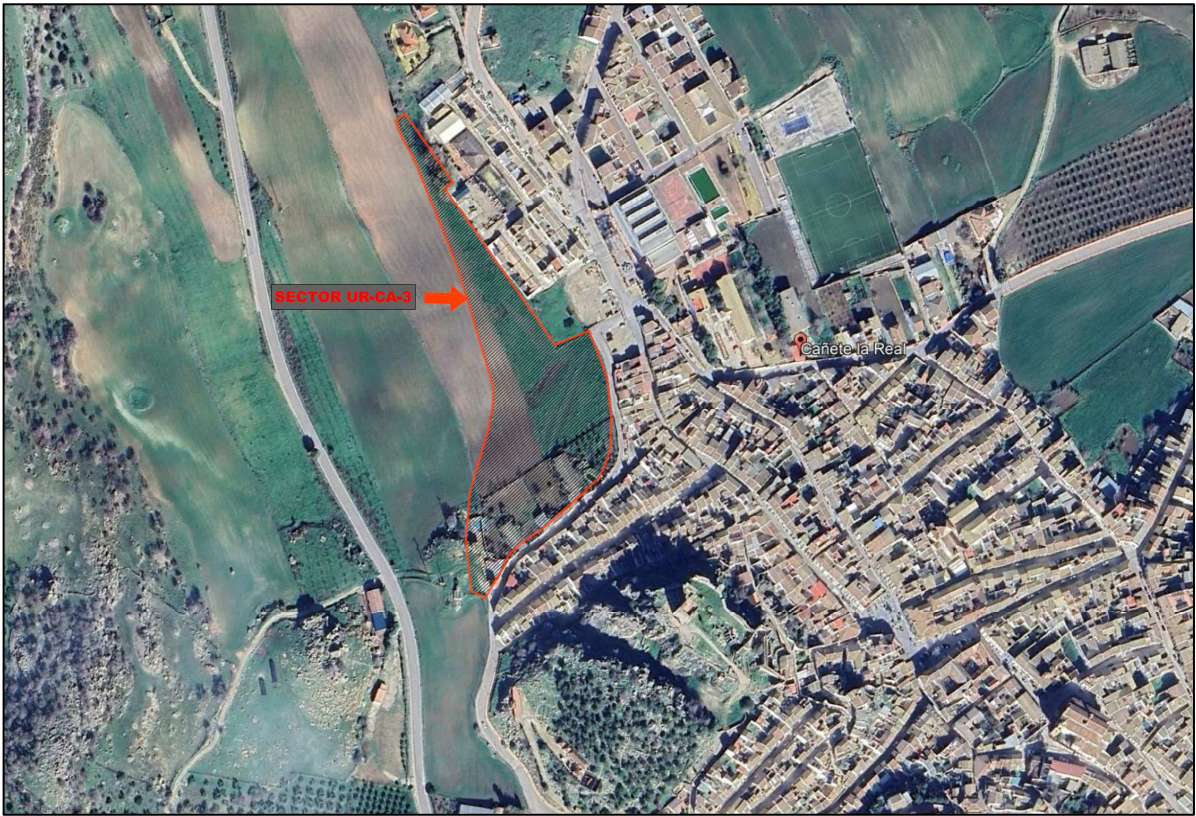
Se percibe y se disfruta a día de hoy como un suelo urbano más, porque claramente lo es de hecho, y porque también, así lo indica y se deduce de la legislación andaluza vigente, y que en nuestro caso denominaremos SU-3.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				UR-CA-3		
ÁREA DE REPARTO AR-8				CAÑETE LA REAL		
				ÁMBITO DE ACTUACIÓN SECTOR		
				OBJETO DE LA ACTUACIÓN Cesión y urbanización		
				INICIATIVA PLANEAMIENTO Privada		
				SUPERFICIE 18.761,00		
				USO GLOBAL RESIDENCIAL		
				ORDENANZA EDIFICACIÓN UAD		
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
SUPERFICIE m²s	A. Medio UA/m²	A. Total Uas	A. Ojetivo Uas	A. Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
18.761,00	0,45	8.442,45	8.442,45	7.598,21	84%,25	0,00
DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	% VPP	m²
30	56	0,45	1,00	1,00	30	2.533
ORDENACIÓN PORMENORIZADA						
CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)						
ESTÁNDAR	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL			
30	1.876,10	675,40	2.532,74			
55	1.876,10	2.767,25	4.643,35			
PROPUESTA	1.876,10	675,40	2.532,74			
APARCAMIENTOS: (50% públicos)			84			
PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN						
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan Parcial				
SISTEMA DE ACTUACIÓN		Compensación				
URBANIZACIÓN		Proyecto de Urbanización				
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN						
Con el fin de equilibrar las rentabilidades sociales que legitimen el proceso urbanizador, se propone la cesión del uso del aprovechamiento medio en concepto de contribución del sector a la obtención de terrenos para sistemas generales no adscritos a ningún área o sector concreto. El vial de borde del sector que enlaza la UE-CA.2 con la calle Travesía Marien es vinculante, aunque, justificadamente puede modificarse en cuanto al punto de acometida a esta última. La ubicación de las áreas libres puede modificarse, siempre que se demuestre que la nueva ubicación mejora la ordenación interna del sector. El proyecto de urbanización debe incluir un reconocimiento geológico-geotécnico como análisis de estabilidad, el cual determinará las medidas más adecuadas para la ejecución de la urbanización (estabilización de taludes, elementos de contención, cimentación...). El planeamiento de desarrollo justificará que los usos superan los límites máximos que establece la legislación vigente en materia de niveles acústicos, y en su caso propondrá medidas correctoras, para lo que debe realizar un estudio acústico de detalle..						
USOS PORMENORIZADOS						
AISLADA						
ADOSADA		100%				
TURÍSTICO						
PLAZOS						
PLANEAMIENTO		2 AÑOS				
INIC. EJECUCIÓN		4 AÑOS				



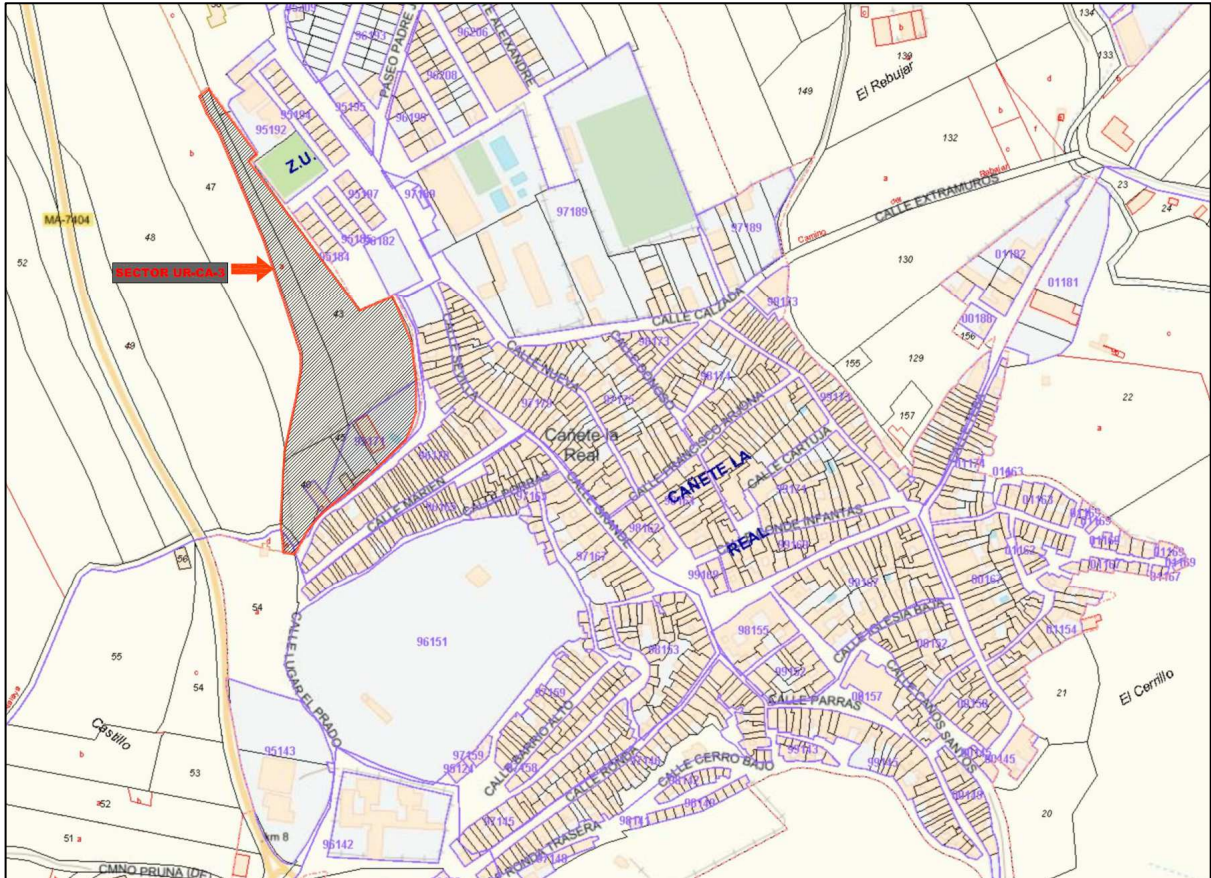
1.3 .- ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

El ámbito sobre el que se plantea esta modificación del PGOU, el UR-CA-3, se ubica en la zona noroeste del núcleo urbano de Cañete la Rea. Se encuentra limitado al sur por la Calle Trasera de Marién, al este por parte de la Calle Trasera de Marién, aparcamiento y recinto ferial (antiguo Cuartel de la Guardia Civil) y casas de Calle Antonio Machado y al norte y oeste con tierras limítrofes a la carretera principal del municipio la MA-7404 dirección a Almargen.



El ámbito actual de la UR-CA-3 que se quiere innovar con esta propuesta de modificación del PGOU, está formado por las siguientes parcelas catastrales:

REFERENCIA CATASTRAL
29035A042000430000YH
29035A042000450000YA
29035A042000460000YB
29035A042000470001UU
9517101UF1991N0001MG
9517102UF1991N0001OG
9517103UF1991N0001KG
9517104UF1991N0001RG
9517106UF1991N0001XG



Fichas catastrales del sector UR-CA-3:



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 29035A042000430000YH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 42 Parcela 43
MARIEN. CAÑETE LA REAL [MÁLAGA]

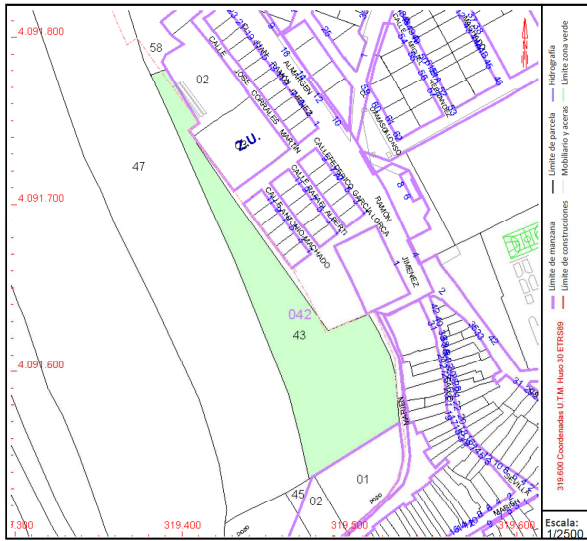
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	C- Labor o Labradío secoano	01	7.838
b	I- Improductivo	00	1.757

PARCELA

Superficie gráfica: 7.838 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



4.091.800

4.091.700

4.091.600

319.500

319.400

319.300

319.200

319.100

319.000

58

02

47

042

43

01

45

02

46

44

42

41

40

39

38

37

36

35

34

33

32

31

30

29

28

27

26

25

24

23

22

21

20

19

18

17

16

15

14

13

12

11

10

09

08

07

06

05

04

03

02

01

— Límite de parcela

— Hidrografía

— Límite de manzana

— Límite de construcciones

— Límite de zona verde

— Límite de parcela

— Límite de manzana

— Límite de construcciones

— Límite de zona verde

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

Cód. Validación: 6FXN46MRCJC9DWXSSSTEF6R5R

Verificación: <https://cañetelareal.sedelectronica.es/>

Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 59





GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 29035A042000450000YA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 42 Parcela 45

MARIEN. CAÑETE LA REAL [MÁLAGA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

CULTIVO

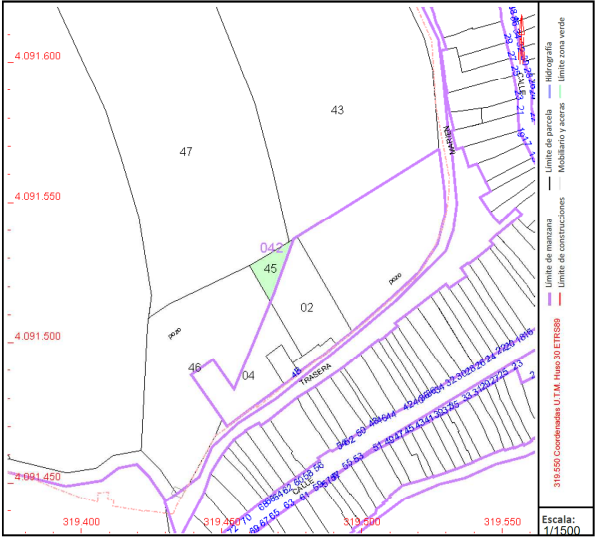
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	C- Labor o Labradío secoano	01	137

PARCELA

Superficie gráfica: 137 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 29035A042000460000YB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL MARIEN TRASERA Polígono 42 Parcela 46 -

MARIEN. 29340 CAÑETE LA REAL [MÁLAGA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

CULTIVO

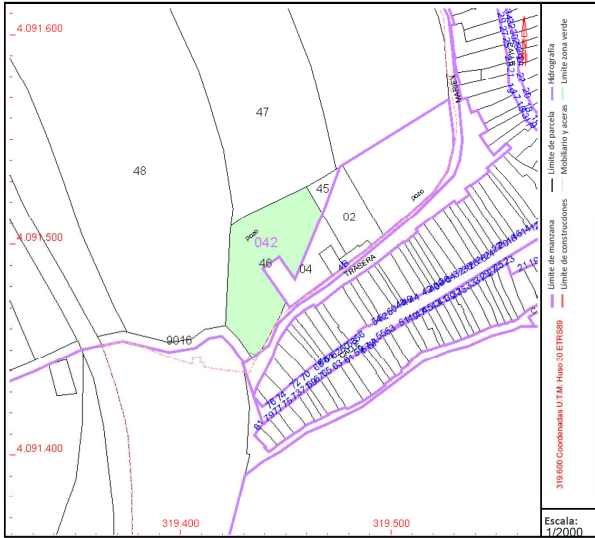
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	C- Labor o Labradío secoano	02	2.012

PARCELA

Superficie gráfica: 2.012 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 29035A042000470001UU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Es:R Pl:ES Pl:TO Poligono 42 Parcela 47

MARIEN. CAÑETE LA REAL [MÁLAGA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción:

CULTIVO

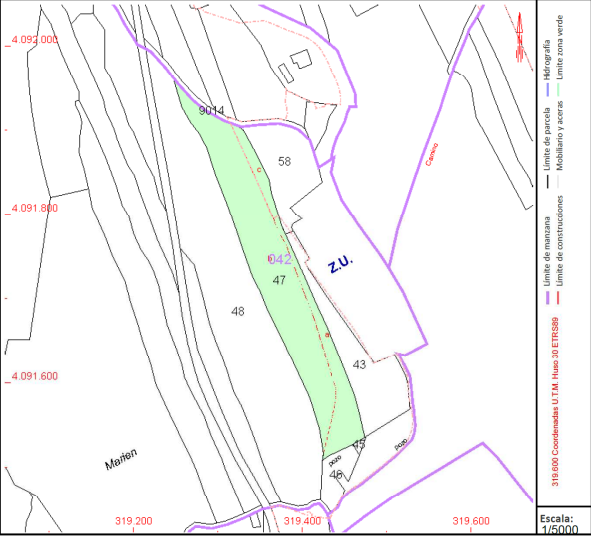
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
c	C- Labor o Labrado secoano	01	1.340

PARCELA

Superficie gráfica: 22.935 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



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



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9517101UF1991N0001MG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL MARIEN TRASERA 2 BI:0

29340 CAÑETE LA REAL [MÁLAGA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida: 295 m2

Año construcción: 1994

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	295

CULTIVO

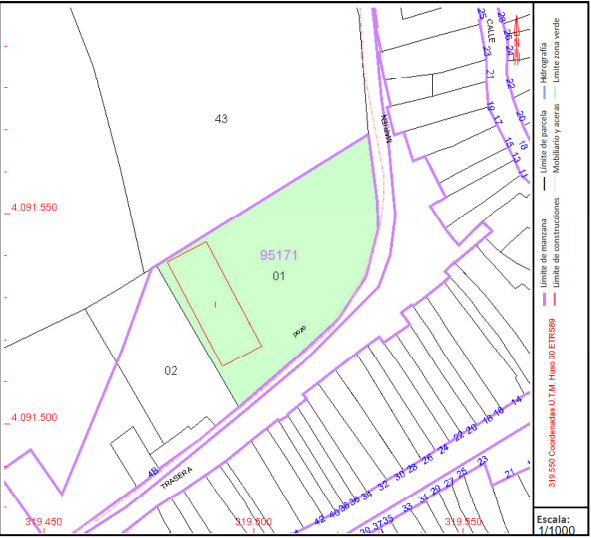
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	O- Olivos secoano	01	1.470

PARCELA

Superficie gráfica: 1.765 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9517102UF1991N0001OG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL MARIEN TRASERA 4[A] BI:0

29340 CAÑETE LA REAL [MÁLAGA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

CULTIVO

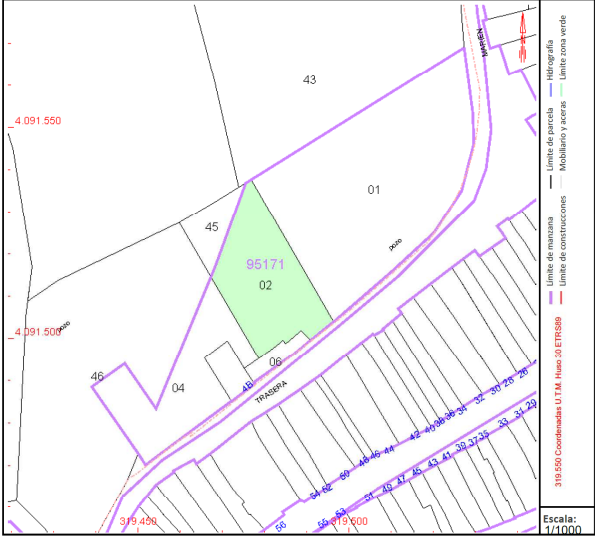
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	C- Labor o Labradío secoano	01	613

PARCELA

Superficie gráfica: 613 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9517103UF1991N0001KG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL MARIEN TRASERA 4[B] BI:0

29340 CAÑETE LA REAL [MÁLAGA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Industrial agr.

Superficie construida: 81 m2

Año construcción: 1989

CONSTRUCCIÓN

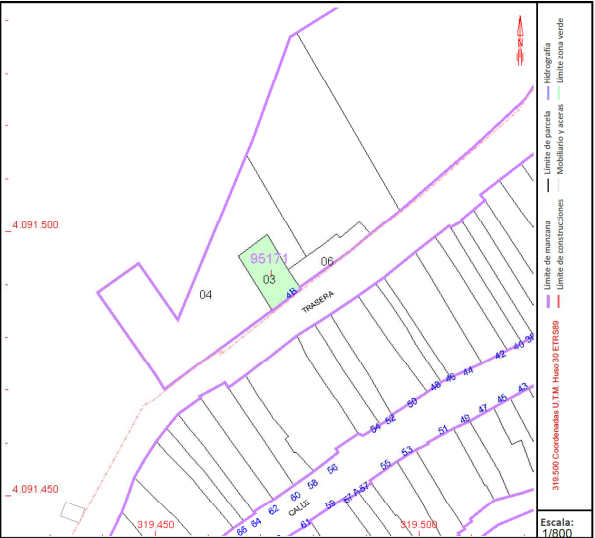
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	81

PARCELA

Superficie gráfica: 81 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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





GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9517104UF1991N0001RG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL MARIEN TRASERA 4 BI:0

29340 CAÑETE LA REAL [MÁLAGA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Industrial agr.

Superficie construida: 201 m2

Año construcción: 1998

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	201

CULTIVO

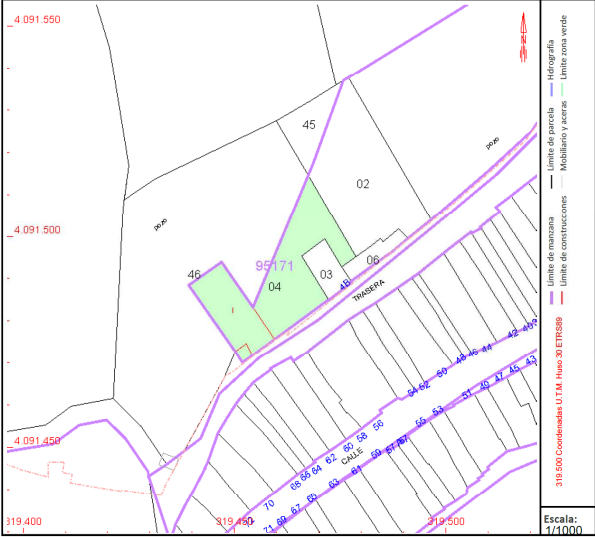
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	C- Labor o Labrado seco	01	392

PARCELA

Superficie gráfica: 593 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9517106UF1991N0001XG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL MARIEN TRASERA BI:0

29340 CAÑETE LA REAL [MÁLAGA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Industrial agr.

Superficie construida: 62 m2

Año construcción: 2000

CONSTRUCCIÓN

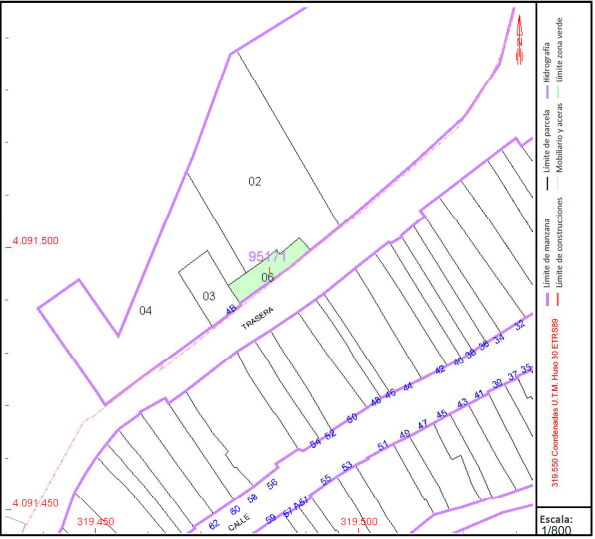
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	62

PARCELA

Superficie gráfica: 62 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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

La propuesta de modificación se realiza excluyendo la parcela catastral 29035A042000470001UU, tal y como se refleja en la imagen posterior, resultando una superficie de 13.910,84m², mucho menor que el sector original de la UR-CA-3 que cuenta con una superficie de (18.761,00m² según ficha del planeamiento.

Dicho ámbito señalado, que denominaremos como se ha indicado SU-3, es el que se propone en la presente innovación clasificar como suelo urbano, analizando y justificando los motivos para ello y calificar como uso residencial adosado.

El ámbito de la presente innovación de la futura SU-3 estará formado por tanto con las siguientes parcelas catastrales:

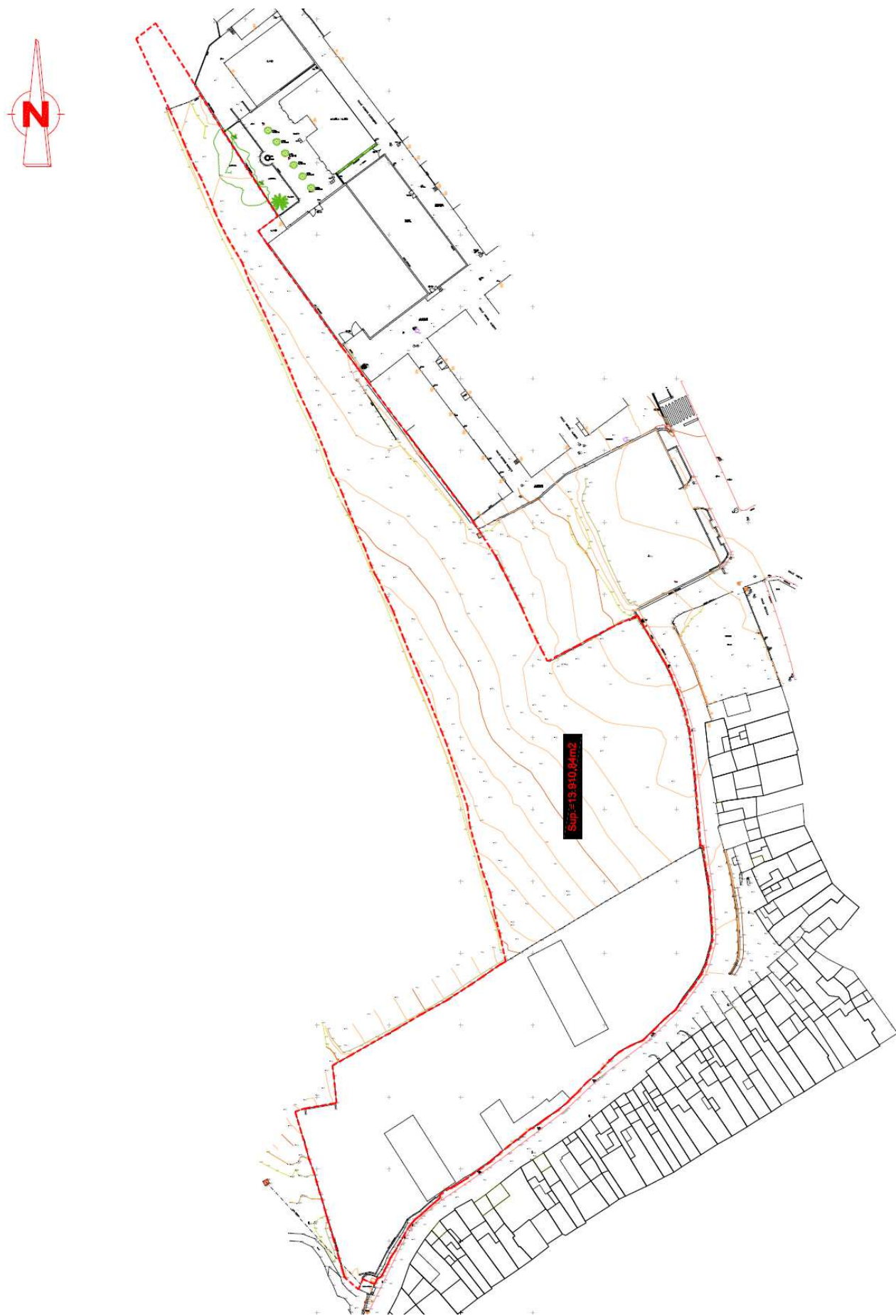
REFERENCIA CATASTRAL
29035A042000430000YH
29035A042000450000YA
29035A042000460000YB
9517101UF1991N0001MG
9517102UF1991N0001OG
9517103UF1991N0001KG
9517104UF1991N0001RG
9517106UF1991N0001XG

Georreferenciación límite sector SU-3

Coordenadas UTM HUSO 30 ETRS89

Coord. X	Coord. Y	Coord. X	Coord. Y	Coord. X	Coord. Y	Coord. X	Coord. Y
X=319453.738	Y=4091673.144	X=319507.260	Y=4091514.329	X=319438.599	Y=4091451.457	X=319439.261	Y=4091639.282
X=319463.428	Y=4091660.310	X=319504.005	Y=4091512.510	X=319437.748	Y=4091450.033	X=319437.035	Y=4091644.003
X=319469.516	Y=4091650.895	X=319501.537	Y=4091510.270	X=319437.514	Y=4091449.846	X=319436.112	Y=4091645.590
X=319471.413	Y=4091647.177	X=319501.234	Y=4091509.963	X=319436.781	Y=4091449.646	X=319435.033	Y=4091648.061
X=319472.685	Y=4091644.834	X=319498.099	Y=4091506.674	X=319436.229	Y=4091448.268	X=319433.274	Y=4091652.891
X=319474.182	Y=4091641.734	X=319494.944	Y=4091504.033	X=319435.903	Y=4091448.055	X=319430.831	Y=4091658.298
X=319475.265	Y=4091639.683	X=319492.739	Y=4091501.648	X=319432.716	Y=4091449.381	X=319428.939	Y=4091662.978
X=319476.950	Y=4091636.233	X=319492.783	Y=4091501.607	X=319431.531	Y=4091446.535	X=319427.021	Y=4091667.984
X=319479.670	Y=4091630.172	X=319492.474	Y=4091501.299	X=319427.613	Y=4091449.925	X=319425.598	Y=4091671.382
X=319480.800	Y=4091627.810	X=319490.975	Y=4091499.955	X=319426.992	Y=4091452.020	X=319424.161	Y=4091673.871
X=319482.774	Y=4091624.011	X=319489.627	Y=4091498.586	X=319426.090	Y=4091455.188	X=319422.229	Y=4091679.620
X=319484.119	Y=4091621.369	X=319489.554	Y=4091498.438	X=319424.414	Y=4091460.971	X=319419.393	Y=4091686.523
X=319488.995	Y=4091624.025	X=319486.905	Y=4091496.288	X=319422.955	Y=4091465.829	X=319417.660	Y=4091690.361
X=319492.621	Y=4091625.862	X=319483.673	Y=4091494.126	X=319422.725	Y=4091466.666	X=319414.932	Y=4091696.120
X=319495.091	Y=4091627.293	X=319483.419	Y=4091493.862	X=319422.149	Y=4091468.728	X=319412.261	Y=4091702.651
X=319497.090	Y=4091628.317	X=319481.727	Y=4091492.583	X=319421.426	Y=4091471.314	X=319408.642	Y=4091710.959
X=319501.357	Y=4091630.583	X=319479.820	Y=4091491.233	X=319420.713	Y=4091473.458	X=319405.164	Y=4091718.493
X=319509.176	Y=4091634.224	X=319479.659	Y=4091491.404	X=319419.830	Y=4091476.523	X=319403.286	Y=4091722.697
X=319513.535	Y=4091626.571	X=319477.418	Y=4091489.604	X=319419.108	Y=4091479.118	X=319401.178	Y=4091726.922
X=319514.684	Y=4091624.592	X=319472.789	Y=4091485.991	X=319417.780	Y=4091482.727	X=319399.126	Y=4091732.410
X=319516.320	Y=4091621.851	X=319470.873	Y=4091484.505	X=319416.997	Y=4091485.612	X=319395.358	Y=4091738.677
X=319516.759	Y=4091621.017	X=319470.864	Y=4091484.317	X=319413.899	Y=4091495.983	X=319393.134	Y=4091742.952
X=319518.481	Y=4091617.476	X=319470.543	Y=4091484.015	X=319416.479	Y=4091496.835	X=319391.469	Y=4091746.490
X=319520.521	Y=4091612.479	X=319468.751	Y=4091482.613	X=319425.135	Y=4091498.349	X=319390.633	Y=4091749.088
X=319521.489	Y=4091609.797	X=319468.302	Y=4091482.020	X=319425.379	Y=4091498.596	X=319387.486	Y=4091756.133
X=319522.257	Y=4091607.500	X=319466.335	Y=4091480.048	X=319424.627	Y=4091505.959	X=319386.104	Y=4091758.628
X=319523.694	Y=4091601.760	X=319461.463	Y=4091477.268	X=319424.265	Y=4091508.799	X=319384.377	Y=4091762.265
X=319525.086	Y=4091589.649	X=319459.752	Y=4091476.229	X=319429.297	Y=4091511.628	X=319383.027	Y=4091765.411
X=319526.226	Y=4091576.400	X=319458.080	Y=4091475.153	X=319441.838	Y=4091518.783	X=319380.720	Y=4091770.988
X=319526.708	Y=4091569.937	X=319457.742	Y=4091475.055	X=319448.994	Y=4091523.042	X=319378.859	Y=4091774.957
X=319527.229	Y=4091569.975	X=319457.065	Y=4091474.572	X=319456.188	Y=4091526.962	X=319369.655	Y=4091794.532
X=319527.462	Y=4091569.414	X=319456.933	Y=4091474.760	X=319456.544	Y=4091527.253	X=319375.081	Y=4091798.859
X=319528.005	Y=4091564.571	X=319454.081	Y=4091472.780	X=319462.609	Y=4091531.183	X=319384.172	Y=4091784.702
X=319528.678	Y=4091561.491	X=319454.251	Y=4091472.184	X=319465.814	Y=4091533.342	X=319387.648	Y=4091778.789
X=319529.263	Y=4091557.223	X=319454.048	Y=4091471.833	X=319470.973	Y=4091536.897	X=319394.016	Y=4091768.482
X=319529.670	Y=4091549.934	X=319452.516	Y=4091470.523	X=319472.463	Y=4091537.725	X=319409.066	Y=4091745.143
X=319530.018	Y=4091545.944	X=319451.330	Y=4091469.545	X=319470.798	Y=4091545.608	X=319403.630	Y=4091741.061
X=319530.024	Y=4091543.689	X=319450.097	Y=4091468.394	X=319469.497	Y=4091550.502	X=319406.103	Y=4091737.448
X=319529.495	Y=4091541.473	X=319448.652	Y=4091467.079	X=319468.152	Y=4091557.022	X=319406.946	Y=4091736.267
X=319528.215	Y=4091536.872	X=319447.492	Y=4091466.219	X=319466.201	Y=4091562.192	X=319416.583	Y=4091723.115
X=319526.922	Y=4091534.079	X=319446.310	Y=4091464.884	X=319462.547	Y=4091575.213	X=319426.743	Y=4091708.931
X=319524.584	Y=4091530.702	X=319445.572	Y=4091463.964	X=319461.774	Y=4091581.002	X=319427.549	Y=4091707.952
X=319522.112	Y=4091527.485	X=319444.230	Y=4091461.613	X=319455.981	Y=4091598.293	X=319430.518	Y=4091703.966
X=319519.674	Y=4091524.194	X=319441.709	Y=4091457.201	X=319454.647	Y=4091601.690	X=319431.379	Y=4091702.777
X=319516.750	Y=4091521.756	X=319440.487	Y=4091455.451	X=319450.255	Y=4091612.582	X=319431.779	Y=4091702.262
X=319513.805	Y=4091518.796	X=319439.639	Y=4091453.460	X=319447.891	Y=4091618.481	X=319434.536	Y=4091698.714
X=319510.631	Y=4091515.768	X=319439.118	Y=4091452.597	X=319444.135	Y=4091627.639	X=319440.105	Y=4091691.188
				X=319441.114	Y=4091635.508	X=319444.636	Y=4091685.200
						X=319453.174	Y=4091673.891
						X=319453.738	Y=4091673.144





Topografía del ámbito propuesto SU-3



Reportaje gráfico (fotografías) del ámbito propuesto SU-3:



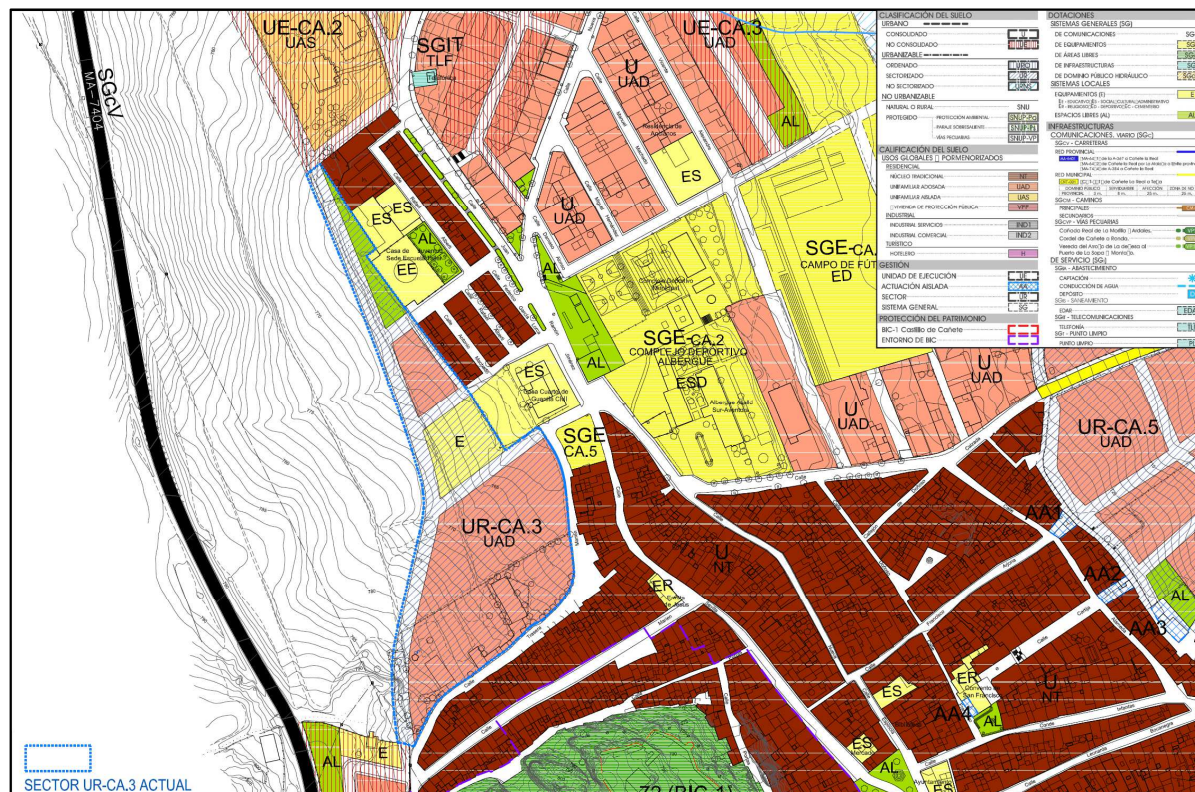
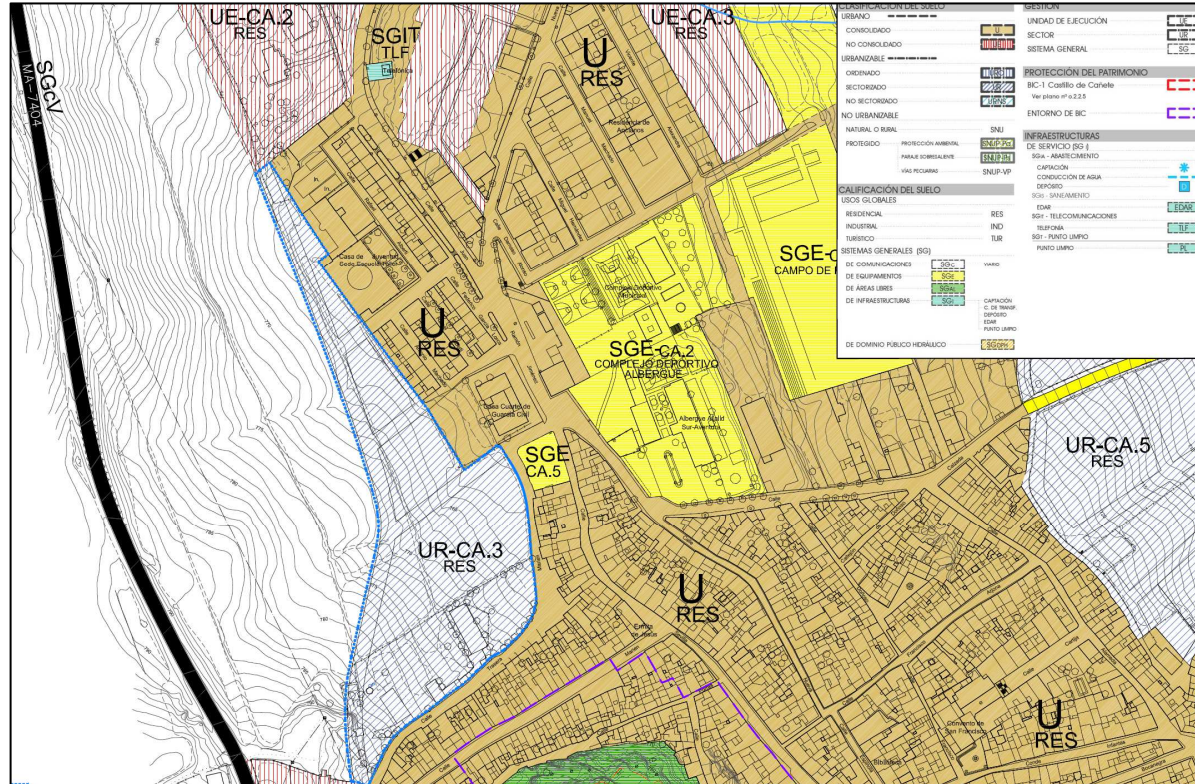








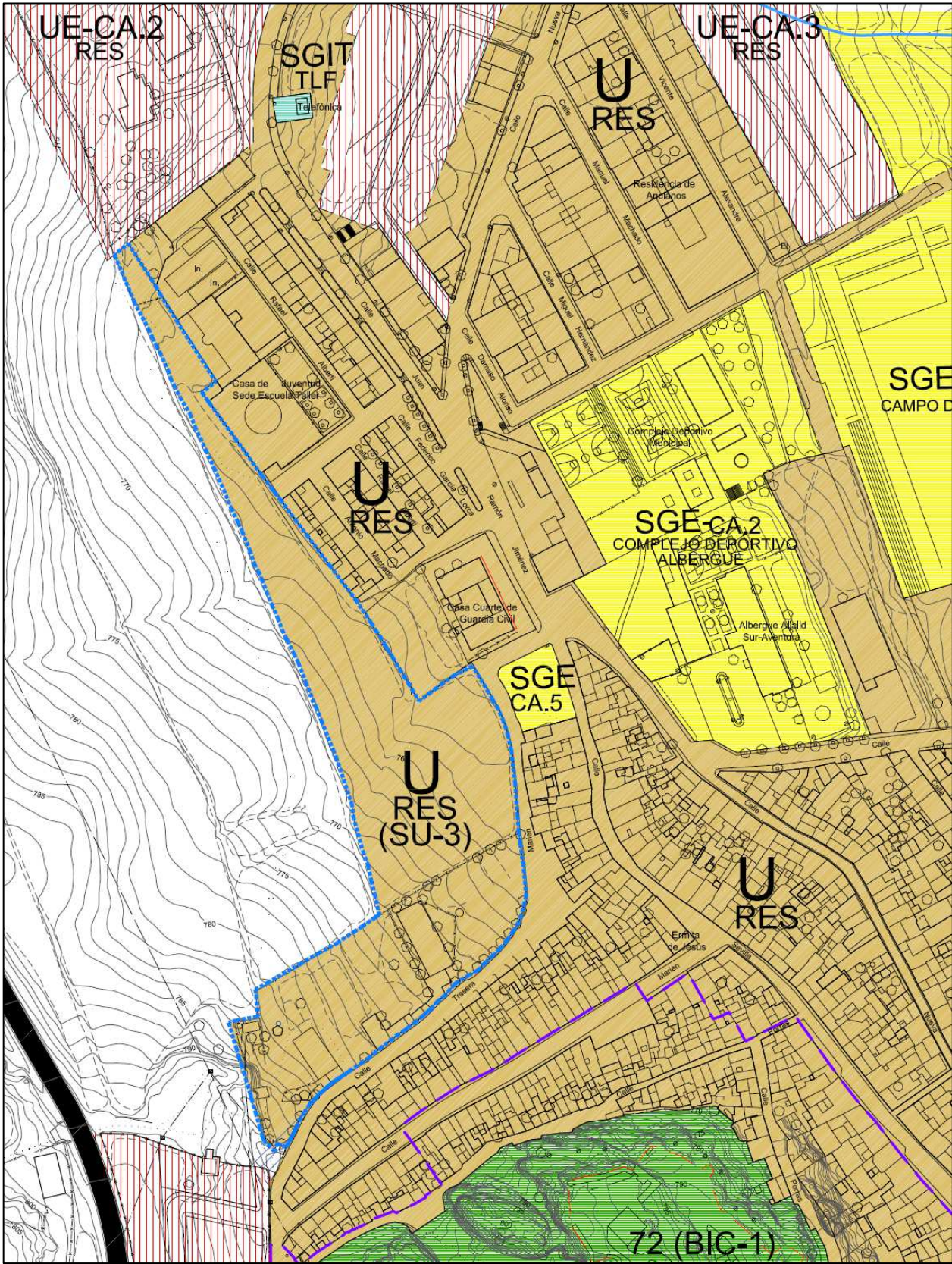
Como se ha indicado ya, en el planeamiento vigente, el están clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado UR-CA-3 (residencial) (Conforme legislación actual LISTA **ATU de nueva urbanización** delimitada. Suelo Rústico).



El actual sector estaría calificado como Residencial UAD unifamiliar adosada.

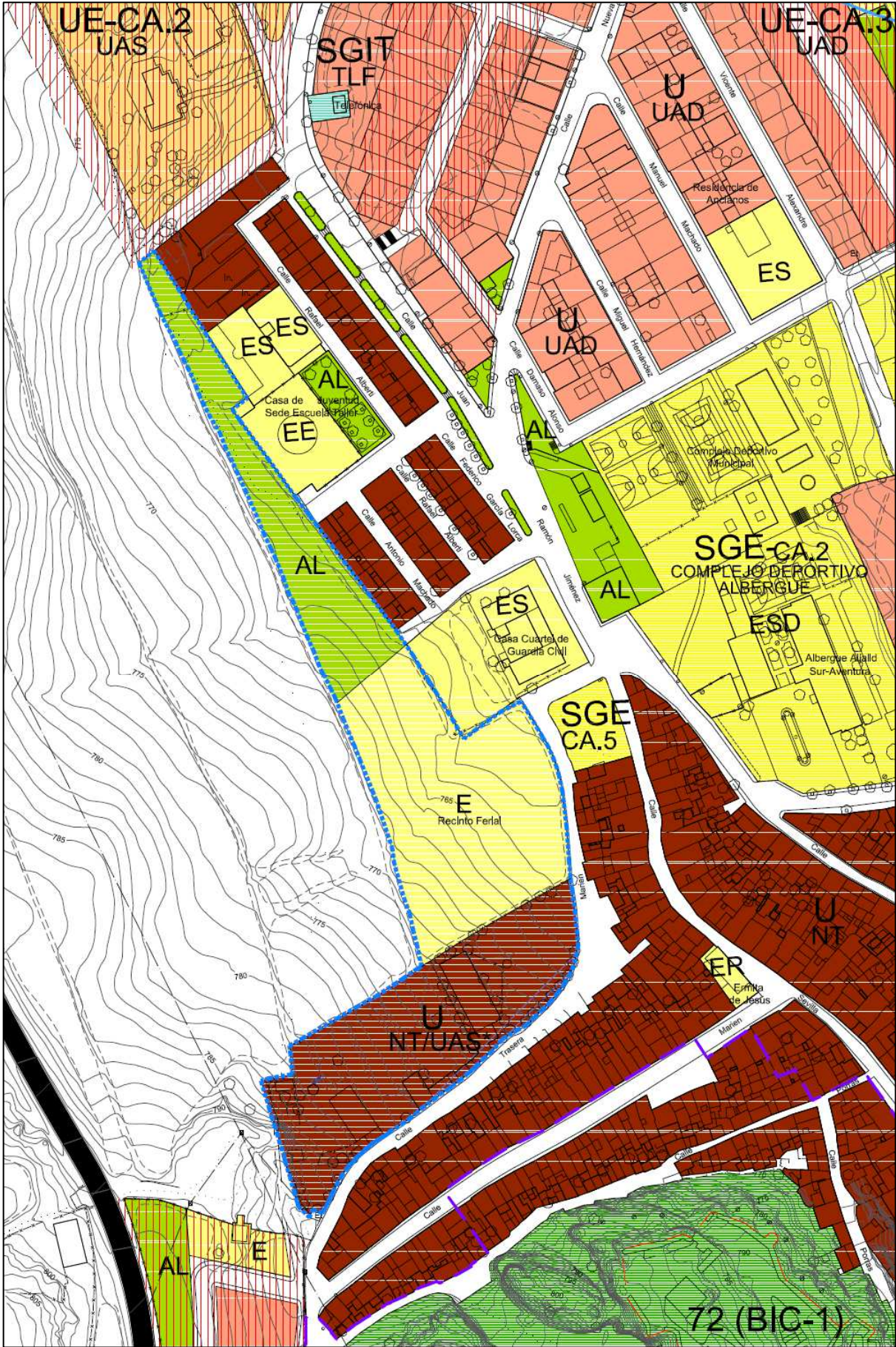


La propuesta de modificación se trataría de clasificar el ámbito como suelo urbano, denominándolo como SU-3, con una calificación de residencial NT/UAS, Núcleo tradicional o Unifamiliar aislada.



Situación según clasificación propuesta SU-3





Situación según calificación propuesta SU-3

1.5 .- AFECCIONES TERRITORIALES.

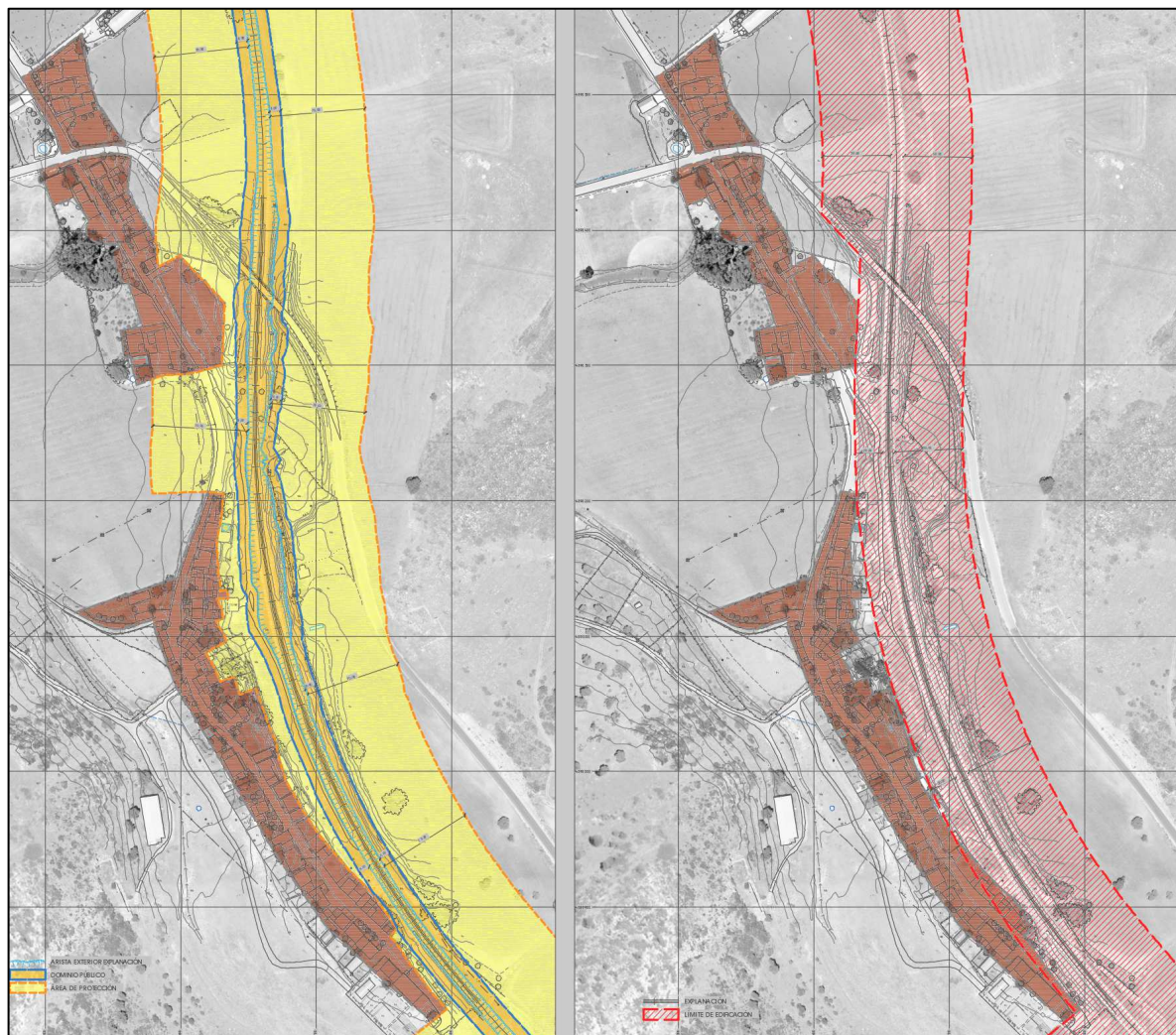
Con fecha 23 de marzo de 2015, en el BOP, se publicó el informe de Valoración Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente del Planeamiento actual vigente, con sus correspondientes informes sectoriales. A continuación, se identificarán las distintas afecciones que pudieran tener o no el ámbito de actuación SU-6.

Afección Ferrocarril.

Ley 9/2006, de 26 de septiembre, de Servicios Ferroviarios de Andalucía.

Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, el Real Decreto 238/2004, del 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario (RSF).

Orden FOM/710/2015, de 30 de enero, por la que se aprueba el Catálogo de líneas y tramos de la Red Ferroviaria de Interés General.



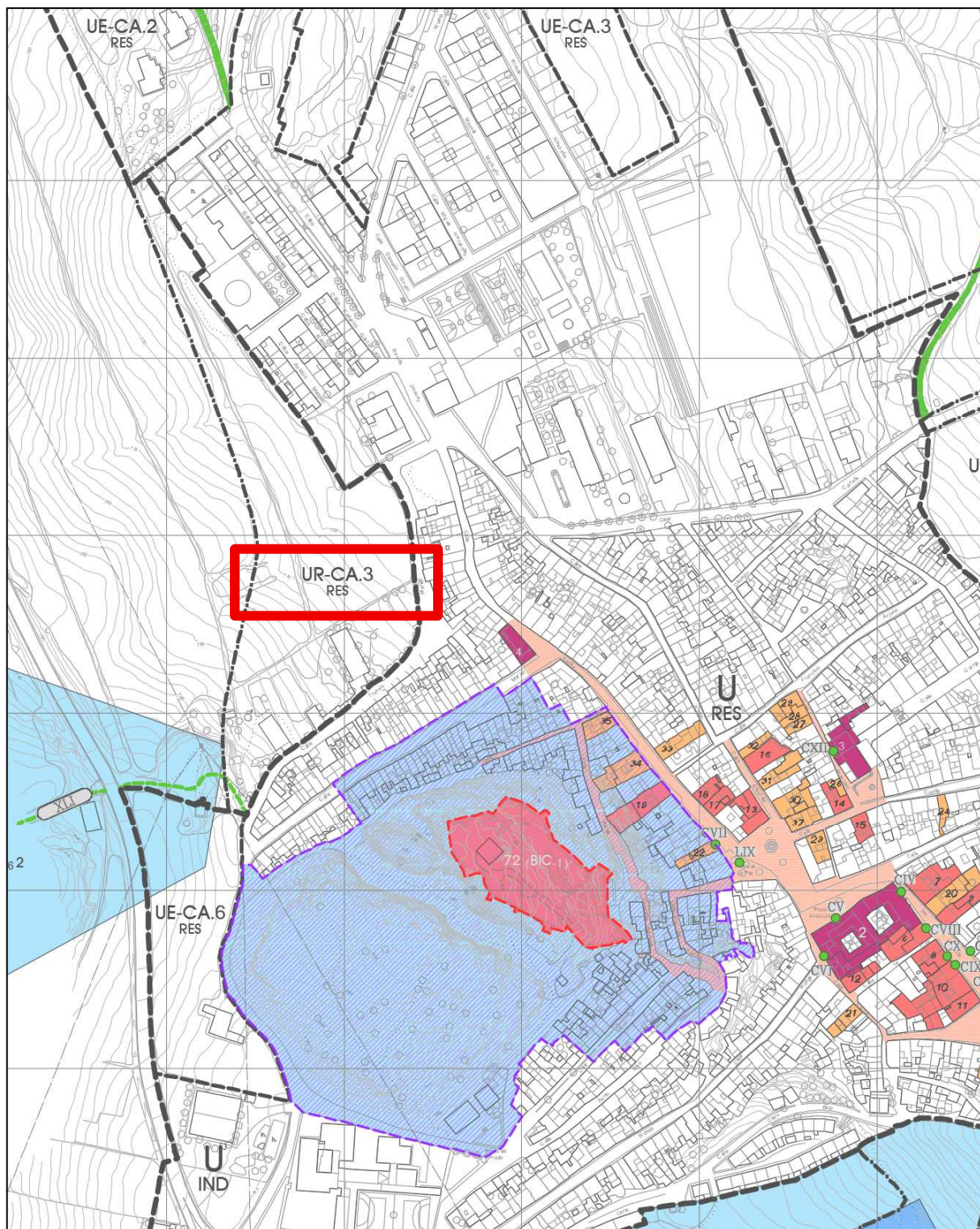
La línea de ferrocarril que pasa por el Término Municipal de Cañete la Real se encuentra en la zona de La Atalaya, a más de cuatro kilómetros del sector a innovar.

El ámbito de actuación no se ve afectado por tanto, por líneas ferroviarias.



Afección Patrimonio Histórico.

Ley 14/2007, de 26 de septiembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.



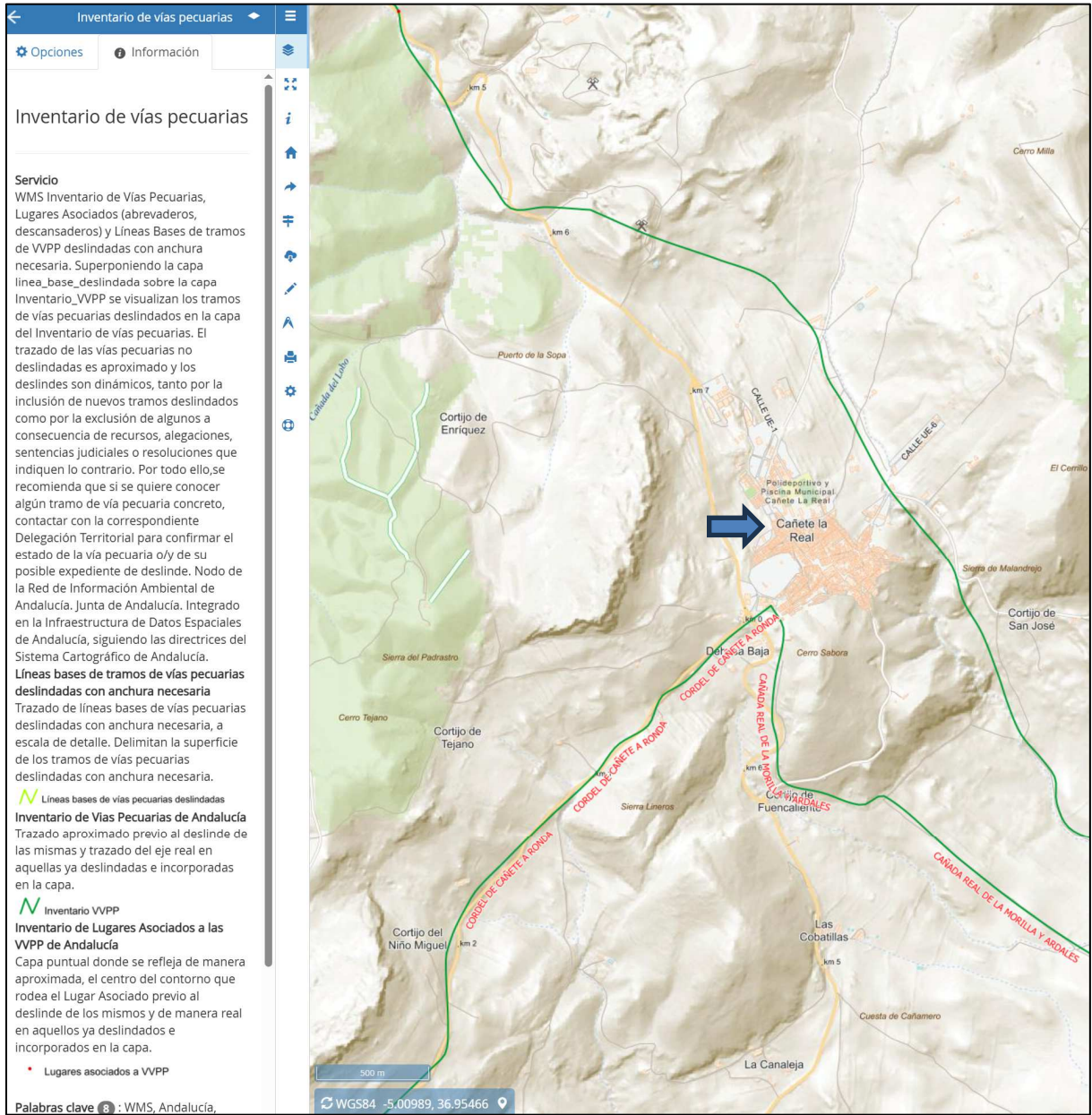
En el ámbito de actuación, no hay ningún elemento catalogado ni de valor arquitectónico, arqueológico o etnográfico.



Afección vías pecuarias.

Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias.

Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía



En el ámbito de actuación, no hay ninguna vía pecuaria.

La más próxima es el Cordel de Cañete a Ronda y la cañada Real de la Morilla y Ardales a más de 250 metros de distancia.



Afección Puertos.

Ley 21/2007, de 18 de diciembre, de Régimen Jurídico y Económico de los Puertos de Andalucía.

R.D.L 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante

El ámbito de actuación no se ve afectado por puertos.

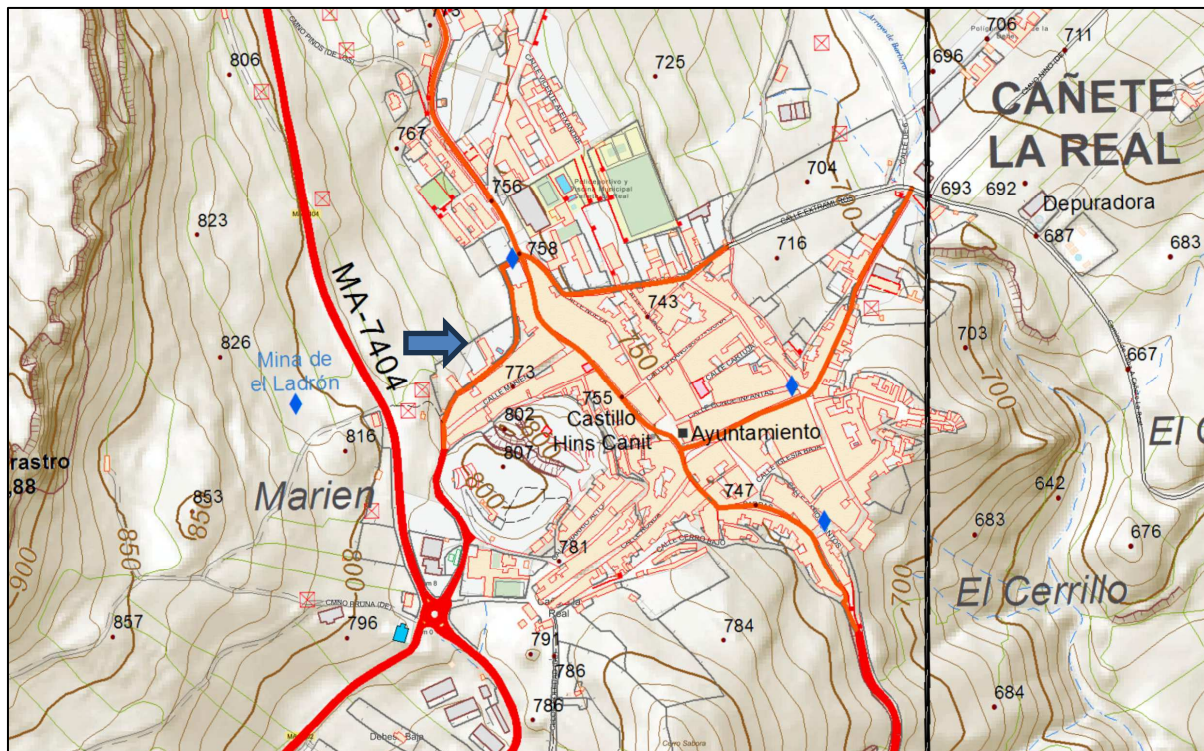
Afecciones carreteras del Estado, Autonómica o Provinciales.

Ley 37/2015, de 29 septiembre, de carreteras.

Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

Real Decreto 1231/2003, de 26 de septiembre, por el que se modifica la nomenclatura y el catálogo de las autopistas y autovías de la Red de Carreteras del Estado



El lindero suroeste del ámbito SU-3, es el que se encuentra más cercano a la única carretera, en este caso provincial, la MA-7404 que discurre cerca del ámbito. No obstante, se encuentra a 68 metros aproximadamente, por ello se puede afirmar que no hay afección de ningún tipo de carretera.



Afección Costas.

Ley 22/1998, de 18 de julio, de Costas.

El ámbito de actuación no se ve afectado por costas.

Afección Memoria Histórica de Andalucía.

Ley 2/2017, de 28 de marzo, de Memoria Histórica y Democrática de Andalucía

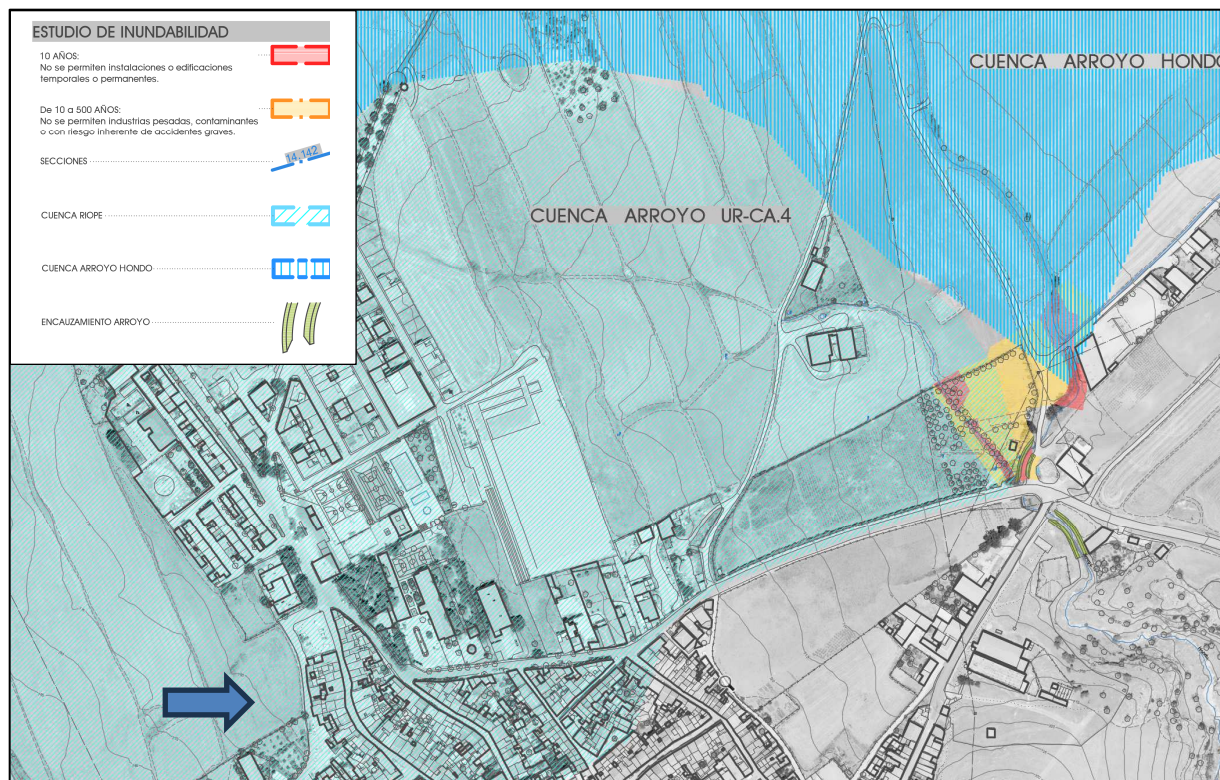
En el ámbito de actuación, no se ha procedido la incoación de procedimiento de inscripción, conforme al artículo 24 de la citada ley, por tanto, la consejería competente en dicha materia de memoria histórica no tendrá que emitir informe al respecto, tal y como indica el art. 29.3 de la cita Ley.

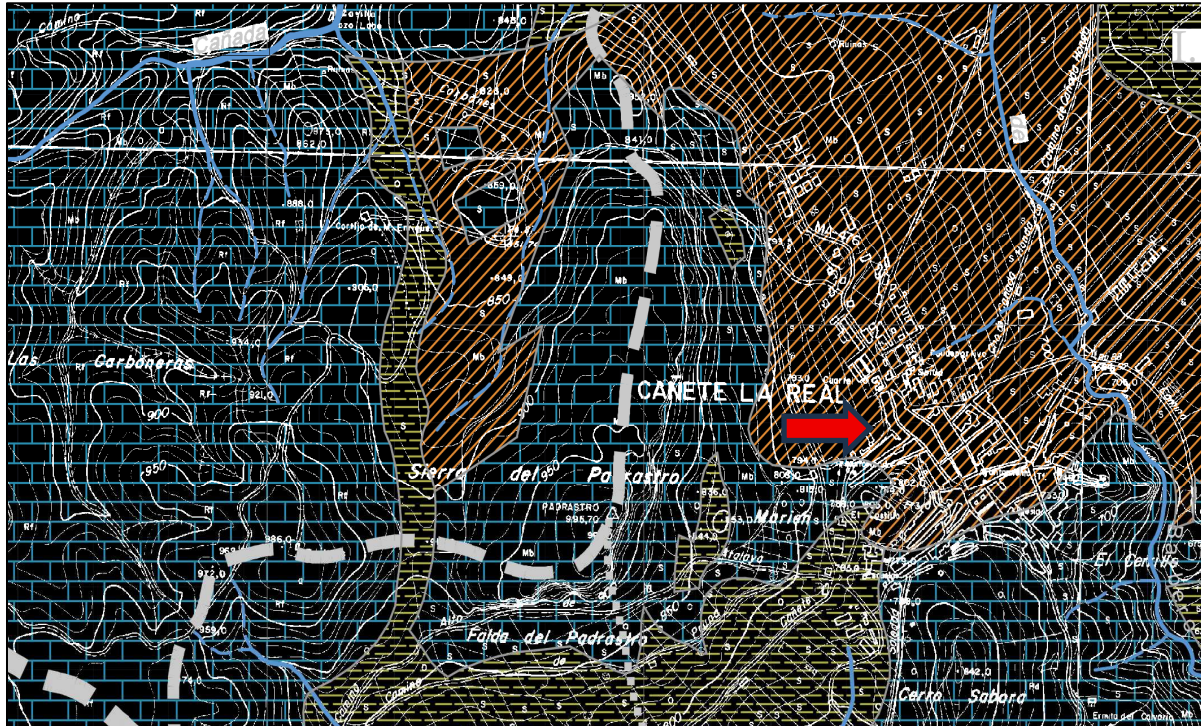
Afección Aguas.

Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.

Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminares, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio





Según las Cartografías oficiales, información del Planeamiento Municipal, REDIAM, los suelos analizados no se localizan en zona inundable, por tanto, no se observan afecciones sectoriales en materia de agua.

Afección Defensa Nacional.

Ley 8/1975, de 12 de marzo, de las zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional (texto consolidado 1990).

Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba el reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional.

El ámbito de actuación no se ve afectado por ninguna afección de defensa nacional.

Afección telecomunicaciones.

Ley 11/2022, de 28 de junio, General de telecomunicaciones.

El artículo 50, establece que la Administración del Estado y las administraciones públicas deberán colaborar a través de los mecanismos previstos en la presente Ley y en el resto del ordenamiento jurídico, a fin de hacer efectivo el derecho de los operadores de comunicaciones electrónicas de ocupar la propiedad pública y privada para realizar el despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

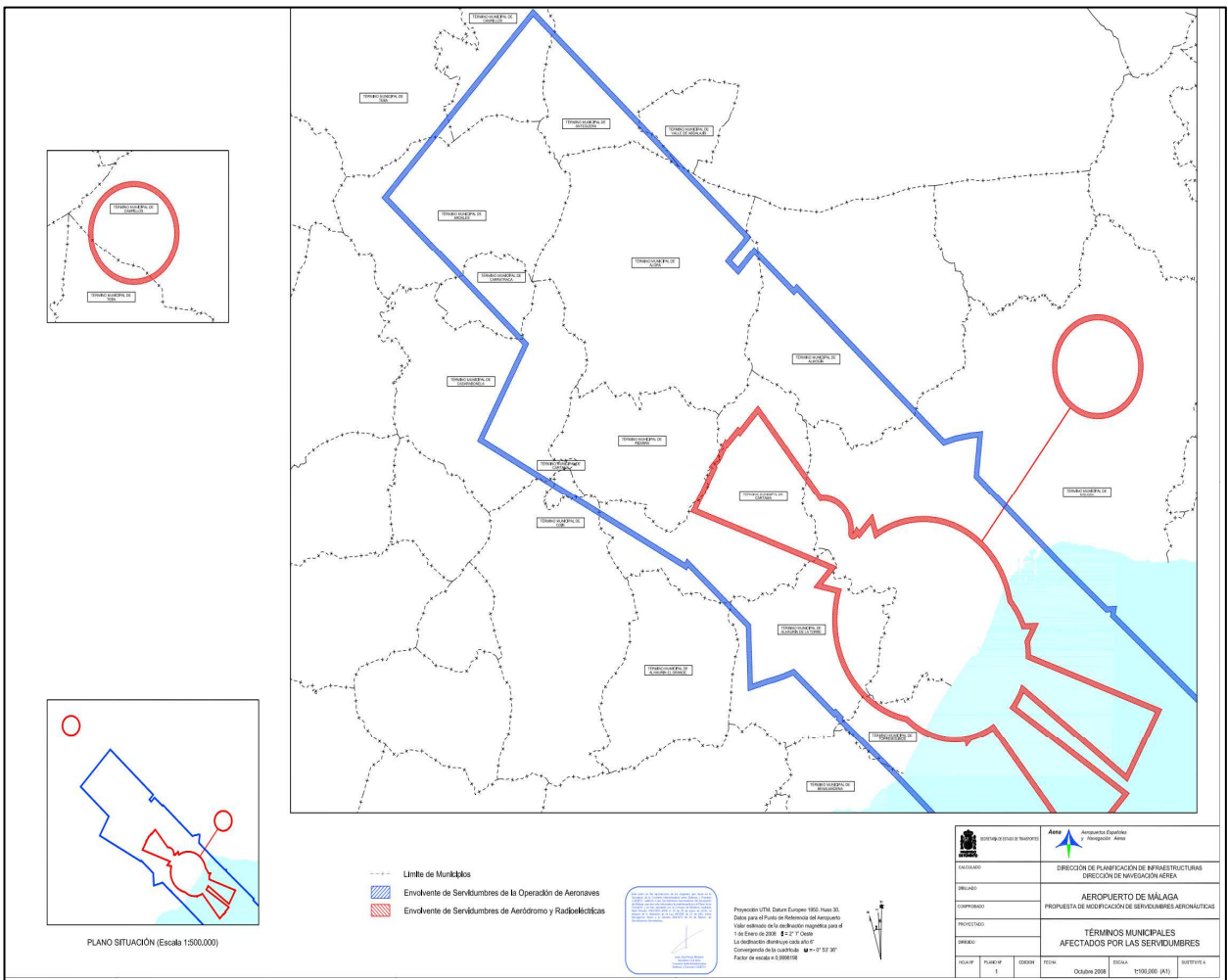


Afecciones aeronáuticas.

Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

Real Decreto 1842/2009 de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga

Orden FOM/2615/2006 de 13 de julio, por la que se aprueba el Plan director del aeropuerto de Málaga.

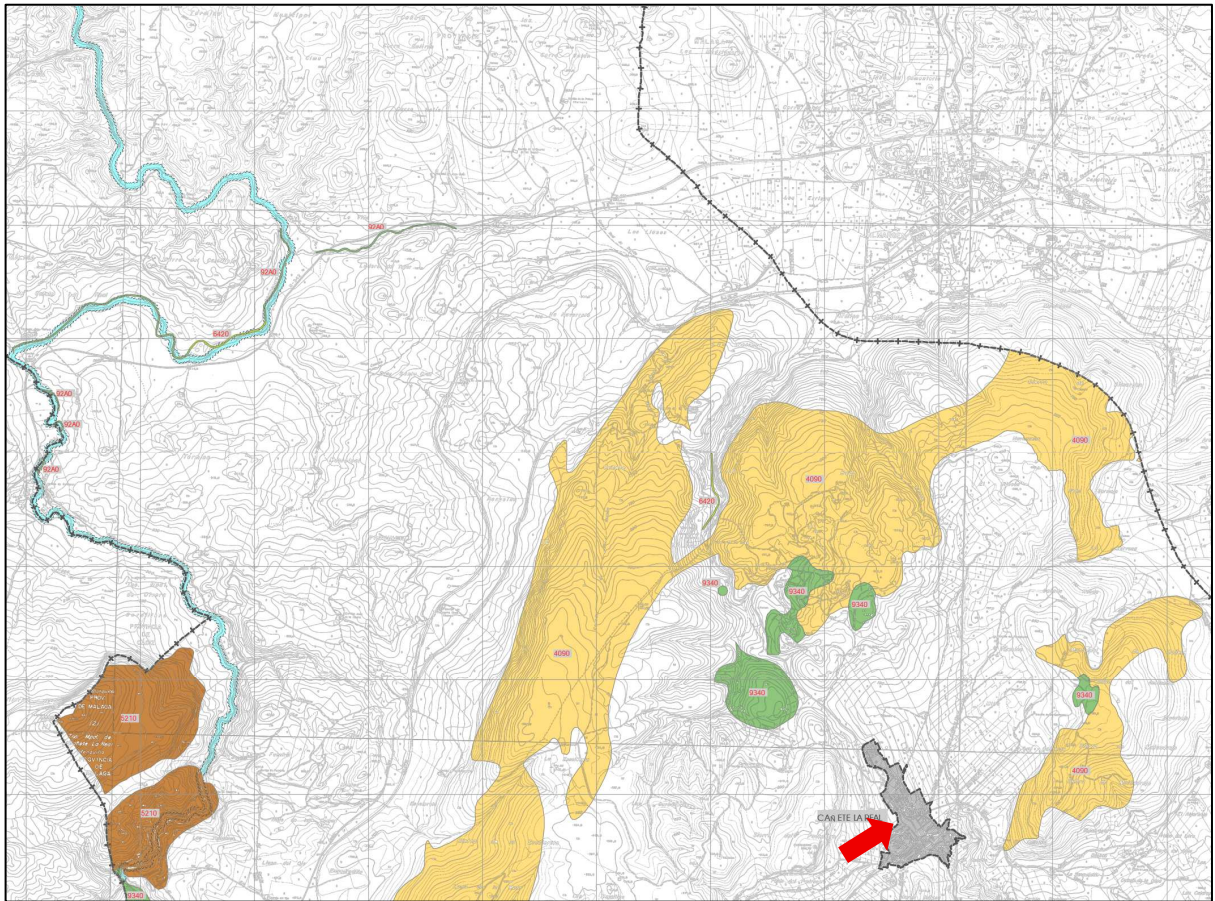


El municipio de Cañete la Real, y más en concreto el ámbito del SU-3, no se ve afectado.



Afección patrimonio Natural

Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres
Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad
Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía
Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes
Ley 7/2010, de 14 de julio, para la Dehesa.

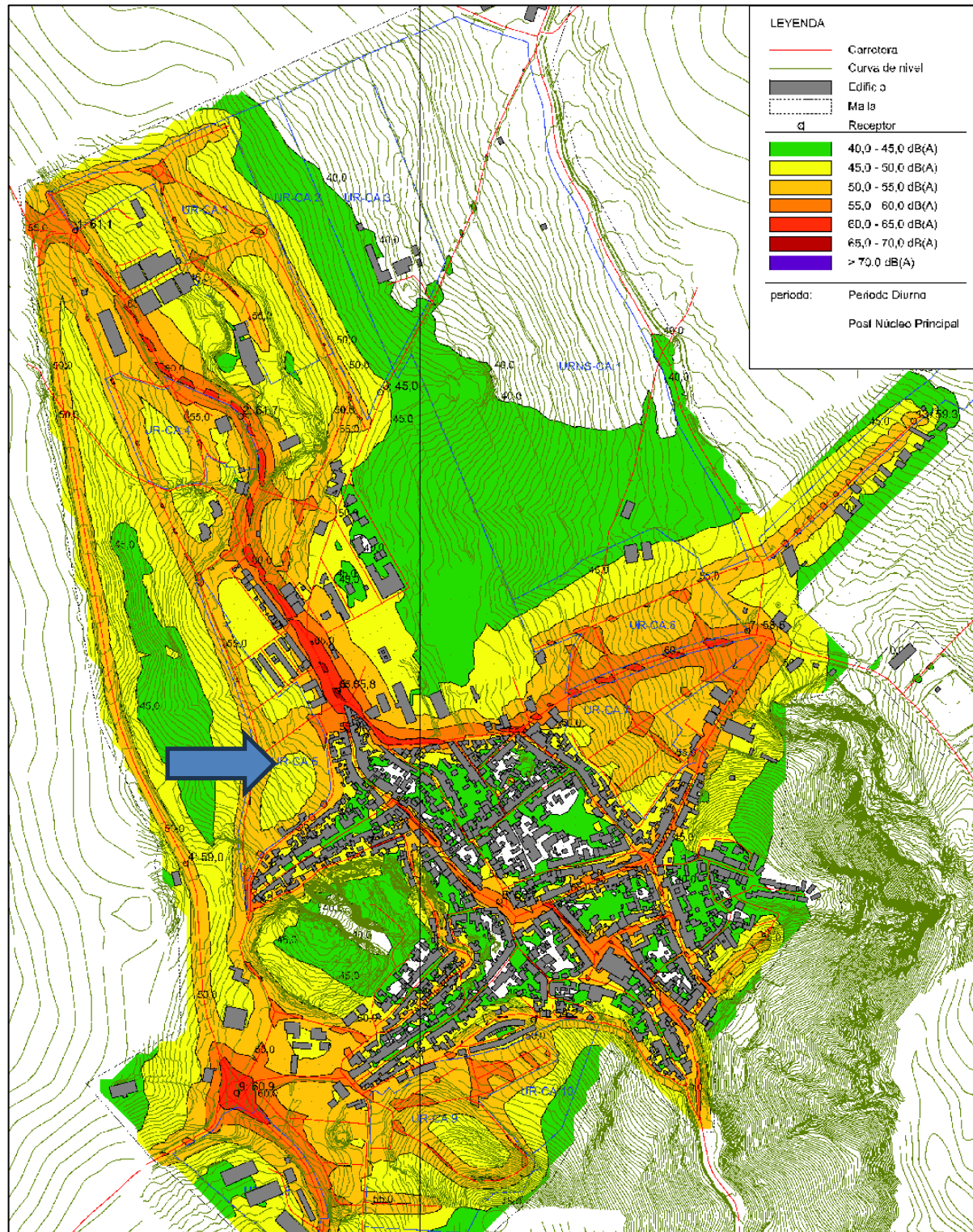


AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL		
LEY 42/2007 de 13 de diciembre: DEL PATRIMONIO NATURAL Y DE LA BIODIVERSIDAD		
ESPACIOS PROTEGIDOS RED NATURA 2000		
LIC (Lugar de interés comunitario)		
RÍO CORBONES		
HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO		
4. BREZALES Y MATORRALES DE ZONA Templada		
4090. Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga.		
5. MATORRALES ESCLERÓFILOS		
52. Matorrales arborescentes mediterráneos.		
521b. Matorrales arborescentes Juniperus spp.		
6. FORMACIONES HERBOSAS NATURALES Y SEMINATURALES.		
64. Prados húmedos seminaturales de hierbas altas.		
6420. Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holcchoaenion.		
8. HÁBITATS ROCOSOS Y CUEVAS		
83. Otros hábitats rocosos.		
8310. Cuevas no explotadas por el turismo.		
9. BOSQUES		
91. Bosques de la Europa templada.		
9180. Fresnedas termófilas de Fraxinus angustifolia.		
92. Bosques mediterráneos caducifolios.		
92A0. Bosques galería de Salix alba y Populus alba.		
92D0. Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos (Nerio-Tamaricetalia y Securinegion lincrotae).		
93. Bosques esclerófilos mediterráneos.		
9340. Encinares de Quercus ilex y Quercus rotundifolia.		
HÁBITATS NO CONTEMPLADOS EN LA LEY 42/2007		
15430000. INCONOMADO (COD. HABITATS MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE)		
6211. LINARIO ANTICARIAE-SAVIABETULAE BITERIATAE		
5334. GENISTO UMBELLATAE-CHRONANTHERUM BIFLORI		

El ámbito de actuación no se ve afectado por ninguna afección de carácter natural.

Afección contaminación Acústica.

Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.



No se varía las condiciones de las mismas, por lo que no se ve afectado el ámbito.



2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 .- MARCO LEGAL APLICABLE

El marco urbanístico legal al que queda sometida esta modificación está constituido por:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA)
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Con carácter supletorio, el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

2.2 .- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

Uno de los objetivos planteados por la LISTA no es otro que procurar la coherencia, funcionalidad y promover la equidad territorial, con el uso racional del suelo a favor del bienestar y la calidad de vida de los ciudadanos, de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración, atendiendo a su mejor integración en el entorno de la ciudad, debiendo localizarse en espacios con características apropiadas.

Este expediente cumplimenta la mejora en el contenido y el alcance de las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial, propiciando una figura de planeamiento más práctica y realista para su ejecución, en aras a una seguridad jurídica efectiva.

El objeto es dar salida a una subsanación urbanística, cuyo objeto final es mejorar la calidad de la ordenación existente y poder dar salida a una implantación acogida a la realidad.

Es por ello, en beneficio del mejor cumplimiento de los fines de la actividad pública urbanística y en desarrollo de los objetivos definidos por la normativa urbanística, la mejora de la funcionalidad y coherencia de la ordenación e integración con la trama urbana, se hace necesario adaptar la ordenación urbanística de este ámbito SU-3, (denominado en planeamiento actual UR-CA-3), y clasificarlo como suelo urbano, adecuando tal situación a una realidad tanto física como contemplada en la legislación actual vigente.

Este es un claro ejemplo de un ámbito de suelo del municipio, recogido en la LISTA, en concreto en su artículo 13, apostando por resolver situaciones concretas, que con la anterior legislación (LOUA), no quedaba suficientemente clara la situación.

La conveniencia de la tramitación de esta propuesta nace, así, de la necesidad de adaptar la ordenación pormenorizada definida por el Plan General para este ámbito de planeamiento a los elementos del entorno urbano para subsanar un acuerdo realmente equilibrado para el desarrollo urbanístico de la zona. Todo ello con sujeción a un modelo ordenación general



uniforme y adecuado a las características de la zona, logrando una ordenación más coherente y acorde al entorno donde se enclava.

Por ello, el Ayuntamiento de Cañete la Real, considera necesario proceder a la tramitación de la presente innovación del PGOU, quedando suficientemente justificada la necesidad, conveniencia y oportunidad de su formulación por el único objetivo que se persigue, que no es otro que la mejora de la ordenación y la subsanación de una palpable realidad.

Este documento de Innovación del PGOU de Cañete la Real, (que modifica un ámbito reducido de 13.910,84m²), es el documento idóneo para adecuar el ámbito a la realidad física y urbanística.

La innovación viene contemplada en el artículo 86 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y en el artículo 118 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la (LISTA):

Artículo 86 Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística

1. La innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación. Reglamentariamente, se modulará la documentación y procedimiento que hayan de observarse en la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.

En todo caso, la nueva ordenación deberá fundarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística. En relación con las dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, deberá basarse en el mantenimiento de las dotaciones ya obtenidas conforme al planeamiento vigente y en la mejora del nivel dotacional cuando sea necesario conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

Número 1 del artículo 86 redactado por el apartado siete del artículo 117 del D.-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía (BOJA 16 febrero; corrección de errores BOJA 22 abril).

2. Se entiende por revisión la adopción de un nuevo modelo de ordenación establecido por el instrumento de ordenación urbanística. Estos instrumentos se revisarán cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que legal o reglamentariamente se prevean.

3. Toda innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de ordenación urbanística no contemplada en el apartado anterior se entenderá como modificación. Toda modificación que afecte a dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes requerirá el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

4. La corrección de errores aritméticos, materiales o de hecho no tendrá en ningún caso la consideración de modificación del instrumento de ordenación urbanística y se tramitará de conformidad con lo dispuesto en la legislación sobre procedimiento administrativo común.



Artículo 118 Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística

1. La innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

2. Las innovaciones deberán ser establecidas por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos, sin perjuicio de las particularidades que se establecen en los artículos siguientes según su alcance.

3. Las innovaciones que supongan la delimitación de una actuación de transformación urbanística se realizarán por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, previa aprobación de una propuesta de delimitación conforme a lo dispuesto en el artículo 43.

2.3 .- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

La modificación que se proponen en este documento se refiere exclusivamente a la clasificación de un ámbito de suelo rústico ATU de nueva urbanización delimitada), a suelo urbano, tratándose, por tanto, de una modificación de las determinaciones de la ordenación estructural del PGOU.

La propuesta de modificación se realiza exclusivamente en un ámbito, con una superficie de 13.910,84m², menor respecto al ámbito original de la UR-CA-3 que contaba con una superficie de 18.761,00m².

Dicho ámbito, es el que se propone en la presente innovación clasificar como suelo urbano, analizando y justificando los motivos para ello y calificar como uso residencial adosado.

Como el propio espíritu de ley indica en su art. 61, esta, debe de procurar un desarrollo urbano y territorial sostenible, la ordenación urbanística promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo y, a tal fin, los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana establecerán directrices y estrategias que eviten la dispersión urbana, revitalicen la ciudad existente y su complejidad funcional, y favorezcan la economía circular. Para ello fomentarán la consolidación de los núcleos urbanos existentes

Este expediente garantiza la legalidad urbanística, afectando exclusivamente a la superficie del ámbito descrito e identificado en el punto 1.3 de la presente memoria, así como en los planos adjuntos.



2.4 .- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

Es el artículo 13 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y en el artículo 19 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la (LISTA), los que definen al suelo urbano:

Artículo 13 Suelo urbano

1. Conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana constituida por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a esta ley y a sus normas de desarrollo.

b) Estar transformados urbanísticamente por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca.

2. También forman parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural que sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado, identificable y diferenciado, siempre que cuenten con acceso rodado y con las infraestructuras y servicios básicos que se determinen reglamentariamente.

3. A los efectos de esta ley, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de las infraestructuras y servicios que determine la ordenación urbanística y, como mínimo, las siguientes:

a) Acceso por vías urbanas pavimentadas, salvo que el instrumento de ordenación establezca lo contrario.

b) Alumbrado público en la vía a que dé frente la parcela, salvo que se encuentren en espacios privados.

c) Servicio urbano de suministro de agua potable, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica con capacidad suficiente para el uso previsto.

4. La condición de solar se extingue:

a) Por la inadecuación sobrevenida de su urbanización.

b) Por su integración en actuaciones de transformación urbanística.



Artículo 19 Suelo urbano

1. Según dispone el artículo 13 de la Ley, conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana del núcleo o asentamiento de población del que formen parte, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a la Ley y a sus normas de desarrollo.

b) Estar transformados urbanísticamente por contar, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en las condiciones establecidas en el apartado 3.

c) Estar ya ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca. En su defecto, dicho ámbito podrá ser delimitado por el Plan de Ordenación Urbana.

2. La malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio, incluidas las travesías y tramos urbanos de las carreteras, dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de las dotaciones propias del suelo urbano.

La simple colindancia de un suelo con las redes de infraestructuras, viarios, carreteras de circunvalación o vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí misma, su consideración como suelo urbano.

3. Conforme al artículo 78.2, los instrumentos de ordenación urbanística definirán las características y trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos. A estos efectos, se consideran servicios propios del suelo urbano los siguientes:

a) Abastecimiento de agua potable a través de la red municipal.

b) Energía eléctrica a través de las redes de suministro en baja tensión o, cuando se trate de usos urbanos de alto consumo, en media tensión.

c) Saneamiento, que comprende la evacuación de aguas residuales y pluviales a las redes públicas de alcantarillado. Excepcionalmente, en ámbitos aislados de suelo urbano, se permitirá el tratamiento de las aguas residuales mediante sistemas homologados que garanticen su mantenimiento y que cuenten con la autorización de la Administración competente en materia de vertidos.

d) Alumbrado público.

e) Recogida y tratamiento de residuos por los servicios municipales.

f) Acceso a las redes de telecomunicaciones.

g) Suministro de gas canalizado.

h) Otros servicios análogos contemplados en las ordenanzas municipales.

Tienen el carácter de servicios básicos los ordinales primero y segundo y la evacuación y tratamiento de aguas residuales.



4. También forman parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural que cumplan los siguientes requisitos:

a) Que cuenten con un acceso rodado que permita, al menos, el tránsito normal de personas y vehículos a motor en circunstancias meteorológicas no adversas, además de los siguientes servicios:

1º. Abastecimiento de agua potable a través de la red pública, pozos individuales o aljibes comunitarios que cuenten con garantía sanitaria de su aptitud para el consumo humano.

2º. Depuración de las aguas residuales a través de la red pública de saneamiento o de algún sistema homologado autorizado por la Administración competente en materia de vertidos.

3º. Energía eléctrica a través de las redes de distribución del suministro o mediante instalaciones de autoabastecimiento energético.

b) Que sirvan de soporte, en los términos del artículo 23, a un asentamiento urbanístico, singularizado, identificable y, en su caso, diferenciado administrativamente.

c) Se considerará que están legalmente asentados aquellos núcleos rurales tradicionales que no se encuentren sobre suelos de dominio público y que se implantaron originalmente conforme a la legislación vigente en su momento o con anterioridad a la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

5. La clasificación de los núcleos rurales tradicionales como suelo urbano requiere su previa delimitación por los instrumentos de ordenación urbanística general. Su delimitación se realizará trazando una línea perimetral sobre la base del parcelario existente, atendiendo a la cercanía de las edificaciones, a la relación y coherencia entre lugares de un mismo ámbito con topónimo diferenciado, ya sean núcleos u otras entidades de población, y a la morfología y tipologías de las edificaciones y parcelas tradicionales.

6. Conforme al artículo 13.3 de la Ley, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de acceso rodado y peatonal por vías urbanas pavimentadas, y de las infraestructuras y servicios que determine la ordenación urbanística entre los que se incluirán, al menos, las siguientes:

a) Alumbrado público en la vía a la que dé frente la parcela, salvo que se encuentren en espacios privados.

b) Servicios básicos a través de las redes públicas de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y saneamiento que comprenda la evacuación y tratamiento de las aguas residuales, todos ellos con capacidad suficiente para los usos previstos por la ordenación urbanística.

7. Las parcelas de suelo urbano que no tengan la condición de solar sólo adquirirán dicha condición cuando se hayan ejecutado las obras de urbanización exigibles, incluidas las de conexión con las redes públicas de infraestructuras y su ampliación o refuerzo cuando fuera necesario, y cuando se hayan cumplido con los restantes deberes de la actuación de transformación urbanística en la que estuvieran incluidos los terrenos, en su caso.

8. La condición de solar se extingue:

a) Por inadecuación sobrevenida de su urbanización. En este caso la eficacia de la extinción se producirá en el momento en que el Ayuntamiento se la notifique al propietario, previa tramitación del procedimiento correspondiente en el que se le dará audiencia.

b) Por su integración en actuaciones de transformación urbanística.



A tales efectos, se considera que es una innovación suficientemente justificada, no solamente por el mero hecho de trasladar al planeamiento la realidad, también, porque, así lo marca claramente la ley, como indica la Disposición Transitoria Primera, la ley es de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor, indicando la consideración de suelo urbano los terrenos que cumplan las condiciones establecidas para esta clase de suelo en el artículo 13 y también aquellos clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento general vigente, si lo hubiera, y el resto de los terrenos tendrán la consideración de suelo rústico, con la categoría que le corresponda según lo dispuesto en el artículo 14.

Desde el punto de vista urbanístico, el suelo urbano es aquel que compone la ciudad existente, y la legislación le otorga un régimen jurídico determinado, hasta ahora, proveniente de su clasificación previa.

Lo que conocemos como suelo urbano, comprende las áreas que históricamente ocupa la ciudad, que sirven como punto de partida en la redacción de los instrumentos de ordenación urbanística, y aquellos otros ámbitos de suelo que lleguen a adquirir tal condición en el futuro por la ejecución de estos instrumentos.

Podemos decir que el suelo que se clasifica como urbano es, de hecho, el espacio de la ciudad existente. Se trata del ámbito en que la propiedad del suelo tiene un estatus superior, ya que los propietarios tienen reconocidos más derechos y menos proporción de obligaciones. Por ese hecho, la legislación urbanística ha venido estableciendo condiciones en esa delimitación urbana.

En la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, LISTA), claramente se ha apostado por establecer claramente la distinción entre el suelo urbano y el rústico.

A partir de la entrada en vigor, incluso algunos Ayuntamientos de la provincia sacaron instrucciones (1/2022 Marbella), identificando cuales eran los suelos urbanos, conforme la nueva Ley.

El ámbito de nuestra actuación (SU-3), claramente cumple al menos una de las condiciones que establece el artículo 13 respecto a los suelos que conforman el suelo urbano, estando integrados en la malla urbana constituida por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo del que forme parte.

Respecto a la extensión del suelo urbano en el contenido del artículo, tras varias sentencias del Tribunal Supremo, la nueva ley ha concluido que el suelo urbano sólo puede llegar hasta donde lo hagan los servicios urbanísticos y no puede expandirse como una mancha de aceite por su colindancia con zonas semi urbanizadas, ni que la mera existencia de una parcela con los servicios urbanísticos exigidos sea suficiente para ser considerada urbana si no está conectada con la malla urbana. Se trata de evitar el crecimiento de suelo urbano por su



circunstancia de proximidad, exonerando a los propietarios de las cargas que impone el proceso de transformación de las actuaciones de transformación urbanística. Esa conexión con la malla urbana es tal, que una persona no es capaz de saber o distinguir la diferencia entre lo clasificado actualmente y lo que, no estando allí presente, al tratarse claramente de un todo por igual, conectado por los distintos servicios e infraestructuras.

Dicho artículo incorpora también, las condiciones que debe presentar una parcela para ser considerada solar, que en la legislación urbanística autonómica anterior (LOUA), no se recogían.

Cabe resaltar la ampliación de las determinaciones exigidas para esta consideración.

Cuando en el artículo 13.1.b) se definen las condiciones para la conformación del suelo urbano, se exige que esté transformado urbanísticamente por contar con “*acceso rodado por vía urbana*”.

Sin embargo, en el artículo 13.3.a) donde se recogen la condición de solar, se establece que el acceso se realice “*por vías urbanas pavimentadas*”, dejando la posibilidad de que el instrumento de ordenación establezca alguna otra condición.

Así se solventa el problema que surgía cuando los solares daban a vías no rodadas y aquéllos con urbanización blanda establecida en el instrumento de ordenación detallada, en los que el vial no está pavimentado.

Del mismo modo, se le exige también al solar que, además de cuente con el suministro de energía eléctrica, servicio de evacuación de aguas residuales y el servicio de abastecimiento de agua, que tengan la capacidad suficiente para el uso previsto.

El suelo urbano puede estar sometido a procesos de urbanización menores, sin necesidad de grandes reformas en su estructura parcelaria, ni de inversiones en nuevas infraestructuras y servicios no existentes. Esta transformación del suelo urbano mediante la regeneración y renovación de los tejidos urbanos, así como la protección del patrimonio arquitectónico, histórico, cultural y natural, es competencia municipal.

El suelo urbano, es una categoría de suelo cuyo concepto formal se recoge en la LISTA, que prevalece sobre la clasificación reconocida en el instrumento de ordenación urbanística general, como establecen las Sentencias del Tribunal Supremo de 16 de febrero de 1993, de 3 de mayo de 1995, de 5 de marzo de 1996, de 19 de diciembre de 1996, de 22 y 28 de diciembre de 1997, de 20 de diciembre de 2000, de 27 de junio de 2001 y de 4 de julio de 2001, entre otras.

Los criterios establecidos para la clasificación de un suelo urbano en el momento de redactar un instrumento de ordenación urbanística general, tiene carácter reglado, según la



jurisprudencia existente, y no puede prescindirse de su clasificación como tal, limitando así la potestad discrecional del planeamiento.

Dicho carácter reglado, hace que a esta clase de suelo se le apliquen de manera estricta los criterios señalados en el artículo 13 de la LISTA, desarrollado en el artículo 19 del Reglamento. Es decir, será suelo urbano aquellos terrenos que el instrumento de ordenación urbanística general incluya en dicha clase por estar consolidados y/o urbanizados, y con el requisito adicional introducido por la jurisprudencia más reciente e incorporado en el contenido de ambos artículos, de exigir que los terrenos se encuentren insertados adecuadamente en la malla urbana y no sólo un grado de urbanización determinado.

Por ello, entendemos que el ámbito SU-3, se trata claramente de un suelo urbano, por contar con un grado de urbanización igual que el resto de suelo urbano ya clasificado y también por formar indiscutiblemente parte de la malla urbana de Cañete la Real.



2.5 .- LEY 7/2007, DE 9 DE JULIO DE GESTIÓN INTEGRADA DE CALIDAD AMBIENTAL (GICA).

Artículo 36. Ámbito de aplicación.

1. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos previstos en esta ley, sobre las siguientes materias: agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, industria, minería, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo y planes y programas que requieran una evaluación en aplicación de la normativa reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000, que cumplan los dos requisitos siguientes:

- a) Que se elaboren, adopten o aprueben por una Administración pública de la comunidad Autónoma de Andalucía.
- b) Que su elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Gobierno.

También se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria:

- a) Los instrumentos de ordenación urbanística señalados en el artículo 40.2 y 40.3.
- b) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico, de acuerdo con los criterios del anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.
- c) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Las modificaciones menores de los planes y programas previstos en el apartado anterior.
- b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso de zonas de reducida extensión a nivel municipal.
- c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.
- d) Los instrumentos de ordenación urbanística señalados en el artículo 40.4.

3. No estarán sometidos a evaluación ambiental estratégica los siguientes planes y programas:

- a) Los que tengan como único objeto la defensa nacional o la protección civil en casos de emergencia.
- b) Los de carácter financiero o presupuestario.

Artículo 40. Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

1. La evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía se realizará siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas previstos en la sección 4.ª del título III de esta Ley, con las particularidades recogidas en los apartados siguientes.

2. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones:

- a) Los instrumentos de ordenación urbanística general.
- b) Los planes de ordenación urbana.
- c) Los planes parciales de ordenación.
- d) Los planes especiales de los apartados b), g), i) y j) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.



3. Así mismo, estarán sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado anterior, cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

- a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural o del uso del suelo.
- b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000, en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

4. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- b) Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones.
- c) Los planes especiales de los apartados a), c), f), h) y k) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.

5. No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación detallada de la citada Ley, así como sus revisiones y modificaciones:

- a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.
- b) Los estudios de detalle y los instrumentos complementarios.

6. El órgano ambiental deberá pronunciarse en la resolución de admisión de la solicitud sobre la idoneidad del procedimiento ambiental solicitado. A estos efectos, el documento inicial estratégico y, en su caso, el documento ambiental estratégico justificará expresamente el procedimiento ambiental que pretende iniciarse.

En caso de resolución de inadmisión de la solicitud, se justificarán las razones por las cuales no se admite a trámite, de acuerdo a lo dispuesto en la legislación ambiental, y se indicará, caso de que así procediera, la no necesidad de someter el instrumento de ordenación urbanística en cuestión a evaluación ambiental, por no encontrarse en ninguno de los supuestos recogidos en el artículo 36 de esta Ley, o bien por la no adecuación del tipo de evaluación ambiental estratégica solicitada para el tipo de instrumento de ordenación urbanística presentado.

7. A los efectos del artículo 38 y 39, tendrá la consideración de promotor de la actuación el órgano responsable de la tramitación administrativa del instrumento de ordenación urbanística.

8. Las actuaciones que correspondan realizar al órgano ambiental y al órgano responsable de la tramitación administrativa durante el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de los instrumentos de ordenación urbanística se sustanciarán a través del órgano colegiado de coordinación previsto en la legislación urbanística y conforme a lo dispuesto en su normativa de desarrollo. A estos efectos, se remitirán al órgano colegiado la solicitud de inicio del procedimiento, la resolución de admisión a trámite, las consultas que deban realizarse a los órganos y entidades de la Administración de la Junta de Andalucía, el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, la declaración ambiental estratégica y, en su caso, el informe ambiental estratégico.



Artículo 5 Definiciones

Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental

.....

2. A los efectos de la evaluación ambiental estratégica regulada en esta ley, se entenderá por:

a) «Promotor»: cualquier persona física o jurídica, pública o privada, que pretende elaborar un plan o programa de los contemplados en el ámbito de aplicación de esta ley, independientemente considerado de la Administración que en su momento sea la competente para su adopción o aprobación.

b) «Planes y programas»: el conjunto de estrategias, directrices y propuestas destinadas a satisfacer necesidades sociales, no ejecutables directamente, sino a través de su desarrollo por medio de uno o varios proyectos.

c) «Estudio ambiental estratégico»: estudio elaborado por el promotor que, siendo parte integrante del plan o programa, identifica, describe y analiza los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente derivados o que puedan derivarse de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan o programa, con el fin de prevenir o corregir los efectos adversos sobre el medio ambiente de la aplicación del plan o programa.

d) «Declaración Ambiental Estratégica»: informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que finaliza la evaluación ambiental estratégica ordinaria y que se pronuncia sobre la integración de los aspectos ambientales en la propuesta final del plan o programa.

e) «Informe Ambiental Estratégico»: informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que finaliza la evaluación ambiental estratégica simplificada.

f) «Modificaciones menores»: cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

.....

De acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio en sus artículos 36.2.a y 40.4.a, la presente modificación del PGOU de Cañete la Real parece, a primera vista, que se encuentra sometida a una evaluación ambiental estratégica simplificada.

No obstante, entendemos, que la clasificación del ámbito SU-3 a suelo urbano, no conlleva ningún tipo de cambio en el medio ambiente, ya que como se ha explicado, ya es urbano a efectos reales, ya se encuentra urbanizado, cuenta con las infraestructuras, edificaciones ya construidas. Por consiguiente, conforme determina al art.40.5 podría encontrarse sometido a EAE.

Habrà que solicitar al órgano ambiental correspondiente, el pronunciamiento sobre la no necesidad de EAE, en base a una memoria ambiental junto con el borrador de la innovación de planeamiento.



2.6 .- LEY 16/2011, DE 23 DE DICIEMBRE, DE SALUD PÚBLICA DE ANDALUCÍA.

Artículo 56 Ámbito de aplicación

1. Se someterán a informe de evaluación del impacto en la salud:

a) Los planes y programas que se elaboren o aprueben por la Administración de la Junta de Andalucía con clara incidencia en la salud, siempre que su elaboración y aprobación vengán exigidas por una disposición legal o reglamentaria, o por Acuerdo del Consejo de Gobierno, y así se determine en el acuerdo de formulación del referido plan o programa.

b) Los siguientes instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía:

1.º Los instrumentos de ordenación urbanística general y los planes de ordenación urbana.

2.º Los planes parciales de ordenación y los planes especiales de reforma interior cuando éstos delimiten actuaciones de transformación urbanística, así como los planes especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares.

3.º El resto de instrumentos de ordenación urbanística detallada, cuando afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o cuando tengan una especial incidencia en la salud humana, conforme a los criterios que reglamentariamente se establezcan.

4.º Las revisiones de los instrumentos de ordenación urbanística anteriores y las modificaciones de los mismos, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3.b.

c) Aquellas actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos, que deban someterse a los instrumentos de prevención y control ambiental establecidos en los párrafos a), b) y d) del artículo 16.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, que figuran en el Anexo I de la presente ley. En este supuesto, la resolución de los instrumentos señalados anteriormente contendrá el informe de evaluación de impacto en la salud.

d) Aquellas otras actividades y obras, no contempladas en el párrafo anterior, que se determinen mediante decreto del Consejo de Gobierno, sobre la base de la evidencia de su previsible impacto en la salud de las personas.

2. En el informe de impacto en la salud de las actividades y obras a que se refieren los párrafos c) y d) del apartado anterior, se podrá establecer la necesidad de delimitar una zona de seguridad para la protección de la salud con limitaciones de uso para las actividades humanas que específicamente se determinen.

3. No obstante lo dispuesto en el apartado 1 del presente artículo, no se someterán a evaluación del impacto en la salud:

a) Los planes y programas que se elaboren o aprueben por las Administraciones Públicas y que tengan como único objeto la defensa nacional o la protección civil en casos de emergencia, así como aquellos de carácter estrictamente financiero o presupuestario.

b) Las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística del párrafo b) del apartado 1, así como todas las actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos a las que hace referencia el párrafo c) del apartado 1 de este artículo, que no presenten impactos significativos en la salud y así se determine expresamente por la Consejería competente en materia de Salud. Este pronunciamiento tendrá lugar en el proceso de cribado inserto en el trámite de consultas previas al procedimiento de



evaluación del impacto en la salud previsto en el artículo 59.5, al que con carácter potestativo podrán acogerse las personas promotoras de las actuaciones anteriormente citadas.

c) Aquellas actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos que se localicen, con carácter general, a una distancia superior a 1.000 metros de una zona residencial. En estos casos, la evaluación sobre los efectos para la salud de la actividad u obra y sus proyectos se efectuará sobre el estudio de impacto ambiental, dentro del procedimiento de tramitación del instrumento de control y prevención ambiental correspondiente.

d) Los Planes Especiales (ordenación urbanística detallada) que no tengan por objeto la ordenación de servicios, infraestructuras o equipamientos, la regeneración de ámbitos urbanos consolidados degradados o las agrupaciones de edificaciones irregulares.

Artículo 59 Procedimiento para la evaluación del impacto en salud

1. En los supuestos contemplados en el artículo 56.1.a), el organismo o entidad promotora del plan o programa solicitará a la Consejería competente en materia de salud el informe de evaluación de impacto en salud, previa presentación de la correspondiente valoración del impacto en salud.

2. En los supuestos contemplados en el artículo 56.1.b), el promotor solicitará a la Consejería competente en materia de salud el informe de evaluación de impacto en salud, adjuntando la valoración del impacto en salud en los términos y con los procedimientos establecidos en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

3. En los supuestos contemplados en el artículo 56.1.c), cuando las actividades estén sometidas a autorización ambiental integrada o unificada, la evaluación de impacto en salud se efectuará de conformidad con lo dispuesto en los artículos 24 y 31 de la Ley 7/2007, de 9 de julio. Cuando se trate de actuaciones que estén sujetas a calificación ambiental, el informe de evaluación de impacto en la salud se exigirá en el procedimiento de concesión de la licencia municipal. A tal efecto, junto con la solicitud de la correspondiente licencia, los titulares o promotores de las actuaciones presentarán una valoración de impacto en la salud. Los ayuntamientos darán traslado de dicha valoración a la Consejería competente en materia de salud para la emisión del correspondiente informe de evaluación de impacto en salud.

4. En los supuestos contemplados en el artículo 56.1.d), el procedimiento para la tramitación de la valoración y del informe de evaluación de impacto en salud se desarrollará reglamentariamente, teniendo en cuenta los criterios de garantía, de seguridad jurídica, de eficacia y de simplificación administrativa, atendiendo a la naturaleza de cada actividad.

5. Se regulará reglamentariamente un trámite de consultas previas al que voluntariamente podrán acogerse las personas o entidades interesadas. En este trámite la Consejería competente en materia de salud informará sobre la procedencia o no de someter la actuación a evaluación del impacto en la salud, así como sobre el alcance de la valoración del impacto en la salud, cuando deba presentarse.

Entendemos que la presente propuesta de modificación del ámbito SU-3 de Cañete la Real, se trata de una actuación que no conlleva alteración alguna y no es relevante y es inocua sobre el impacto en la salud; sin afección directa o impacto sobre las personas o habitantes y su entorno, y por tanto, en el caso que nos ocupa, sin incidencia en la salud.

Por ello, conforme establece el art.56.3.b de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía y del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, no se someterán a evaluación de impacto de la salud las modificaciones de los



instrumentos de ordenación urbanística del párrafo b) del apartado 1, así como todas las actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos a las que hace referencia el párrafo c) del apartado 1 de este artículo, que no presenten impactos significativos en la salud y así se determine expresamente por la Consejería competente en materia de Salud.

Este pronunciamiento tendrá lugar en el proceso de cribado inserto en el trámite de consultas previas al procedimiento de evaluación del impacto en la salud previsto en el artículo 59.5, al que con carácter potestativo podrán acogerse las personas promotoras de las actuaciones anteriormente citadas.

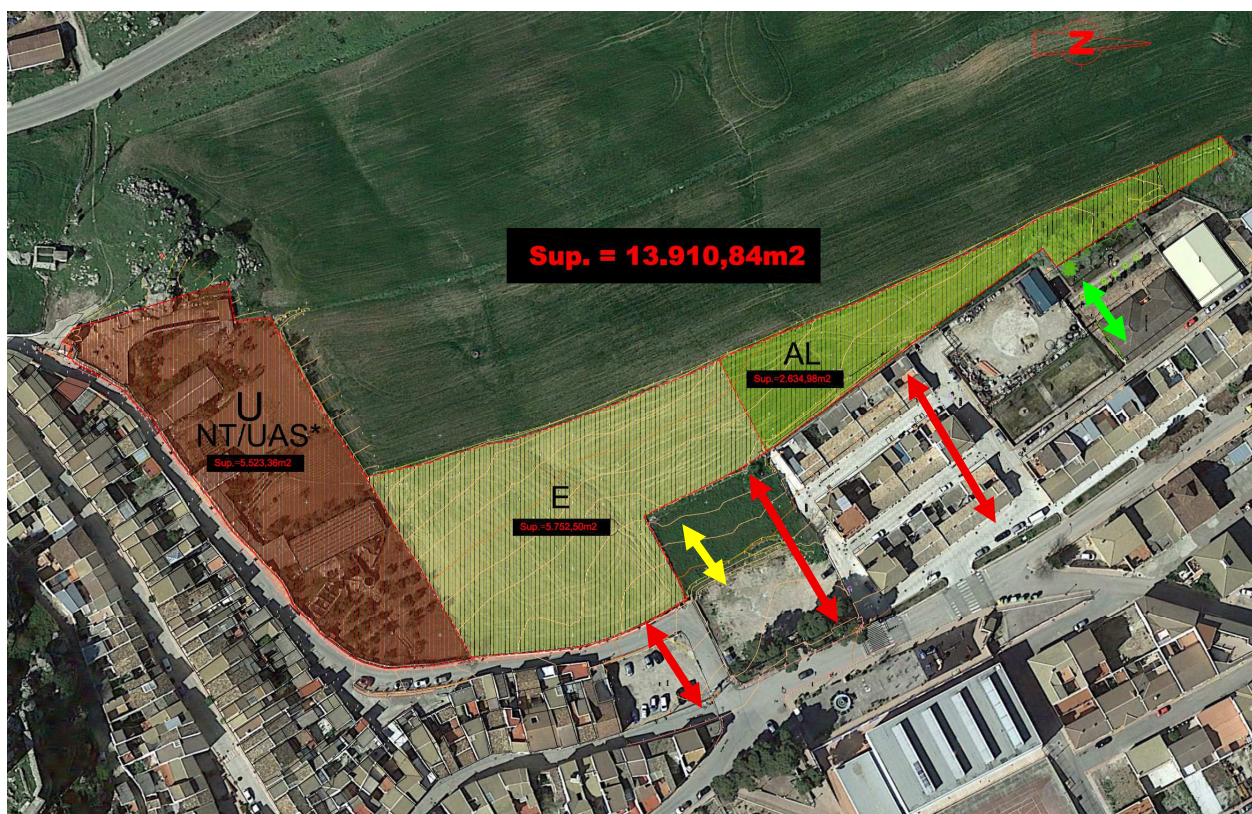
En este trámite la Consejería competente en materia de salud informará sobre la procedencia o no de someter la actuación a evaluación del impacto en la salud, así como sobre el alcance de la valoración del impacto en la salud, cuando deba presentarse



3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1 .- ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA

La propuesta planteada como nueva ordenación del ámbito SU-3 pasa por delimitar el perímetro del ámbito actuación y acotar así, lo que claramente es a día de hoy suelo urbano, porque claramente lo es de hecho, y porque también, así lo indica y se deduce de la legislación andaluza vigente, conformando un perímetro con una superficie de 13.910,84m², mucho menor respecto al ámbito original de la UR-CA-3, que contaba con una superficie de 18.761,00m².



Hay que indicar que el ámbito incluido en el PGOU como UR-CA-3 no constituye un vacío relevante, ni requiere una actuación de reforma interior ni un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso.

Se trata de un ámbito que, actualmente se encuentran totalmente integrados en la malla urbana, se encuentran prácticamente urbanizados y consolidados y no requieren una reforma interior ni una mejora, rehabilitación o renovación integral de la urbanización existente sino que, en todo caso, en alguna zona, de forma puntual, sólo necesita una recualificación de los servicios urbanos, como en otras partes del municipio, ni más ni menos, lo cual puede llevarse a cabo mediante obras públicas ordinarias a efectos de facilitar su gestión.

Por ello, en la presente innovación se pretende clasificar como suelo urbano, tal y como se ha justificado, por cumplir la legislación actual al respecto, tanto el artículo 13 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía como el artículo 19 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la (LISTA).



La ordenación propuesta, se ha ceñido estrictamente al ámbito y delimitación claramente urbanizado, reduciendo el límite en la zona oeste en aproximadamente 4.850,16m² y así también adaptar los límites a la realidad de la estructura de la propiedad, conectado a la malla urbana y que cuenta con los servicios e infraestructuras correspondiente. La calificación se ha cambiado manteniendo la inmediatamente anexa a ella, la NT, e incorporando a su vez la UAS como complementaria.

Un elemento importante a tener en cuenta es la considerable reducción de suelo residencial que se propone y por consiguiente un importante aumento de suelo dotacional, trabando e prolongando los ya existentes en la trama urbano, con estos nuevos que se pretenden.

El PGOU justifica que existen suficientes equipamientos y áreas libres para la población existente y prevista, incluyendo la que ya habitará en el ámbito propuesto, y que al reducir el aprovechamiento residencial y aumentar considerablemente el dotacional, se aumentará las ratios por habitante.

Además, el propio art. 82.7 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la (LISTA), permite eximir parcialmente el cumplimiento de los estándares de dotaciones exigidos o minorar, cuando por las condiciones orográficas, grado de consolidación por edificaciones preexistente, que es el caso no sea posible su cumplimiento, que no es el caso este.

Los propietarios deben ceder el 10 % del aprovechamiento objetivo, lo cual, conforme a lo establece la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, puede hacerse mediante su valor en metálico cuando ello quede justificado, como ocurre en estos casos en los que, debido al elevado grado de urbanización y edificación existente, resulta muy complejo ceder terrenos edificables.

En cuanto a la adopción de medidas de disciplina urbanística, ya no resulta posible por haber transcurrido los plazos establecidos a tales efectos, por ello, en este ámbito en concreto, lo que debe hacer es establecer medidas para evitar la presencia en el territorio de edificaciones y asentamientos ejecutados al margen de la legalidad urbanística, incorporando al ordenamiento los procesos existentes cuando ello fuera compatible con la ordenación territorial y urbanística.

El sector original UR-CA-3 planteaba una cesión dotacional de 1.876,10m² (10% del sector) de áreas libres y 675,40m² (3,6% del sector) de equipamiento, para un total de 56 viviendas y un techo total edificable de 8.442,45m²t/m²s.

Con la propuesta planteada en la SU-3, el suelo residencial es menor a la mitad que se planteaba anteriormente, teniendo un total ahora de 5.523,36m².

El suelo destinado a áreas libres pasa a ser 2.634,98m², **(18,94% del ámbito)**, aumentando respecto a la propuesta anterior en 758,88m².

El suelo destinado a dotacional equipamiento pasa a ser 5.752,50m², **(41,35% del ámbito)**, aumentando respecto a la propuesta anterior en 5.077,10m².

La propuesta claramente pretende mejorar los estándares dotacionales de los habitantes, y a su vez solventar una situación clara de realidad urbanística y física de un espacio claramente suelo urbano.



3.2.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN.

NT- ORDENANZAS PARTICULARES DE NÚCLEO TRADICIONAL

Artículo 161. Ámbito y Definición.

1. La ordenanza NT se aplica en las edificaciones del núcleo tradicional, en zonas en las que por el carácter histórico de sus tramas se establece como objetivo fundamental de la ordenación, la protección de sus valores, la relación de su arquitectura con el espacio urbano, la tipología edificatoria y la parcelación. Conforman el origen de los núcleos antiguos de la población y han mantenido la tipología tradicional o han sufrido una renovación ponderada y equilibrada del modelo original.

Está formado mayoritariamente por alojamientos en propiedad vertical (vivienda unifamiliar) y más modernamente por alojamientos en propiedad horizontal (vivienda plurifamiliar). La tipología dominante es la edificación alineada y adosada a medianerías conformando manzanas cerradas.

2. El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en los planos de Ordenación Completa.

Artículo 162. Condiciones de uso.

1. El uso dominante es el residencial y en su pormenorización, el alojamiento de propiedad vertical (edificio unifamiliar) y el alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar), pero limitándolo para evitar excesivas densificaciones.

2. El alojamiento en propiedad horizontal (la vivienda plurifamiliar) regulará el número máximo de alojamientos por parcela, en función del ancho de fachada y de la altura máxima permitida, según el siguiente cuadro:

SUPERFICIE CONSTRUIBLE DE PARCELA(A) (m ²)	NÚMERO MÁXIMO ALOJAMIENTOS POR PARCELA
A menor 100	1 cada 60 m ² .c.
A mayor 100	1 cada 100 m ² .c.

3. Se considerarán usos complementarios y compatibles, el industrial de primera y segunda categoría, el terciario, el turístico, el institucional, el equipamiento comunitario, los espacios libres y los sistemas técnicos necesarios.

4. Se considera uso incompatible el rural, la gran superficie minorista y el uso industrial incompatible con el residencial o que requiera una zonificación específica, tal y como se especifica en la normativa reguladora de los usos.



Artículo 163. Condiciones de edificación.

1. Las construcciones que se realicen en este ámbito deberán cumplir las condiciones generales de edificación determinadas en el capítulo correspondiente de esta normativa urbanística, y en particular las que se especifican en estas ordenanzas.

2. Tipología y morfología edificatoria.

La tipología edificatoria permitida será la edificación alineada a vial, pudiendo estar adosada a medianerías, conformando manzanas cerradas. Las alineaciones a vial son obligatorias sin posibilidad de retranqueos ni en planta baja ni alta, y vienen definidas en los planos de ordenación de alineaciones.

En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original. Se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas; en tal caso la composición de las fachadas se fragmentará de acuerdo con la estructura de las parcelas originales o bien en tramos no superiores a 14 metros para la relación de su arquitectura con el espacio urbano, ofreciendo diferente tratamiento de los acabados.

3. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable será la parcela catastral existente. Se permitirán agrupaciones de dos parcelas, cuando una de ellas no alcance los 70 m² de solar o un ancho de fachada de 5 m y de tres parcelas cuando tal ocurra con dos.

Si se trata de operaciones de parcelación, reparcelación y segregación de la actual parcela catastral, los valores mínimos que debe cumplir la parcela serán:

a) Superficie: 70 m².

b) Ancho de fachada: 5 m o ancho medio de parcela de 6 m.

Cualquier otra agrupación de parcelas que se pretenda vendrá obligada a la redacción de un Estudio de Detalle para Ordenación de Volúmenes del edificio resultante, cuyo objeto es probar de modo fehaciente el correcto encaje en el paisaje urbano del mismo, para lo cual este documento asegurará:

a) Que el aprovechamiento total de la parcela resultante no supera el que hubiere resultado de la aplicación individualizada de la Ordenanza a las parcelas agrupadas.

b) Que el edificio resultante se integra en el medio urbano en que se enclava, con especial atención a la composición de alzados en que se mantendrá de forma manifiesta el grano de la parcelación dominante, no superándose en ningún caso el ancho de fachada de 15 metros con diseño unitario.

c) Para ello se utilizará cuanta documentación gráfica y fotográfica sea precisa, siendo el ámbito mínimo para la justificación de la solución adoptada la manzana completa en que la operación se ubica, y aportándose al menos los alzados de la misma existentes y proyectados, así como los de las manzanas colindantes que den frente a la actuación.

En las agregaciones de parcelas cuya superficie resultante sea superior a 500 m², será preceptiva la redacción previa de un Estudio de Detalle, donde se fijen las alineaciones exteriores e interiores y la ordenación de volúmenes.



4. Ocupación y fondo edificable.

La ocupación en planta queda limitada al siguiente fondo máximo edificable de 15 m, medidos desde la alineación de fachada.

El fondo máximo edificable si la edificación se organiza alrededor de un Patio tradicional, se permitirá un fondo máximo por encima de 15 m, añadiendo a éste una distancia igual a $\frac{2}{3}$ de la altura del edificio que dé a dicho patio.

En los edificios actualmente existentes en los que se actúe con operaciones de rehabilitación, se respetarán sus propias condiciones de edificación y no necesitarán cumplir el fondo máximo edificable.

En las parcelas destinadas a alojamientos de propiedad vertical (edificio unifamiliar), se permitirá edificar en planta baja, fuera del fondo máximo edificable, para construcciones auxiliares como trasteros, lavaderos, etc. siempre que la superficie libre restante cumpla con las condiciones mínimas establecidas para patio de luces.

5. Patios.

El patio constituye un elemento estructurante muy importante como definidor de la morfología de esta trama urbana., por lo que deberá mantener esta función, sin quedar relegado a un patio de luces.

En las parcelas destinadas a alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar), los patios tradicionales y los posteriores al fondo máximo edificable contarán con acceso directo y a ser posible visible, desde un espacio público, portal, caja de escaleras, etc., asegurar su no privatización por parte de los usuarios de las plantas bajas y permitir el disfrute de su uso a la comunidad de vecinos de la parcela. Sólo se permitirán construcciones en planta baja, fuera del fondo máximo edificable, que tengan que ver con el aparcamiento de vehículos de los propietarios de las viviendas, siempre que la superficie libre restante cumpla con las condiciones mínimas establecidas para el patio de parcela.

6. Separación a linderos.

Al ser una tipología de edificación adosada a medianeras en su mayoría, sólo se proponen separaciones a los linderos traseros. En el caso particular de que la edificación existente, no se adose a medianeras, respetará las limitaciones de lindero mínimo en todos los flancos en los que se separe.

La edificación adosada a medianeras se separará del lindero trasero una distancia igual o superior a un $\frac{1}{3}$ de la altura máxima de dicho plano de fachada, con una dimensión mínima de 3 m.

La edificación podrá adosarse al lindero trasero en los siguientes casos:

- a) Las construcciones auxiliares permitidas en planta baja en el artículo de las condiciones de la edificación.
- b) Cuando se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario o cuando exista acuerdo entre los propietarios y así conste en el registro de la propiedad.
- c) Cuando sean parcelas de fondo inferior o igual a 16 m que resuelvan su organización interior mediante paño ciego en el lindero trasero y sin cegar luces en la edificación colindante.



7. Altura de la edificación.

La altura máxima viene establecida por el número de plantas es de 3 plantas (PB+2/10 m) medida desde la rasante de la acera.

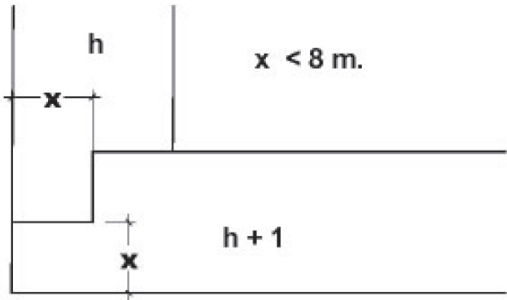
La altura mínima permitida se obtendrá restándole una unidad a la altura máxima permitida. En casos singulares, se podrá rebasar levemente los 10 metros de altura siempre que se justifique la necesidad de mayor altura en el proyecto correspondiente y que este aumento de altura responda a necesidades funcionales de la propia edificación.

En el caso de que la edificación tenga fachada a calles de distinto nivel, podrá aparecer una planta más, como máximo, en la calle más baja, siempre que en la calle superior se cumplan las condiciones anteriores.

En todo caso, la edificación se adaptará a la realidad topográfica de la parcela, de tal forma que se cumpla con la altura máxima reguladora sobre cualquier punto de la rasante natural, para lo que, en su caso, deberá escalonar la construcción en dos o más cuerpos edificatorios.

Los solares con limitaciones singulares de altura podrán tener un aumento del fondo edificable que compense el volumen de las plantas perdidas, a definir justificadamente en el proyecto de edificación.

En caso de parcelas en esquina a calles con diferente altura de edificación, se considera fachada principal la que dé a la vía de mayor altura, pudiendo proyectarse el edificio con esa altura en toda la fachada principal según el gráfico siguiente:



	ALTURA MÁXIMA (m)	ALTURA MÍNIMA (m)
Planta baja	4,0	2,7
Planta alta	3,5	2,5

Las alturas de planta baja y de pisos procurarán adaptarse a la de los edificios colindantes. Para edificaciones singulares compatibles con la presente ordenanza, las condiciones concretas de edificación referentes a la distribución de alturas por plantas, quedarán determinadas por el Ayuntamiento, previa petición del interesado y dando audiencia a los propietarios colindantes. En el proyecto se justificará la necesidad de mayor altura, cumpliéndose en todo caso la altura máxima reguladora.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 40% y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales del último forjado. En ningún caso la cumbrera superará los 3,50 m de altura desde la cara superior del forjado hasta la parte exterior de la cumbrera. El vuelo de la cubierta no superará el de los aleros.



Se permitirá uso residencial bajo cubierta, por encima de la altura reguladora, siempre que esté ligado a la planta inmediatamente inferior y el volumen se encuentre delimitado dentro del diedro real formado por los distintos planos de cubierta que cumpla con las siguientes condiciones:

- Estará contenido en una línea que partiendo de la intersección de las fachadas principal y posterior (excluidos los bordes de los patios interiores) con la cara superior de la cornisa, tenga una pendiente máxima del 40%.
 - La línea de cornisa no superará la altura máxima permitida.
 - La altura libre en la cumbrera no superará los 3,20 m.
 - El paramento vertical contenido entre la cara superior del último forjado horizontal y la línea de cornisa no superará la altura de 0,80 m.
 - Se prohíbe la apertura de huecos en el faldón de la cubierta.
- b) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m.
- c) los petos de barandillas de fachadas interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 m si son opacos y 1,80 m si son enrejados o transparentes. En todo caso, los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m de altura máxima.
- d) Los elementos técnicos de las instalaciones.
- e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

8. Aparcamientos.

Los edificios plurifamiliares deberán estar dotados de aparcamientos para vehículos en el interior de la parcela, a razón de una plaza por vivienda o por cada 100 m² construidos y un aparcamiento cada 50 m² de locales comerciales.

La entrada del aparcamiento deberá proyectarse formando con la del portal una sola unidad compositiva. Si se utiliza la planta baja como aparcamiento, deberá destinarse a local comercial o vivienda al menos la primera crujía que dé frente a la vía pública.

No será necesario disponer de aparcamientos en los siguientes casos:

- a) En los casos de restauración y rehabilitación de la edificación existente.
- b) Cuando el solar tenga una superficie inferior a 300 m².
- c) Cuando las vías de acceso sean peatonales o de ancho inferior a 6 metros.

Artículo 164. Condiciones estéticas particulares. Protección de la tipología tradicional.

1. Las condiciones estéticas o de composición que han de cumplir los proyectos de edificios de nueva planta en el suelo urbano, serán en función de su entorno fundamentalmente.

De la valoración de dicho entorno y de sus caracteres tipológicos, con criterios arquitectónicos y no exclusivamente de estilo, van a depender las condiciones estéticas particulares de cada edificio.

Ello es así, sobre todo, en el entorno de edificios con algún tipo de valor arquitectónico reconocido. Al ser condiciones particulares, no es posible una normativa generalizada que pueda incluir las distintas tipologías, por lo que es preciso la valoración individual de cada



proyecto.

Por otro lado, no es conveniente coartar la libre iniciativa del autor del proyecto en su búsqueda de referencias tipológicas con lenguajes actuales, sino más bien valorar el resultado.

Se tendrán en cuenta también, las Condiciones Estéticas Generales recogidas en la Ordenanza de Edificación.

2. Fachadas. En la composición de las fachadas se estudiarán unos ritmos o ejes de modulación, tanto horizontales como verticales, de manera que, respondiendo a la tipología y función del edificio, quede encajado en el entorno de la calle donde se ubica.

3. Alturas. La altura de las plantas vendrá dada por la altura permitida, y sin necesidad de forzar la coincidencia de cornisas, impostas y voladizos deberá componerse con las edificaciones colindantes.

4. Huecos de fachada. Deberán estar en concordancia con los de los edificios colindantes de construcción tradicional.

La superficie de huecos de fachada, en plantas distintas de la baja, no podrá ser en ningún caso superiores al 33% de la superficie total de ésta. Todos los huecos, den éstos a la fachada de la alineación a balcones o terrazas o a cualquier tipo de patios visibles desde el exterior, deben tener predominantemente unas proporciones verticales tales que la altura H del hueco esté comprendida entre 1,5A y 2,3A, siendo A la anchura del hueco, con un máximo de 1,5 de anchura del hueco. En planta baja se procurará que el diseño de los establecimientos comerciales se adapte en lo posible a la composición tradicional de los huecos y a la composición del resto de la fachada.

a) Los materiales a utilizar serán preferentemente madera, pudiéndose aplicar perfilería metálica o de componentes plásticos, de colores oscuros o imitación de madera.

b) El oscurecimiento se conseguirá, preferentemente, mediante persianas de tipo tradicional, de librillo o postigos interiores, admitiéndose persianas enrollables de color liso y a tono con el conjunto de la fachada.

c) Los herrajes de balcones y ventanas deberán ser sencillos.

5. Materiales de fachada. Además de las Condiciones Estéticas Generales previstas en la Ordenanza de Edificación:

a) Los colores de fachada serán de tonos claros, preferentemente blanco o beige, apropiados a la fachada y entorno urbano circundante.

b) Los zócalos podrán distinguirse con otro tratamiento como enfoscado a la tirollesa, ladrillo visto, piedra abujardada, etc., evitando la colocación de chapados de forma, colores o dibujos inapropiados.

c) Se prohíbe el aplacado en plantas completas, especialmente las referidas a tipos de azulejos serigrafiados o con colores estridentes.

6. Modificación de Fachada. Se admitirán obras menores de conservación, restitución, consolidación y restauración que se adecuarán a la calidad y extensión de los paramentos



existentes y a la transcendencia de las obras que se proyectan realizar. Se pondrá especial cuidado en la composición y materiales de la planta baja, principalmente si se pretende una modificación para disponer un local comercial.

7. Cubiertas.

- a) Las cubiertas serán inclinadas, preferentemente de material cerámico, admitiéndose soluciones de otro material o terraza plana en segunda crujía, siempre que estén suficientemente justificados y la superficie sea inferior a 1/3 de la superficie total de la cubierta.
- b) El alero máximo será de 30 cm, admitiéndose en la cornisa todo tipo de moldurado, preferentemente sencillo y discreto.
- c) Se prohíben las cubiertas inclinadas o planas con material de uralita o similar.

8. Vuelos y salientes en fachadas: A partir de la línea de fachada, los únicos vuelos permitidos serán los balcones y las cornisas.

9. Balcones. Además de las Condiciones Estéticas Generales previstas en la Ordenanza de Edificación:

- a) El material a emplear en el vuelo de los balcones puede ser:
 - I) Estructura metálica conformante del balcón, con solería, revestida o no por la parte inferior.
 - II) Losa de hormigón con moldurado y canto no superior a 15 cm.
 - III) Losa de piedra natural o artificial con canto no superior a 10 cm.
- b) Los antepechos no podrán ser elementos macizos y seguirán modelos de cerrajería tipo tradicional preferentemente con barrotes verticales. En todo caso, se procurará reponer los antiguos o acomodarse a los que existan en los edificios característicos del entorno e integrados en la composición de la fachada.
- c) El vuelo máximo de los balcones será de 50 cm.

10. Anuncios. Los rótulos comerciales se diseñarán de forma integrada con el edificio, sin ocultar sus elementos arquitectónicos.

Se podrán poner anuncios paralelos a fachada que sobresalgan menos de 10 cm y con anchura no superior a 60 cm.

Solo se dispondrán sobre los huecos de planta baja, salvo el dintel de la puerta de entrada. En las jambas se podrán disponer placas de 25 x 25 x 2 cm. Quedan prohibidos los anuncios de plástico, en colores estridentes y con luces intermitentes.

Los anuncios perpendiculares a fachada se permitirán sólo en caso puntuales, previa justificación al Ayuntamiento, no sobrepasando en ningún caso los 50 cm respecto al plano de fachada, ni los 40 cm de ancho de rótulo.

11. Elementos superpuestos de fachada. Se sustituirán las instalaciones aéreas de cables eléctricos, telefónicos, etc., por instalaciones subterráneas.

12. Construcciones en ladera. Se prohíbe la aparición de las estructuras del edificio, pilares,



cadenas de arriostramiento, debiendo quedar éstos ocultos por muros de mampostería, fábrica de ladrillo u otro tipo de acabado, tratados como fachada, y por tanto, previstos en los alzados del proyecto.

13. Todos los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior serán tratados como fachadas, cubriendo, en su caso, con cal los enfoscados e impermeabilizaciones.

UAS- ORDENANZAS PARTICULARES DE VIVIENDA AISLADA

Artículo 169. Ámbito y Definición.

1. Corresponde a las áreas de trama urbana cuyo espacio libre de parcela, normalmente ajardinado constituye el elemento dominante de su morfología. Estas ordenanzas afectan a los suelos de nuevo desarrollo para uso residencial o turístico-residencial y corresponden a la tipología de vivienda unifamiliar aislada.

2. El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en los planos de ordenación completa.

Artículo 170. Condiciones de Uso.

1. El uso dominante será el residencial o turístico-residencial exclusivamente en vivienda unifamiliar aislada o pareada.

2. Se considerarán usos complementarios, despachos profesionales anexos a la vivienda, el terciario, el institucional, el equipamiento comunitario, los espacios libres y los sistemas técnicos necesarios.

3. Los usos terciarios y de servicios del equipamiento comunitario, se ubicarán en edificación exclusiva.

4. Se considera uso compatible el rural, cuando se destina únicamente al cultivo de los terrenos.

5. Se consideran usos incompatibles: industrial, gran superficie minorista y uso funerario.

Artículo 171. Condiciones de edificación.

1. Las construcciones que se realicen en este ámbito deberán cumplir las condiciones generales de edificación determinadas en el capítulo correspondiente de esta normativa urbanística, y en particular las que se especifican en estas ordenanzas.

2. La tipología edificatoria permitida será la edificación aislada o pareada, pudiendo tener una valla alineada a vial como separación de parcela.



3. La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Superficie Parcela Mínima: 200 m².
- b) Ancho y fondo de parcela mínimo: 10 m.
- c) Fondo de parcela mínimo: 12 m.

4. La ocupación máxima de parcela será:

Planta baja: 60%.

Planta alta: 40%.

5. La separación mínima a linderos públicos y privados será de 3 m. Excepcionalmente, se permitirá adosarse a los linderos privados previo acuerdo notarial entre propietarios colindantes, dando lugar a la tipología de vivienda unifamiliares pareadas. En este caso debe garantizarse la no existencia de medianerías vistas.

6. La altura máxima permitida total será de 7 metros (PB +1).

La altura libre de cada planta no será inferior a 2,5 m.

Podrá disponerse un ático vividero de cubierta inclinada, cuyo techo edificable contará a partir de 2 metros de altura libre, medido siempre a partir de la cara superior del último forjado.

Queda expresamente prohibido, en terrenos con fuertes pendientes la ejecución de pilares que creen semisótanos o espacios sin uso debajo de la planta baja, que en cualquier caso contarán como una planta y habrán de tratarse como fachadas.

7. Se deberá dotar de aparcamiento para vehículos dentro de la parcela, a razón de un mínimo de un aparcamiento por 100 m² construidos de vivienda y con una superficie mínima de 15 m² por plaza.

Artículo 172. Condiciones estéticas particulares.

1. El volumen de la edificación, la composición y tratamiento de la fachada se estudiará, de manera, que respondiendo a la tipología y función del edificio, esté sujeta a unos condicionantes de integración y localización que asegure plenamente el mantenimiento del paisaje y no suponga una alteración apreciable en el territorio actual.

2. La alineación a vial se podrá hacer mediante vallado compuesto por elemento macizo hasta una altura máxima de 1 m, que podrá rebasarse con setos o protecciones diáfanos.

El vallado a lindero privado será tapial, de obra de fábrica o similar.

La altura de este elemento constructivo no será superior a 2,70 m.

3. En el solar sin edificar será obligatorio realizar un muro de 2 metros de altura.



4. MEMORIA ECONÓMICA

4.1. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

Conforme determina el art.62.4 de la Ley 7/202, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LIST), y el art. 85 del Reglamento, la Memoria económica, que incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística.

4.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Para considerar el impacto de una actuación sobre la Hacienda Pública y siguiendo las recomendaciones de la Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica del Ministerio de Fomento de 2011, se comparan los gastos y los ingresos públicos asociados al desarrollo de las actuaciones previstas.

Respecto de los gastos, serían, los costes que conllevarán el desarrollo y ejecución de la Innovación propuesta en el presente documento.

Con respecto a los ingresos que generará su ejecución, pueden considerarse las siguientes opciones de inputs para el Ayuntamiento, que cabría clasificar de dos tipos: los tangibles, ingresos estrictamente hablando, de repercusión directa en la Hacienda Municipal; y los intangibles, de repercusión indirecta en la Hacienda Municipal y relacionados con los beneficios de imagen, la repercusión social y el efecto reclamo que provoque el desarrollo programado.

Los ingresos podrían ser, entre otros, los siguientes:

Tasas e impuestos derivados de la tramitación de las diversas licencias urbanísticas, de actividades, y de la ejecución de todas las obras necesarias para la consolidación de las actuaciones previstas.

Ingreso estatal / autonómico derivado del incremento de población consecuencia de la consolidación de las actuaciones previstas.

4.3. VIABILIDAD ECONÓMICA

Se trataría de analizar la evaluación de los factores económicos para determinar la viabilidad financiera de la innovación, que en este caso en concreto resulta que no procedería, por la propia naturaleza de la innovación promovida por el propio ayuntamiento, de un suelo urbano plenamente existente.



5. PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

Ley 7/2022, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía **Artículo 10 La participación ciudadana**

1. La ciudadanía, las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía y, en su caso, las entidades de participación ciudadana reguladas en la legislación en materia de participación ciudadana tienen derecho:

a) A participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución territorial y urbanística. A tal fin, las Administraciones Públicas adoptarán cuantas medidas e iniciativas sean precisas para garantizar dicha participación y para velar por el derecho a la información y a la transparencia en dichos procesos. En todo caso, esos procesos participativos se acompañarán de las labores de difusión necesarias que garanticen el efectivo ejercicio del derecho.

b) A ser informados por la Administración Pública competente sobre el régimen territorial y urbanístico aplicable y demás circunstancias territoriales y urbanísticas de un terreno, parcela, solar o edificio determinado en la forma que se establezca reglamentariamente.

Lo expuesto, sin perjuicio del derecho de los ciudadanos a solicitar de la Administración competente información telemática o, en su defecto, cédula o informe escrito sobre su situación urbanística y los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas sus fincas.

2. Las personas titulares del derecho de iniciativa en las actuaciones de transformación urbanística, respecto a un terreno o ámbito de planeamiento determinado, tienen derecho a consultar al Ayuntamiento sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística y de las obras a realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las infraestructuras y servicios técnicos y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación, conforme al contenido y procedimiento que se determine en las ordenanzas municipales.

El plazo máximo para contestar la consulta será de dos meses, salvo que las ordenanzas municipales prevean un plazo inferior. Del transcurso de este plazo sin contestación expresa no puede deducirse efecto favorable alguno respecto de los términos de la consulta.

3. La Administración Pública competente habilitará los medios y cauces necesarios para que los derechos a los que se hace referencia en el presente artículo puedan ejercerse por medios electrónicos, y facilitará y garantizará el acceso a los contenidos y documentos de los distintos procedimientos e instrumentos de ordenación en tramitación, a través de la publicación en su sede electrónica del instrumento de ordenación completo en cada una de las fases de tramitación. A efectos del ejercicio de estos derechos y de sus limitaciones, será de aplicación supletoria lo dispuesto en la legislación en materia de transparencia y acceso a la información pública y en la legislación sobre el procedimiento administrativo común.

4. La información a la que hace referencia el apartado 1.b) de este artículo también podrán solicitarla las Notarías con ocasión de la autorización de las escrituras públicas que afecten a la propiedad de la finca, ya sean parcelas o edificaciones, así como especialmente la información de su situación de fuera de ordenación o asimilada, de medidas de protección de la legalidad territorial o urbanística y de restablecimiento del orden jurídico que pudieran alcanzarles. Dicha información, recibida con un plazo de diez días de antelación, será incluida por el titular de la Notaría autorizante en las correspondientes escrituras, informando de su contenido a las personas otorgantes. La Notaría remitirá a la Administración competente, para su debido conocimiento, copia simple en papel o soporte digital de las escrituras para las que hubieran solicitado y obtenido información urbanística, dentro de los diez días siguientes a su otorgamiento. Esta copia no generará gastos para la Administración.



5. Las contestaciones a consultas, instrucciones o comunicaciones que interpreten normativa y trasciendan a terceros, produciendo efectos jurídicos, serán publicadas conforme a la normativa vigente en materia de transparencia.

6. La ciudadanía tiene derecho a exigir el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística, tanto en vía administrativa como en vía jurisdiccional, mediante el ejercicio de la acción pública, en los plazos y forma establecidos en la legislación en materia de procedimiento administrativo común y de jurisdicción contencioso-administrativa. Si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta el transcurso de los plazos establecidos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística, conforme a la legislación estatal en materia de suelo. El ejercicio de la acción pública tendrá como límites el abuso del derecho y el ejercicio del derecho en fraude de ley.

Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía
Artículo 7 El derecho de participación ciudadana

1. La ciudadanía, las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía y, en su caso, las entidades de participación ciudadana reguladas en la legislación en materia de participación ciudadana tendrán derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución territorial y urbanística.

2. La Administración urbanística adoptará las medidas necesarias para garantizar el efectivo ejercicio del derecho de participación ciudadana, difundiendo los procesos participativos de consulta pública y de información pública y facilitando, a través de su portal web o sede electrónica, la participación y el acceso a los instrumentos en trámite en cada una de sus fases.

3. Durante el periodo de información pública de los instrumentos, la ciudadanía tendrá derecho a:

a) Consultar, en el portal web de la Administración Pública correspondiente, la documentación que forma parte del instrumento y del expediente, de conformidad con lo establecido en el artículo 13.1 e) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, y a obtener copia de ésta.

b) Presentar las alegaciones, sugerencias y observaciones que considere oportunas en relación con el instrumento.

4. Conforme a lo establecido en la legislación estatal de suelo y en el artículo 10.6 de la Ley, la ciudadanía tiene derecho a exigir el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística mediante el ejercicio de la acción pública.

Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía
Artículo 8 Información pública

1. Deberán ser objeto de publicación en el Boletín Oficial y en el portal web de la Administración territorial y urbanística, según corresponda:

a) El anuncio de información pública que, conforme a lo previsto en este Reglamento, deberá celebrarse en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, así como en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de gestión y ejecución.



b) El anuncio de información pública previsto en el procedimiento de aprobación de las propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística.

c) Los acuerdos de suspensión completa o parcial de instrumentos de ordenación urbanística, así como los de suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias regulados en el artículo 78 de la Ley.

d) El anuncio de la información pública de los convenios regulados en el artículo 9.3 de la Ley.

e) El anuncio de la información pública previsto durante la tramitación de las autorizaciones previas de las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico.

f) El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de ordenación urbanística.

2. Los anuncios de información pública deberán indicar:

a) Órgano que acuerda la información pública y fecha del acuerdo.

b) Instrumento urbanístico o expediente sometido a información pública.

c) Ámbito de aplicación, indicando municipio y provincia.

d) Identidad del promotor.

e) Duración del período de información pública y momento a partir del cual debe considerarse iniciado.

f) Portal web y, en su caso, lugar y horarios dispuestos para la consulta del instrumento o expediente.

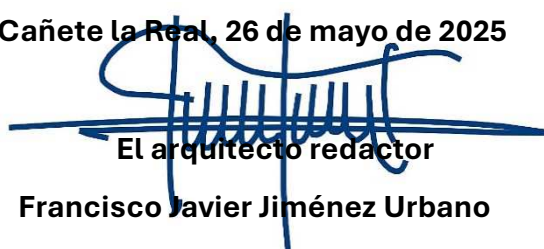
g) Sede electrónica y, en su caso, otros medios dispuestos para la presentación de alegaciones, sugerencias y cualesquiera otros documentos.

h) Cuando se trate de instrumentos o expedientes que deban ser sometidos a trámites o autorizaciones exigidos por la legislación sectorial, los datos exigidos por la misma.

En cumplimiento de lo previsto en el articulado anterior, se arbitrarán medios de difusión complementarios a la información pública, a fin de que la población reciba la información que pudiera afectarle. Se insertarán anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, en el portal Web de la administración territorial, abriéndose un trámite de información pública por plazo de un mes, durante el cual podrá examinarse el documento y presentarse cuantas alegaciones se tengan convenientes.

La administración hará y tomará todas las medidas establecidas por ley, para su participación, así como para su información.

Cañete la Real, 26 de mayo de 2025


El arquitecto redactor

Francisco Javier Jiménez Urbano

