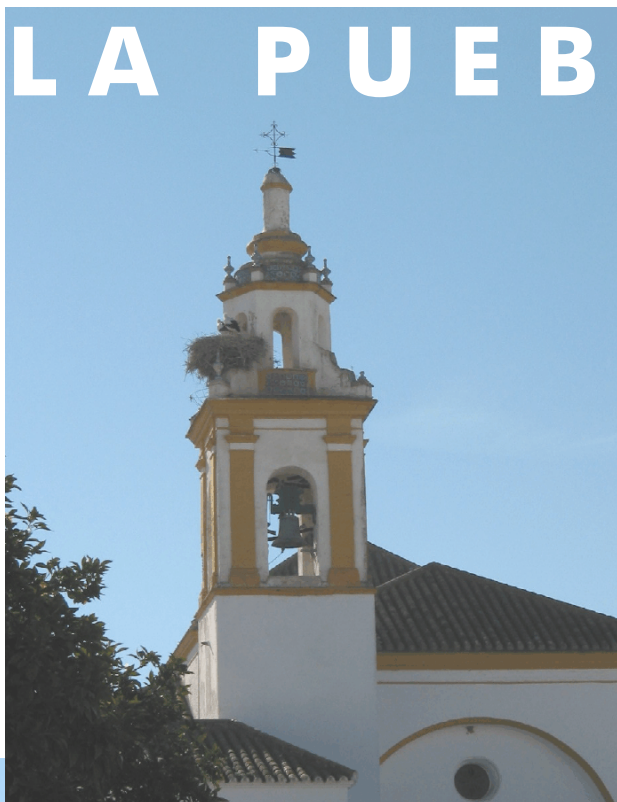


# LA PUEBLA DE CAZALLA



EXCMO. AYTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

# P G O U

Documento : INFORME DE SUGERENCIAS Y ALTERNATIVAS AL AVANCE

Técnico redactor: Alfredo Linares Agüera / ARQUITECTO

DOCUMENTO DE AVANCE / OCTUBRE 2008

DOCUMENTO: **INFORME DE SUGERENCIAS Y ALTERNATIVAS AL AVANCE.**

<b>ÍNDICE</b>	<b>Páginas</b>
1. INTRODUCCIÓN. ....	2
2. VALORACIÓN GENERAL DE LOS RESULTADOS DEL TRÁMITE DE EXPOSICIÓN DEL AVANCE. ....	3
2.1. Valoración general del proceso de participación pública.. ...	3
2.2. Clasificación del suelo y redimensionado del crecimiento. ...	5
2.3. Actualización del Catálogo. ....	7
2.4. Otras propuestas de interés general.. ....	10
2.5. Otros Informes y estudios sectoriales. ....	10
2.6. Decisión municipal sobre los criterios para la elaboración del documento para aprobación inicial. ....	11
2.7. Conclusiones. ....	11
Anexo 1. Relación de escritos de sugerencias y alternativas y temática abordada.	
Anexo 2. Informe técnico y propuesta de resolución de las sugerencias y alternativas formuladas.	

# 1. INTRODUCCIÓN.

Con fecha 25 de febrero de 2008 se publicó en BOP el acuerdo del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla de 26-12-2007, por el que *“se acuerda exponer al público el Avance del PGOU, con el fin de recoger sugerencias y observaciones en relación con dicho contenido y de las bases o criterios que han presidido la formación del Avance, con vista a ratificar o modificar dichas bases o criterios en la continuación del proceso de formación del Plan”*.

Posteriormente mediante publicaciones en BOP de 21-05-2008 y 07-07-2007, se amplía el plazo de exposición hasta el 03-08-2008.

Aparte de la publicación formal en BOP y periódico, por parte del Ayuntamiento se han realizado, desde la toma del acuerdo en diciembre de 2007, una serie de actos con la finalidad de promover la participación pública:

- Realización de una exposición en las dependencias municipales Sala Victoria, en c/ Victoria 31, en la que permanentemente ha habido algún técnico municipal para responder a consultas.

- Asistencia periódica durante la exposición pública por parte del equipo redactor, habiéndose realizado exposiciones

particularizadas a los grupos municipales, así como a ciudadanos en general y grupos de propietarios afectados por los diferentes Sectores propuestos.

-Durante todo el periodo la versión digital completa del Avance del Plan ha estado expuesta en la página web municipal [www.puebladecazalla.com](http://www.puebladecazalla.com).

Como resultado del proceso, por parte del Ayuntamiento se han ido remitiendo al equipo redactor copias de los escritos de sugerencias presentados formalmente durante el periodo de exposición, computándose un total de 96 escritos; cifra que unida a la de los numerosos ciudadanos que se han movilizado realizando consultas durante la exposición y que no se han concretado en escrito, entendemos que es representativa de un notable interés de la población por la participación en este proceso, con lo que cabe concluir que el esfuerzo de difusión realizado por el Ayuntamiento ha dado unos resultados muy positivos en cuanto a número de ciudadanos que se han interesado en la ordenación de su municipio.

A mediados de septiembre de 2008, se ha dado por cerrado el proceso de exposición del Avance y hemos recibido instrucciones para realizar el Informe sobre la participación en el mismo.

## **2. VALORACIÓN GENERAL DE LOS RESULTADOS DEL TRÁMITE DE EXPOSICIÓN DEL AVANCE.**

### **2.1. VALORACIÓN GENERAL DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN.**

En el Anexo 1 de este Informe se incluye una tabla con la relación general de los 96 escritos presentados, así como una síntesis de la temática a la que se refieren.

Según se deduce de dicha tabla, la práctica totalidad de los escritos de sugerencias están referidos a temas de exclusivo interés particular, relacionados con la ordenación del Avance para los terrenos de quienes formulan las sugerencias. La única propuesta formulada desde un claro enfoque hacia temas de interés general es la nº 94, presentada por el Grupo Municipal Socialista.

No obstante en el Informe y Propuesta de Resolución que se realiza por el equipo redactor del PGOU sobre cada uno de los escritos (se incluyen como Anexo 2 de este documento) se ha procurado analizar las propuestas, desde la óptica más integradora que hemos visto posible, y en función de la medida en que pudieran contribuir a mejorar y reforzar los objetivos de la ordenación general del Avance, que aparentemente, o por lo menos del resultado del proceso, a la vista de la práctica ausencia de alternativas globales al mismo, se

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

deduce que ha generado suficiente consenso en cuanto a las alternativas de crecimiento del núcleo, con las salvedades de las propuestas que se detallan en los apartados siguientes.

El que la respuesta ciudadana se haya dirigido en su casi totalidad hacia las propuestas de interés particular, por lo menos al equipo redactor nos genera la duda acerca de si deberíamos de haber insistido con mayor intensidad en el propio documento y en nuestras intervenciones públicas, en que el objeto principal de este trámite era fomentar la formulación de objetivos, criterios y alternativas generales a las propuestas del Avance, ya que para las propuestas de exclusivo interés particular, tal vez el nuevo periodo de información pública que procede tras la siguiente fase de aprobación inicial, sobre un documento ya completo del PGOU, sería el momento más idóneo.

La temática que ha sido objeto de más interés por los ciudadanos y entidades participantes, se resumen en el Anexo 1, y que ofrece los siguientes resultados cuantitativos:

-Carácter y orientación general de la temática planteada, de interés general (1 escrito) o interés estrictamente particular (95 escritos).

-Temática planteada:

- CL: Modelo y cuantía del crecimiento, clasificación de suelo: 17 escritos
- EST: Estructura general, usos globales: 1 escrito.
- RV: Red viaria: 2 escritos.
- OP: Detalles de ordenación pormenorizada: 3 escritos.
- DOT: Dotaciones, equipamientos, áreas libres: 5 escritos.
- INU: Inundabilidad del Corbones: 3 escritos
- CAT: Catálogo: 76 escritos

O: Otros: 1 escrito

Con independencia del Informe detallado de cada escrito y la propuesta de resolución, que se realiza en el Anexo 2 de este Informe, en los apartados siguientes sintetizamos las principales propuestas que se deducen del proceso de participación pública, a efectos de si el Ayuntamiento estima oportuno asumirlas en su resolución de fijación de criterios para la siguiente fase de redacción del documento para aprobación inicial del PGOU.

## 2.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y REDIMENSIONADO DEL CRECIMIENTO.

En relación con las propuestas que proponen clasificar nuevos suelos, y excepcionalmente excluir alguno, se propone que para la fase de documento para aprobación inicial se integren las siguientes propuestas:

A) NUEVO DESARROLLO DE ACTIVIDAD ECONÓMICA ENTRE LA CRA. MORÓN, CEMENTERIO Y CAMINO DEL TÉRMINO.

Se propone estimar las alegaciones de este grupo de propietarios (escrito nº 4), creando un nuevo sector urbanizable, o integrándolo en el Ur-8 colindante. La disposición de usos residenciales en el frente al camino del Término se condiciona a la ordenación coordinada con Marchena de la problemática de la conurbación en dicha zona.

## B) RECUPERACIÓN DE LOS SUELOS COLINDANTES AL CORBONES.

El conjunto de escritos que aluden al problema del riesgo de inundabilidad y cuestionan la desclasificación de las Unidades 4, 6, 8, 10 y 11 del suelo urbano (no consolidado) de las NNSS vigentes, se propone que en coordinación con Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y a la vista del resultado detallado del Estudio de Inundabilidad y de la viabilidad de la adopción de medidas correctoras, se recupere el posible desarrollo urbanístico de estos suelos sobre las siguientes bases (habladas con CHG):

- Protección de los primeros 100 m de policía del cauce, mediante la clasificación de suelo no urbanizable o espacios libres y deportivos.

- A partir de los 100 m de policía condicionar el desarrollo a la viabilidad de las medidas correctoras del riesgo.

- Se recomienda delimitar un ámbito de planeamiento lo más amplio posible, agrupando todas las Unidades de las NNSS vigentes, e incluso incorporando suelos exteriores no inundables (hay propuestas en el frente opuesto junto al Sector Uz-7), con la finalidad de que sea viable la localización de las reservas de espacios libres del conjunto en los primeros 100 m de policía del cauce, y la disposición de zonas edificables en áreas no inundables tras la corrección del riesgo.

## C) REDIMENSIONADO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL.

Desde el verano de 2007 en que se ultimaba la redacción del

Avance, hasta la fecha se han producido cambios significativos por la crisis económica general e inmobiliaria en particular que aconsejan reconducir el dimensionado de la clasificación del suelo, con los siguientes criterios:

- Hasta la fecha, imaginamos que por la situación de crisis económica, no se han confirmado compromisos con los propietarios de los nuevos Sectores propuestos por el Avance, en orden a la firma de convenios urbanísticos.

- En esta situación de crisis debe tener prioridad la previsión de suelo suficiente para las necesidades de vivienda protegida en el municipio, ya que es la mayor carencia actual. En la siguiente fase se deberá elaborar un estudio detallado de demanda, a ser posible apoyado en encuestas directas al sector de jóvenes (18-35 años), o mediante la creación de un registro de demandantes, que permita cuantificar la demanda a los 8 años de horizonte de programación del Plan. La promoción de suelo dirigido en torno a un 75% de su capacidad para vivienda protegida, requiere mayor densidad de la media prevista por el Avance (25 viv/ha), debiendo alcanzarse densidades de 40 a 50 viv/ha, adoptando la cifra final en función de los límites de crecimiento del POTA.

- El resto del suelo urbanizable sectorizado propuesto por el Avance que exceda a las necesidades de vivienda protegida para los próximos 8 años, y en los que no se han materializado convenios con los propietarios para su desarrollo, o bien se desclasificarán, o se cambiará su clasificación a "urbanizable no sectorizado", si fuera conveniente para formalizar una estructura urbana coherente y completa en torno al núcleo actual.

#### D) SOLUCIÓN DEL POLÍGONO GANADERO.

Si bien en el Avance se eludía este problema, entendemos que por su cercanía al núcleo resultante del PGOU debe buscarse una solución de integración, mediante los siguientes criterios:

-Puesto que al parecer dispone de algunas infraestructuras (red viaria, agua, electricidad), verificar el estado de las mismas que pudieran justificar su clasificación como suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, y ordenar pormenorizadamente a través de PERI.

-Delimitar un ámbito de ampliación lo más ceñido a su estado actual, con las ampliaciones de suelo colindante imprescindibles para la ubicación de las reservas dotacionales mínimas requeridas.

#### E) DESCLASIFICACIÓN DEL ÁREA INDUSTRIAL AL NORTE DE LA AUTOVÍA A-92.

En la Memoria del Avance ya se informaba de las dificultades de desarrollo de este suelo en relación a las NNSS vigentes, por encontrarse al N de la A-92, y no existir perspectiva alguna de la rectificación de trazado de la autovía.

Por lo tanto la situación aislada y separada del núcleo por la A-92, de acuerdo con los criterios de la Consejería de Vivienda, se trataría de una actuación de "incidencia territorial", de muy dudosa viabilidad, salvo en el marco de planificación de un POT.

Aparte de ello ha habido diversas propuestas (escritos 36 a 42), que proponen la desclasificación del mismo. Si bien hay otros dos que proponen su ampliación, entendemos que esta oposición de una parte significativa de propietarios es un argumento adicional a la

escasa fundamentación urbanística y territorial de la clasificación de este suelo, aunque sea no sectorizado, teniendo en cuenta que el Polígono V Centenario (en trámite vía Modificación), tiene tamaño más que suficiente para las necesidades del municipio mucho más allá del horizonte de 8 años de programación del Plan.

### 2.3. AMPLIACIÓN DEL CATÁLOGO.

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística "*la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural*". El artículo 9.A.b) y c), insisten en que la ordenación del PGOU debe asegurar "*la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..*". El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la "*definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto*".

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no



## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el *contexto* y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura vernácula o tradicional-popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOU y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios. De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la

eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la “escala municipal” son los referentes que contribuyen a la preservación del valor “supramunicipal” del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente

la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

- d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en los casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

A la vista de todo lo expuesto y de que 76 de los 96 escritos presentado se refieren a esta cuestión, la propuesta de resolución genérica (con algún matiz según los casos) que se plantea a esta cuestión es la siguiente:

-Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

-Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo

suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

Asimismo la respuesta que se adopte y el ajuste de criterios de catalogación deberá aplicarse también al resto de inmuebles de nueva catalogación (unos 25), sobre los que los propietarios no han manifestado oposición.

#### **2.4. OTRAS PROPUESTAS DE INTERÉS GENERAL.**

Mención especial merecen las sugerencias formuladas por el Grupo Municipal Socialista (ver Informe a escrito nº 94), que en su mayor parte se proponen integrar en la siguiente fase, ya sea corrigiendo aspectos o errores puntuales detectados en el Avance, o bien incorporando directamente las propuestas realizadas, algunas de las cuales deberán aclararse en su aplicación práctica con los formulantes durante la fase de redacción del documento para aprobación inicial.

#### **2.5. OTROS INFORMES Y ESTUDIOS SECTORIALES.**

Al equipo redactor no le consta que se hayan emitido Informes sobre el Avance por las diferentes Administraciones a las que se propuso remitir el Avance (Delegaciones de Sevilla de las Consejerías de

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

Obras Públicas y Transportes, Medio Ambiente, Cultura), Ayuntamientos de municipios limítrofes, u otros. También hay que señalar que no es preceptivo dicho trámite.

Por parte de la Delegación de Cultura, se ha recibido Informe sobre los Bienes Integrantes del Patrimonio Histórico en el municipio, que deberá integrarse en la siguiente fase.

Asimismo sería conveniente gestionar con la Delegación la elaboración de la Carta Arqueológica del término municipal y la prospección arqueológica superficial de los suelos afectados por los nuevos desarrollos, y solicitar la subvención para dicha labor según las previsiones de la Orden de 6 de febrero de 2006 (BOJA 2-3-2006), puesto que los datos que se deduzcan de la misma son un complemento documental que es de especial interés su incorporación al PGOU, y previsiblemente la Delegación de Cultura lo exigirá al mismo durante la tramitación, según se deduce del Informe emitido.

## 2.6. DECISIÓN MUNICIPAL SOBRE LOS CRITERIOS PARA LA ELABORACIÓN DEL DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL.

Junto con el resultado propiamente técnico-urbanístico del proceso de participación pública del Avance que reflejamos en el presente Informe, el Ayuntamiento debe de confirmar, reajustar o establecer los objetivos y criterios adicionales que estime oportunos para la redacción del documento para aprobación inicial, en especial en este caso en que en el año transcurrido desde la redacción del Avance se han producido cambios tan significativos de la situación económica y del sector inmobiliario, a las que se debe dar respuesta adecuada en fases siguientes de redacción y tramitación del PGOU.

## 2.7. CONCLUSIONES.

Desde el equipo redactor, a la vista del resultado del trámite de Avance, se propone al Ayuntamiento:

- a) Resolución de los escritos de sugerencias y alternativas formulados en los términos expuestos en el Anexo 2 de este documento, con los ajustes que se puedan deducir de los criterios de los Informes de los Servicios Técnicos y Jurídicos Municipales, o los que pueda decidir el equipo de gobierno municipal.
- b) Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de aprobación de los objetivos y criterios para la redacción del documento del PGOU para aprobación inicial, como resultado de la participación del trámite del Avance, de la resolución de las sugerencias y alternativas formuladas y de las propuestas, objetivos, criterios y decisiones adicionales del equipo de gobierno y del propio Pleno.
- c) Delegar en la Comisión de Seguimiento y Control del Plan, la verificación y los ajustes de detalle que deban realizarse para el cumplimiento de lo acordado, durante el proceso de elaboración del documento para aprobación inicial del PGOU, integrando los criterios que se vayan deduciendo de la concertación del equipo redactor y arquitecto municipal con los técnicos de otras Administraciones, en especial la Delegaciones de Vivienda y Ordenación del Territorio, Cultura y Medio Ambiente.

La Puebla de Cazalla, 31 de octubre de 2008.

Fdo.: Alfredo Linares Agüera  
ARQUITECTO

## ANEXO 1.

### RELACIÓN DE ESCRITOS DE SUGERENCIAS Y ALTERNATIVAS Y TEMÁTICA ABORDADA.

En las páginas siguientes se incluye índice resumen de las sugerencias con los siguientes datos y códigos de identificación de la temática abordada:

- Nº de orden.
- Identificación del formulante.
- Carácter y orientación general de la temática planteada, de interés general (G) o interés estrictamente particular (P).
- Temática planteada:
  - CL: Modelo y cuantía del crecimiento, clasificación de suelo.
  - EST: Estructura general, usos globales.
  - RV: Red viaria.
  - OP: Detalles de ordenación pormenorizada.
  - DOT: Dotaciones, equipamientos, áreas libres.
  - INU: Inundabilidad del Corbones
  - CAT: Catálogo
  - O: Otros

A continuación del índice se encuentran en orden correlativo cada uno de los Informes Técnicos y Propuestas de resolución de cada uno de los escritos de sugerencias y/o alternativas formulados.

RELACIÓN DE SUGERENCIAS Y/O ALTERNATIVAS FORMULADAS DURANTE LA EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL AVANCE DEL PGOU DE LA PUEBLA DE CAZALLA												
Nº ORDEN	IDENTIFICACIÓN	Nº Firm	TEMÁTICA DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA									Página Anexo 2
			Carác	CL	EST	RV	OP	DOT	INU	CAT	O	
1	D. José Luis Gámez Reina y D. José Antonio Martín Moreno Ruiz (Carula Sur S.L.).	2	P	X		X		X				2
2	Dº. María Luisa Rodríguez Pastoriza.	1	P	X					X			5
3	D. Juan Peral Rengel (MGM URBA S.L.).	1	P	X								7
4	D. Francisco González Torres y otros (MGM URBA S.L.).	6	P	X								8
5	Dº. Paula Valera Jiménez.	1	P							X		10
6	Dº. Encarna Gómez Rodríguez.	1	P							X		13
7	D. Francisco Bermudo Montesinos.	1	P							X		16
8	Dº. Carmen Pilar Tine Núñez.	1	P							X		19
9	D. Salvador Orellana García.	1	P							X		22
10	Dº. Dolores Paniagua Díaz.	1	P							X		25
11	Dº. Ana Serrano Ramos.	1	P							X		28
12	D. Fernando Guerrero Andrade.	1	P							X		31
13	D. Fernando Guerrero Andrade.	1	P							X		34
14	D. Fernando Guerrero Andrade.	1	P							X		37
15	D. José María Romero Núñez.	1	P							X		40
16	Dº. Rosario Andrade Guerrero.	1	P							X		43
17	Dº. Rosario Andrade Guerrero.	1	P	X								46
18	D. Carlos Oriol Ybarra.	1	P					X		X		47
19	D. Manuel Gómez Rodríguez.	1	P				X	X		X		50
20	Dº. Encarnación Gómez Rodríguez.	1	P							X		52
21	D. José Muñoz González.	1	P							X		55
22	Dº. Rosario Andrade Guerrero.	1	P							X		58
23	D. Eugenio González Cabrera.	1	P							X		61

RELACIÓN DE SUGERENCIAS Y/O ALTERNATIVAS FORMULADAS DURANTE LA EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL AVANCE DEL PGOU DE LA PUEBLA DE CAZALLA												
Nº ORDEN	IDENTIFICACIÓN	Nº Firm	TEMÁTICA DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA									Página Anexo 2
			Carác	CL	EST	RV	OP	DOT	INU	CAT	O	
24	D. Eugenio González Cabrera.	1	P								X	64
25	D. Juan Natera Beaterio.	1	P								X	67
26	D. José Andrade Bellido.	1	P								X	70
27	Dª. Rosario Bellido Reina.	1	P								X	73
28	Dª. Guadalupe Cortés Recio.	1	P								X	76
29	D. José Sánchez Ávalos.	1	P								X	79
30	D. Alonso Moreno Espinar.	1	P								X	82
31	D. Manuel Gutiérrez Mariscal.	1	P								X	85
32	D. Rafael Andrade Andrade.	1	P								X	88
33	Dª. Ángeles Portillo Cárdenas.	1	P								X	91
34	D. Juan Pérez Montesinos, y 4 más, en representación de: (Juan Fernández S.A.L. ; Macizos El Niño S.A.L. ; Ladrillos Puebla S.A.L. y Cooperativa Perpetuo Socorro S.C.A.).	4	P	X						X		94
35	Herejeros de Jesús Gómez Reina.	1	P								X	98
36	D. José María Valle Hornigo.	1	P								X	101
37	D. Francisco Moreno Torres.	1	P	X								104
38	D. Manuel Fernández Núñez.	1	P	X								105
39	D. José Gutiérrez Delgado.	1	P	X								106
40	D. Agustín Andrade Muñoz.	1	P	X								107
41	Dª. Mercedes Montesinos Raya, Dª Carmen Martagón Montesinos, Dª. Antonia Martagón Montesinos y D. Manuel Martagón Montesinos.	4	P	X								108
42	Dª. María Dolores Carballo Guerrero.	1	P	X								109
43	D. Francisco Martos Pazos.	1	P								X	110

RELACIÓN DE SUGERENCIAS Y/O ALTERNATIVAS FORMULADAS DURANTE LA EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL AVANCE DEL PGOU DE LA PUEBLA DE CAZALLA												
Nº ORDEN	IDENTIFICACIÓN	Nº Firm	TEMÁTICA DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA									Página Anexo 2
			Carác	CL	EST	RV	OP	DOT	INU	CAT	O	
44	Dº. Encarna Bermudo Raya.	1	P								X	113
45	Dº. Juana Cárdenas Bonilla.	1	P								X	116
46	Dº. Francisca Barrera Gutiérrez.	1	P								X	119
47	Dº. Concepción Rivero Romero.	1	P								X	122
48	D. Manuel Torres Núñez.	1	P								X	125
49	Dº. Encarnación Macías Gómez.	1	P								X	128
50	D. Salvador Cabello Andrade.	1	P								X	131
51	Dº. Dolores Limones Jiménez.	1	P								X	134
52	Dº. Rosario Núñez Salcedo.	1	P								X	137
53	D. Marcelino Ruiz Montesinos.	1	P								X	140
54	D. Emilio Moreno Pozo.	1	P								X	143
55	D. Martín Valero Núñez.	1	P								X	146
56	D. Rafael Aranda Baos.	1	P								X	149
57	D. José y D. Antonio López Macías	2	P								X	152
58	D. Antonio Osuna Ramos y Dº. Rosario Cabello Barrera	2	P								X	156
59	D. Francisco Unquiles Caballero.	1	P								X	158
60	Dº. Ángeles Álvarez Martín.	1	P								X	161
61	Dº. Rosario Perea Orellana.	1	P								X	164
62	Dº. Nati Guerrero Ruiz.	1	P								X	167
63	D. Francisco Marín Guerrero.	1	P								X	170
64	D. Francisco Montesinos Martín.	1	P								X	173
65	Dº. Rosario Hormigo Jiménez.	1	P								X	176
66	Dº. Rosario Hormigo Jiménez.	1	P								X	179
67	D. Manuel Mármol.	1	P								X	182



RELACIÓN DE SUGERENCIAS Y/O ALTERNATIVAS FORMULADAS DURANTE LA EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL AVANCE DEL PGOU DE LA PUEBLA DE CAZALLA												
Nº ORDEN	IDENTIFICACIÓN	Nº Firm	TEMÁTICA DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA									Página Anexo 2
			Carác	CL	EST	RV	OP	DOT	INU	CAT	O	
68	D. Eduardo Manuel Jiménez Ruiz.	1	P								X	185
69	Dº. Manuela Martín Maqueda.	1	P								X	188
70	D. Francisco Andrade Correa.	1	P								X	191
71	D. Miguel Andrade Correa.	1	P								X	194
72	D. José Melero Martos.	1	P								X	197
73	Dº. Manuela Ramos Orellana.	1	P								X	200
74	D. Antonio Gutiérrez Bocio.	1	P								X	203
75	D. Jesús María Martagón Sánchez.	1	P								X	206
76	D. Domingo Hinojosa Roperó.	1	P								X	209
77	D. Manuel Hormigo Guerrero.	1	P								X	212
78	D. José Hormigo Sánchez.	1	P								X	215
79	D. José Hormigo Sánchez.	1	P								X	218
80	Dº. Carmen González González.	1	P								X	221
81	Dº Ana Espinar Giráldez.	1	P								X	224
82	D. José Guerrero Palazón.	1	P								X	227
83	D. José Luis Pérez Torres.	1	P	X					X			230
84	D. Francisco Pachón García.	1	P								X	231
85	D. Antonio Moreno Toro.	1	P	X						X		234
86	"Metálicas Dumar S.L." (Victoriano Duarte Mármol).	1	P	X								238
87	Dº. Eva Martínez Becerra y D. Antonio Fernández Moreno.	2	P	X								239
88	Dº. María Macho Castro.	1	P								X	240
89	D. Juan Madrigal y otros.	6	P	X								243
90	Dº. María José Cobos Limones.	1	P					X				244
91	Dº. Pilar Rodríguez Vargas.	1	P								X	245

RELACIÓN DE SUGERENCIAS Y/O ALTERNATIVAS FORMULADAS DURANTE LA EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL AVANCE DEL PGOU DE LA PUEBLA DE CAZALLA													
Nº ORDEN	IDENTIFICACIÓN	Nº Firm	TEMÁTICA DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA									Página Anexo 2	
			Carác	CL	EST	RV	OP	DOT	INU	CAT	O		
92	Dº. Concepción Rivero Romero.	1	P								X	248	
93	D. Juan José Cabello Vargas.	1	P								X	251	
94	"Grupo Municipal Socialista" de La Puebla de Cazalla.	1	G	X	X	X	X	X			X	X	254
95	Dº. Rosario Andrade Guerrero.	1	P	X								261	
96	D. Sebastián Barroso Castro.	1	P	X								262	
TOTALES		116	95 P 1 G	17	1	2	3	5	3	76	1		

## ANEXO 2.

**INFORME TÉCNICO Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN  
DE LAS SUGERENCIAS Y ALTERNATIVAS  
FORMULADAS DURANTE LA EXPOSICIÓN PÚBLICA  
DEL AVANCE.**

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 1: FORMULADA POR D. JOSÉ LUIS GÁMEZ REINA Y D. JOSÉ A. MARTÍN MORENO (CARULA SUR S.L.) EL 25-03-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

En calidad de propietarios del Sector Uz-2 La Dehesilla, exponen:

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Primero. El artículo 125 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, de aplicación en virtud de lo dispuesto en la disposición final primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía señala que en el momento en que los trabajos de elaboración del Plan general hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo que permita formular los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento la Corporación y organismos que tuviesen a su cargo su formulación deberán anunciar en el Boletín Oficial de la provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la misma, la exposición al público de los trabajos, al objeto de que durante el plazo mínimo de treinta días puedan formularse sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento corporaciones asociaciones y particulares.

Los servicios técnicos del organismo o Corporación y los facultativos a quienes se hubiese encomendado la redacción del Plan estudiarán las sugerencias y alternativas que hayan podido presentarse y propondrán la confirmación o rectificación de los criterios y soluciones generales de planeamiento.

El organismo o Corporación encargado de la formulación del Plan, a la vista del resultado de la exposición al público y de los estudios técnicos realizados, acordará lo procedente en cuanto a los criterios y soluciones generales con arreglo a los cuales hayan de culminarse los trabajos de elaboración del Plan.

Segundo. El Pleno del Ayuntamiento de la Puebla de Cazalla, en sesión celebrada el día 16 de julio de 2007, aprobó provisionalmente el documento de la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de la Puebla de Cazalla, del sector de la Dehesilla de la Esparteros redactada por el Arquitecto D. Marcelo J. Wassaul Díaz, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, el 24 de agosto de 2006, número de visado

8477/06T01, cuyos parámetros urbanísticos coinciden con los previstos en la ficha urbanística que del referido sector se recoge en el Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de la Puebla de Cazalla

Tercero. En la páginas 56 y 57 de la Memoria de Ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística de la Puebla de Cazalla, bajo el epígrafe, ordenación del suelo urbanizable sectorizado ordenado transitorio", incluye el sector de la Dehesilla. Tal como expresa la Memoria, en el referido apartado, el nuevo Plan no debe suponer una ruptura con las NNSS vigentes, respetándose las condiciones pactadas en el convenio de planeamiento que sustenta la modificación de la Dehesilla, considerando a la misma en ejecución transitoria, no integrándose en el régimen de beneficios y cargas del nuevo PGOU, estimándose los costes en sistemas generales del sector de la Dehesilla en los términos previstos en el convenio de planeamiento que sustenta la modificación en términos similares a los sectores Uzt-1 y Uzt-2, correspondientes a los sectores.

Cuarto. A mayor abundamiento, el convenio de planeamiento del sector de la Dehesilla, suscrito con fecha 30 de junio de 2006, en su estipulación segunda establece una contribución económica de 252.905,89 euros como contribución de la propiedad a las mejoras de dotaciones. Igualmente de conformidad con el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se reservan 3.645 metros cuadrados de suelo para sistemas generales de espacios libres y de viarios.

Por todo lo expuesto.

SE SOLICITA:

Que se tenga por presentado este escrito, se admitan las sugerencias realizadas, excluyendo al sector Uz-2 La Dehesilla, del régimen de beneficios y cargas del nuevo PGOU de la Puebla de Cazalla, excluyendo igualmente de la participación en sistemas generales, de acuerdo con los argumentos expresados en los fundamentos de derecho tercero y cuarto.

## INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.

Desde el equipo redactor se comparte obviamente el contenido expuesto en el escrito de sugerencias de las páginas 56 y 57 de las Memoria de Ordenación del Avance, si bien es parcial, en la medida en que dichos criterios se completan con el siguiente:

-“Sin perjuicio de lo anterior, también es conveniente hacer constar que dicha transitoriedad no puede ser indefinida, sino que será en el momento en que se tenga que proceder a la ultimación del documento de aprobación inicial, en el que deberá de tomarse la decisión acerca de que actuaciones deben considerarse en ejecución transitoria según las NNSS vigentes, en función de que se hayan cumplido los requisitos de cesión, equidistribución y encontrarse en una grado de ejecución de las obras de urbanización, que quepa suponer sin género de dudas que a la fecha de aprobación provisional van a estar ejecutadas y recepcionadas. En los que no quepa, de acuerdo con estos criterios objetivos, verificar dichas condiciones, deberán integrarse en el régimen de cargas y beneficios del nuevo PGOU, si bien los parámetros físicos de ordenación del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, podrán respetarse, en la medida en que ello no suponga una contradicción substancial con los objetivos del nuevo PGOU, cuestión que deberá ponderarse en cada caso concreto”.

Dicho criterio no puede ser de otra forma tanto desde la racionalidad de la ejecución del planeamiento anteriormente vigente, que está sometido a plazos, como desde un elemental principio de equidistribución de beneficios y cargas, previsto entre otros en los artículos 3.1., 86 y 105 de la LOUA, de modo que el respeto del régimen de transitoriedad de la ejecución de las NNSS vigentes, debe de tener como límite, que en el momento de redactar el documento para aprobación inicial del nuevo PGOU, se deben de cumplir el nivel de adquisición de derechos legalmente suficiente para consolidar dicho régimen anterior, ya que si se respetaran indefinidamente dichas condiciones se incidiría claramente en supuestos de desigualdad equidistributiva de cargas entre suelos que en el momento temporal de

redactar el nuevo PGOU, estarían en idénticas condiciones de transformación física (grado de adquisición de facultades urbanísticas), pero que, siguiendo literalmente el criterio solicitado por Cárula Sur S.L., se pretende que los terrenos del Sector La Dehesilla, por haber suscrito un convenio en junio de 2006, y sin haber alcanzado el nivel de ejecución que consolide los derechos, tengan un tratamiento privilegiado en relación al resto de sectores urbanizables incorporados al nuevo PGOU.

Es patente, que desde la fecha de firma del convenio en junio de 2006, transcurridos dos años y medio, es tiempo más que suficiente para que en el momento de redactar el documento para aprobación inicial del nuevo PGOU, dicho sector se encontrase en avanzada ejecución, y si no es así, tampoco sería racional y ni legalmente justificado para el nuevo PGOU respetar indefinidamente dicho régimen, sino que habrá de armonizarse en cada momento de tramitación pendiente del PGOU en los términos siguientes:

-Si en el momento de la aprobación inicial del PGOU, persiste el nivel de desarrollo limitado a la aprobación del Plan Parcial, pero no se han aprobado los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación, y las obras de urbanización no están en el grado de desarrollo previsto en el convenio y en el Plan de Etapas del Plan Parcial, se deberá respetar la ordenación pormenorizada, pero las cargas de contribución a costes de sistemas generales, deberán de ser las del nuevo PGOU, y entenderse la contribución indicada en su día en el convenio como una contribución a cuenta de la misma.

-Dicho régimen del nuevo PGOU, tampoco supondrá en la práctica perjuicio para este sector, ya que los costes de participación en sistemas generales se evalúan en base a su estimación de coste real y, por lo tanto, la participación en dichos costes reales no diferirá significativamente según se trate de uno u otro supuesto, ya que con independencia de la carga que se evaluó en el momento de la firma del convenio, aún en el supuesto de que no estuviera en tramitación el nuevo PGOU, debería de ajustarse a los costes reales de las necesidades de infraestructuras y sistemas generales demandados por este Sector.

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.**

Informar a D. José L. Gómez Reina y D. José A. Martín Moreno (Carula Sur S.L.), que tal y como se expone en la Memoria del Avance, el régimen legal de transitoriedad de la ejecución de las NNSS vigentes, no puede mantenerse indefinidamente, sino que en el momento de redactar los documentos sucesivos del PGOU, deberá valorarse el grado de ejecución del Sector y de consolidación de sus facultades urbanísticas, y proceder de forma legalmente reglada en la atribución de las cargas de las anteriores NNSS, o del nuevo PGOU.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 2: FORMULADA POR D<sup>o</sup>. MARÍA LUISA RODRÍGUEZ PASTORIZA, EL 25-03-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

En calidad de propietaria de los terrenos del ámbito nº 4 Manzana Industrial en carretera N-334" expone:

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

"...Segundo. El artículo 30 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, establece que dan lugar en todo caso a derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten de los siguientes supuestos:

a. La alteración de las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización, o de las condiciones de participación de los propietarios en ella, por cambio de la ordenación territorial o urbanística o del acto o negocio de la adjudicación de dicha actividad, siempre que se produzca antes de transcurrir los plazos previstos para su desarrollo o, transcurridos éstos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.

Tercero. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de la Puebla de Cazalla, actualmente vigentes, en su artículo 16, establece que los deberes urbanísticos de los propietarios de suelo se cumplirán en los plazos que establezca el Ayuntamiento en los expedientes de delimitación de unidades de ejecución y en la licencias de obras, o en caso de no hacerlo, en los que establezca la Ley del Suelo.

No se tiene constancia que el Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla tenga fijados los plazos a los que se refiere el artículo citado de las Normas Subsidiarias del Municipio de La Puebla de Cazalla.

Cuarto. El problema puede plantearse cuando el plazo de ejecución no está concretado en el Plan. La Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de febrero de 1982 consideró que la inexistencia de plazo posibilitaba también el derecho a ser indemnizado. En análogo sentido se pronuncia también la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de noviembre de 1993 cuando afirma: «La

responsabilidad derivada de una modificación anticipada de los planes prevista en el art. 87.2 LS 76 opera no sólo en los supuestos en que se haya previsto expresamente plazos para su ejecución sino también cuando no exista esa previsión: el plan nace para hacerse realidad, lo que implica la necesidad de desarrollar una compleja actividad de ejecución que reclama siempre un lapso de tiempo, de suerte que hay que entender en el plan existe un plazo implícito que abarcará el tiempo razonablemente necesario para su ejecución, lo que justifica una confianza legítima en que el plan va mantenerse vigente durante ese tiempo. Sólo así puede esperarse que los particulares hagan gastos para su ejecución. Y si la modificación se produce antes del agotamiento de dicho plazo implícito, podrá entrar en juego la indemnización derivada de una modificación anticipada.

Con ello deja claro la Sentencia que la no fijación del plazo, consciente o inconsciente, por la Administración no puede nunca ir en deterioro de los derechos adquiridos de los propietarios que han cumplido, conclusión que se refuerza cuando el sistema de actuación es el de Cooperación en el que el protagonismo e impulso del proceso de ejecución es llevado por la Administración, limitándose los propietarios a colaborar (STS de 5 de octubre de 1998 Sala 3<sup>o</sup>, Sec. 5<sup>o</sup>, Ponente Sanz Bayón).

Por todo lo expuesto,

SE SOLICITA:

Que se tenga por presentado este escrito, se admitan las sugerencias realizadas, manteniendo la calificación de suelo urbano de uso industrial de los terrenos que se describen en el plano que se adjunta, tal como establecen las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de La Puebla de Cazalla, en aras de evitar la lesión del derecho de propiedad del titular de los terrenos, de la que derive la correspondiente indemnización para la Administración."

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Se trata de suelos clasificados como suelo urbano, sin consolidación de la urbanización, en las NNSS vigentes, que las incluyen en la Unidad de Ejecución nº 4.

En relación con las cuestiones planteadas se informa lo siguiente:

a) En la redacción y formación de un nuevo planeamiento, y en particular en el establecimiento de su clasificación de suelo, han de tenerse en cuenta los criterios reglados de la legislación urbanística y sectorial vigente en este momento concreto, y en particular los siguientes:

-Artículo 46 de la LOUA, que establece que los terrenos en los que concurren riesgos naturales, habrán de clasificarse como suelo no urbanizable de especial protección

-Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

-No obstante, existe la posibilidad de que, en coordinación con el organismo de cuenca, se pudieran arbitrar en fase siguiente medidas correctoras, con cargo a los afectados, para corregir el riesgo de inundabilidad, en cuyo caso se podría considerar la alternativa de otorgar a estos terrenos la clasificación de suelo urbano no consolidado o urbanizable.

b) También en el momento de la redacción de un nuevo PGOU, en los criterios de clasificación habrá de tenerse en cuenta el grado de ejecución alcanzado en las Unidades y Sectores previstos en el planeamiento anteriormente vigente y, en función del mismo, otorgarle la clasificación adecuada. Del análisis realizado en el apartado 5.1.3 de la Memoria de Información, se deduce que en la Unidad ED-4, el nivel de adquisición de facultades urbanística ha sido nulo y, por lo tanto, no hay ningún condicionante previo en cuanto a consolidación de derechos, para que el nuevo PGOU deban de tenerse en cuenta otras consideraciones diferentes de

los criterios reglados de clasificación expuestos en el anterior apartado a).

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.**

Informar a D<sup>o</sup>. M<sup>o</sup> Luisa Rodríguez Pastoriza que, en base al riesgo de inundación de estos terrenos, según el artículo 46 de la LOUA y Decreto 189/2002, la clasificación más coherente es la de suelo no urbanizable; así como en base a la no consolidación de derechos urbanísticos, por la total ausencia de cumplimiento de obligaciones urbanísticas durante los doce años de vigencia de las NNSS vigentes.

Todo ello sin perjuicio de que si de un estudio más detallado en fases siguientes de redacción del PGOU, se pudiera deducir la posibilidad de adoptar medidas correctoras, con cargo a los propietarios, para corregir el riesgo y, si ello fuera económica y ambientalmente viable, se pudiera considerar la hipótesis de clasificación de estos terrenos como urbano no consolidado o urbanizable. A tal efecto se recomienda la agrupación de todos en un único ámbito de planificación, a ser posible incorporando suelos exteriores no inundables, de modo que se contribuya a la viabilidad económica y de zonificación de usos coherente con las fuertes limitaciones que condicionan la ordenación de estos terrenos.



**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 3: FORMULADA POR D. JUAN PERAL RENGEL (MGM URBA S.L.), EL 07-04-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

En calidad de propietario de terrenos colindantes a la Unidad Ur-7, al norte de la misma, expone:

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

“.....Segundo. Que la sociedad MGM URBA SL es propietaria de la finca conocida como el Molino del Pan de La Puebla de Cazalla, en la que el Ayuntamiento ha construido un camino, ocupando 1882 m2 de terrenos ajenos, según se especifica en el levantamiento topográfico que se adjunta, subvencionando con fondos de otra Administración Pública.

Con la finalidad de que dicho camino pase a ser de propiedad municipal en un futuro, se aconseja que los terrenos que se especifican en el plano adjunto se clasifiquen como sistema general de comunicaciones adscritos a varias unidades de ejecución, entre ellas la Ur-7, de suelo urbano no consolidado de uso industrial, para lo que se estima necesario incrementar la superficie de suelo urbano no consolidado de uso industrial en la superficie de 2.700 m2, con la finalidad de hacer viable la unidad de ejecución Ur-7, en los términos que se describe en el plano adjunto.

Tercero. La admisión de dicha sugerencia no tiene incidencia en los límites de crecimiento que se derivan del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, al afectar al suelo urbano no consolidado de uso industrial.

Con la admisión de la referida sugerencia el Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla resolvería la problemática surgida a raíz de la construcción por parte del Ayuntamiento de un camino en un terreno perteneciente a MGM URBA SL

Por todo lo expuesto,

**SE SOLICITA:**

Que se tenga por presentado este escrito, se admitan las sugerencias realizadas, clasificando los terrenos que se especifican en el plano adjunto

como sistema general de comunicaciones adscritos a varias unidades de ejecución, entre ellas la Ur7, de suelo urbano no consolidado de uso industrial, para lo que se estima necesario incrementar la superficie de suelo urbano no consolidado de uso industrial en la superficie de 2700 m2, con la finalidad de hacer viable la unidad de ejecución Ur-7, en los términos que se describe en el plano adjunto.”

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Los terrenos a los que se refiere el escrito están clasificados, tanto en las NNSS vigentes como en la propuesta del Avance del PGOU como suelo urbanizable; si bien en éste último se propone una Unidad de Ejecución Ur-7 colindante a los mismos, cuyo límite NE se corresponde literalmente con el de la zona con riesgo de inundación del Corbones, que afecta a los terrenos de MGM Urba S.L.

Por lo tanto la propuesta del Avance de clasificación como suelo urbanizable es la única posible a la vista de los criterios de clasificación del artículo 46 de la LOUA, salvo que en coordinación con el resto de suelos de dicho entorno afectados por dicho riesgo se adoptasen con cargo a todos los propietarios afectado y beneficiados, las medidas correctoras viables que permitieran la compatibilidad con el desarrollo urbano.

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.**

Desestimar las sugerencias y alternativas formuladas por MGM Urba S.L., en base al riesgo de inundación de estos terrenos, que según el artículo 46 de la LOUA y Decreto 189/2002, la clasificación más coherente es la de suelo no urbanizable; todo ello sin perjuicio de que si de un estudio más detallado en fases siguientes de redacción del PGOU, se pudiera deducir la posibilidad de adoptar medidas correctoras, con cargo a los propietarios, para corregir el riesgo y, si ello fuera económica y ambientalmente viable, se pudiera considerar la hipótesis de clasificación de estos terrenos como urbano no consolidado o urbanizable.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 4: FORMULADA POR D. FRANCISCO GONZÁLEZ TORRES Y 5 MÁS (MGM URBA S.L.), EL 07-04-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

En calidad de propietario de terrenos colindantes a la Unidad Ur-7, al norte de la misma, expone:

**FUNDAMENTOS DE DERECHO:**

“.....Segundo. En la Memoria de Ordenación que integra el Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de La Puebla de Cazalla, en su página 22 y 23, establece que las áreas con mejor capacidad de acogida para nuevos desarrollos residenciales se localizan en el arco SO del núcleo urbano actual, con la única excepción de los suelos cercanos al cementerio, en el que el decreto 95/2001, limita el desarrollo residencial, por lo que las únicas opciones son espacios libres, equipamientos o actividad económica, en un perímetro de 250 metros alrededor del perímetro.

Tercero. De conformidad con el artículo 39 del decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, referente a los requisitos de emplazamiento de los cementerios:

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

- a) Los terrenos serán permeables.
- b) Alrededor del suelo destinado a la construcción del cementerio se establecerá una zona de protección de 50 metros de anchura, libre de toda construcción, que podrá ser ajardinada.
- c) A partir del recinto de esta primera zona de protección se establecerá una segunda zona, cuya anchura mínima será de 200 metros, que no podrá destinarse a uso residencial.

Cuarto. Que los planos de clasificación y de calificación de suelo (03 y 04), se desprende que el Avance del Plan propone mantener la clasificación como suelo urbano no consolidado de carácter terciario, los terrenos más próximos al cementerio a modo de transición, omitiendo la misma clasificación de los terrenos que se describen en el plano adjunto, que tienen frente de fachada

a un vial urbanizado, terrenos que su extremo más lejano al cementerio pueden ser calificados como suelo urbano no consolidado de uso residencial. Todo ello se representa en el plano que se adjunta al documento, en el que se contempla la ampliación de la superficie de la unidad Ur-8, como ampliación de uso terciario, contemplando en la zona más alejada al cementerio, en una distancia superior a 250 metros, el uso residencial.

Hay varios elementos que son fundamentales para que la sugerencia sea acogida:

1º.- La misma cumple con la normativa sectorial que representa el artículo 39 del decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

2º. Dicha sugerencia da respuesta a uno de los objetivos generales del Avance del Plan, expresado por el Arquitecto redactor en la memoria, de que las áreas con mejor capacidad de acogida para nuevos desarrollos residenciales se localizan en el arco SO del núcleo urbano actual, con la única excepción de los suelos cercanos al cementerio, en el que el decreto 95/2001, limita el desarrollo residencial, por lo que las únicas opciones son espacios libres, equipamientos o actividad económica, en un perímetro de 250 metros alrededor del perímetro.

3º.- La admisión de dicha sugerencia tiene escasa incidencia en los límites de crecimiento que se derivan del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Por todo lo expuesto, SE SOLICITA:

Que se tenga por presentado este escrito, se admitan las sugerencias realizadas, incluyendo los terrenos que se describen en el plano adjunto en la unidad Ur-8, como ampliación de uso terciario, contemplando en la zona más alejada al cementerio, en una distancia superior a 250 metros, el uso residencial.”

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Los terrenos a los que se refiere el escrito están en su mayor parte afectados por la zona de protección del cementerio en su franja de 50 a 250 m en la que está prohibido el uso residencial. No obstante se comparte el criterio expuesto en la sugerencia de la capacidad de acogida para usos terciarios o industriales compatibles con la proximidad de las viviendas en el borde E.

No se comparte la idoneidad del desarrollo residencial en el borde N de los terrenos junto a los límites de los términos de Las Puebla con Marchena, puesto que en el Avance del PGOU se condicionan los desarrollos urbanísticos en dicho entorno a la coordinación intermunicipal de la ordenación, en orden a evitar la conurbación, que a fecha de hoy no está concretada la forma en que se puede materializar y formalizar. No obstante dada la escasa porción de los terrenos en la que se solicita el uso residencial, se estima que la mejor opción sería concentrar en dicho borde las reservas de espacios libres y equipamientos.

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.**

Estimar parcialmente las sugerencias y alternativas formuladas por MGM Urba S.L., en el sentido de aceptar la clasificación de los terrenos propuestos como urbano no consolidado o urbanizable sectorizado, con la calificación de usos globales terciarios o industriales compatibles con la proximidad de usos residenciales del casco actual, con la condición de ubicación de las reservas dotacionales de espacios libres y equipamientos en el borde N.

Desestimar la propuesta de usos residenciales en el borde N de los terrenos, salvo que como resultado de la coordinación intermunicipal de la ordenación se dedujese como idónea dicha hipótesis.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 5: FORMULADA POR D<sup>a</sup>. PAULA VALERA JIMÉNEZ, EL 30-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*En calidad de propietaria de la vivienda situada en c/ Mesones 17, catalogada con el nivel C (parcial) en el Avance del PGOU, formula las siguientes sugerencias:*

*-Oposición a la catalogación.*

*-Que en el PGOU no existe justificación, criterios y metodología seguida, causando indefensión.*

*-El inmueble carece de valor arquitectónico, para ello basta fijarnos en la fotografía que acompaña para apreciar que se trata de un típica y simple casa de pueblo, carente de valor arquitectónico alguno.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy

maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios. De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en los casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 6: FORMULADA POR D<sup>a</sup>. ENCARNA GÓMEZ RODRÍGUEZ, EL 23-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle Pizarra nº 6 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:

- a) Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.
- b) Mi inmueble en la situación actual tiene una estructura y diseño moderno ejecutado con materiales y técnicas actuales, debido a que a lo largo del tiempo sobre la construcción original y con la finalidad de mantener su buen estado de uso se han ido ejecutando reformas parciales, sin respetar aquellas partes que pudiesen tener valor histórico, debido a que nunca ha estado catalogado como tal.

Por todo lo anteriormente expuesto solicita la anulación de propuesta de catalogación de la vivienda indicada, propuesta que en la localidad está generando gran impopularidad, por considerar no ajustarse la misma a la consideración de bien histórico, y reducir las prestaciones para las cuales está destinada la finca desde su origen.

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy

maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios. De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son



## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en los casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 7: FORMULADA POR D<sup>a</sup>. FRANCISCA BERMUDO MONTESINOS, EL 23-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle San José nº 7 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:

- a) Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.
- b) Mi inmueble en la situación actual tiene una estructura y diseño moderno ejecutado con materiales y técnicas actuales, debido a que a lo largo del tiempo sobre la construcción original y con la finalidad de mantener su buen estado de uso se han ido ejecutando reformas parciales, sin respetar aquellas partes que pudiesen tener valor histórico, debido a que nunca ha estado catalogado como tal.

Por todo lo anteriormente expuesto solicita la anulación de propuesta de catalogación de la vivienda indicada, propuesta que en la localidad está generando gran impopularidad, por considerar no ajustarse la misma a la consideración de bien histórico, y reducir las prestaciones para las cuales está destinada la finca desde su origen.

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy

maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios. De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en los casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 8: FORMULADA POR D<sup>a</sup>. CARMEN PILAR TINE NÚÑEZ, EL 23-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle Mesones nº 31 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:

- a) Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.
- b) Mi inmueble en la situación actual tiene una estructura y diseño moderno ejecutado con materiales y técnicas actuales, debido a que a lo largo del tiempo sobre la construcción original y con la finalidad de mantener su buen estado de uso se han ido ejecutando reformas parciales, sin respetar aquellas partes que pudiesen tener valor histórico, debido a que nunca ha estado catalogado como tal.

Por todo lo anteriormente expuesto solicita la anulación de propuesta de catalogación de la vivienda indicada, propuesta que en la localidad está generando gran impopularidad, por considerar no ajustarse la misma a la consideración de bien histórico, y reducir las prestaciones para las cuales está destinada la finca desde su origen.

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy

maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios. De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en los casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 9: FORMULADA POR D. SALVADOR ORELLANA GARCÍA, EL 23-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle Victoria nº 68 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:

- a) Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.
- b) Mi inmueble en la situación actual tiene una estructura y diseño moderno ejecutado con materiales y técnicas actuales, debido a que a lo largo del tiempo sobre la construcción original y con la finalidad de mantener su buen estado de uso se han ido ejecutando reformas parciales, sin respetar aquellas partes que pudiesen tener valor histórico, debido a que nunca ha estado catalogado como tal.

Por todo lo anteriormente expuesto solicita la anulación de propuesta de catalogación de la vivienda indicada, propuesta que en la localidad está generando gran impopularidad, por considerar no ajustarse la misma a la consideración de bien histórico, y reducir las prestaciones para las cuales está destinada la finca desde su origen.

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el



## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy

maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios. De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en los casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 10: FORMULADA POR D<sup>ª</sup>. DOLORES PANIAGUA DÍAZ, EL 23-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle Luna nº 24 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:

- a) Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.
- b) Mi inmueble en la situación actual tiene una estructura y diseño moderno ejecutado con materiales y técnicas actuales, debido a que a lo largo del tiempo sobre la construcción original y con la finalidad de mantener su buen estado de uso se han ido ejecutando reformas parciales, sin respetar aquellas partes que pudiesen tener valor histórico, debido a que nunca ha estado catalogado como tal.

Por todo lo anteriormente expuesto solicita la anulación de propuesta de catalogación de la vivienda indicada, propuesta que en la localidad está generando gran impopularidad, por considerar no ajustarse la misma a la consideración de bien histórico, y reducir las prestaciones para las cuales está destinada la finca desde su origen.

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy

maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios. De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en los casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 11: FORMULADA POR D<sup>a</sup>. ANA SERRANO ROMO, EL 23-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle Molino nº 33 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:*

- a) *Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.*
- b) *Mi inmueble en la situación actual tiene una estructura y diseño moderno ejecutado con materiales y técnicas actuales, debido a que a lo largo del tiempo sobre la construcción original y con la finalidad de mantener su buen estado de uso se han ido ejecutando reformas parciales, sin respetar aquellas partes que pudiesen tener valor histórico, debido a que nunca ha estado catalogado como tal.*

*Por todo lo anteriormente expuesto solicita la anulación de propuesta de catalogación de la vivienda indicada, propuesta que en la localidad está generando gran impopularidad, por considerar no ajustarse la misma a la consideración de bien histórico, y reducir las prestaciones para las cuales está destinada la finca desde su origen.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística *“la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”*. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar *“la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”*. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la *“definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”*.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOU y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy

maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios. De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en los casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.



**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 12: FORMULADA POR D. FERNANDO GUERRERO ANDRADE, EL 23-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle Mesones nº 33 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:

- a) Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.
- b) Mi inmueble en la situación actual tiene una estructura y diseño moderno ejecutado con materiales y técnicas actuales, debido a que a lo largo del tiempo sobre la construcción original y con la finalidad de mantener su buen estado de uso se han ido ejecutando reformas parciales, sin respetar aquellas partes que pudiesen tener valor histórico, debido a que nunca ha estado catalogado como tal.

Por todo lo anteriormente expuesto solicita la anulación de propuesta de catalogación de la vivienda indicada, propuesta que en la localidad está generando gran impopularidad, por considerar no ajustarse la misma a la consideración de bien histórico, y reducir las prestaciones para las cuales está destinada la finca desde su origen.

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOU y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy

maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios. De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en los casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 13: FORMULADA POR D. FERNANDO GUERRERO ANDRADE, EL 23-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle Sevilla 1 bajo, la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:

- a) Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.
- b) Mi inmueble en la situación actual tiene una estructura y diseño moderno ejecutado con materiales y técnicas actuales, debido a que a lo largo del tiempo sobre la construcción original y con la finalidad de mantener su buen estado de uso se han ido ejecutando reformas parciales, sin respetar aquellas partes que pudiesen tener valor histórico, debido a que nunca ha estado catalogado como tal.

Por todo lo anteriormente expuesto solicita la anulación de propuesta de catalogación de la vivienda indicada, propuesta que en la localidad está generando gran impopularidad, por considerar no ajustarse la misma a la consideración de bien histórico, y reducir las prestaciones para las cuales está destinada la finca desde su origen.

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy

maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios. De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en los casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 14: FORMULADA POR D. FERNANDO GUERRERO ANDRADE, EL 23-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle Marchena nº 12 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:

- a) *Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.*
- b) *Mi inmueble en la situación actual tiene una estructura y diseño moderno ejecutado con materiales y técnicas actuales, debido a que a lo largo del tiempo sobre la construcción original y con la finalidad de mantener su buen estado de uso se han ido ejecutando reformas parciales, sin respetar aquellas partes que pudiesen tener valor histórico, debido a que nunca ha estado catalogado como tal.*

Por todo lo anteriormente expuesto solicita la anulación de propuesta de catalogación de la vivienda indicada, propuesta que en la localidad está generando gran impopularidad, por considerar no ajustarse la misma a la consideración de bien histórico, y reducir las prestaciones para las cuales está destinada la finca desde su origen.

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOU y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy

maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios. De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son



## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en los casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 15: FORMULADA POR D. JOSÉ M. ROMERO NÚÑEZ, EL 23-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle Marchena nº 58 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:

- a) Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.
- b) Mi inmueble en la situación actual tiene una estructura y diseño moderno ejecutado con materiales y técnicas actuales, debido a que a lo largo del tiempo sobre la construcción original y con la finalidad de mantener su buen estado de uso se han ido ejecutando reformas parciales, sin respetar aquellas partes que pudiesen tener valor histórico, debido a que nunca ha estado catalogado como tal.

Por todo lo anteriormente expuesto solicita la anulación de propuesta de catalogación de la vivienda indicada, propuesta que en la localidad está generando gran impopularidad, por considerar no ajustarse la misma a la consideración de bien histórico, y reducir las prestaciones para las cuales está destinada la finca desde su origen.

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy

maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios. De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en los casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 16: FORMULADA POR D<sup>a</sup>. ROSARIO ANDRADE GUERRERO, EL 20-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Expone que la casa nº 2 de la calle Altana en el Avance del PGOU expuesto aparece catalogada con el tipo C, que supone seguramente ciertas restricciones o limitaciones en su uso y elementos o características constructivas.*

*Considera evidente que los elementos constructivos y configuración exterior no presentan según su criterio, singularidad alguna que justifique o explique la catalogación atribuida, por lo que solicita la descatalogación a todos los efectos.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística *“la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”*. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar *“la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”*. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la *“definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”*.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOU y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy

maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios. De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en los casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA N° 17: FORMULADA POR D<sup>o</sup>. ROSARIO ANDRADE GUERRERO, EL 20-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Expone que en la zona señalada en los planos como Ur-9, próxima a La Fuenlonguilla o Fielato, que en las NNSS vigentes fueron calificados como suelo urbano y clasificada como ámbito de Plan Especial de Reforma Interior en suelo urbano y calificación residencial.*

*Sin embargo, ha observado con gran sorpresa que en el Avance en exposición pública, y en concreto la parcela colindante con la confluencia de las calles Fuente de la Plata y Padre Jaime, se sitúan con un trazado de línea de color azul, como fuera del perímetro urbano, manteniendo el carácter de urbano consolidado el resto de las parcelas contiguas y próximas a la que se alega, que al igual que aquéllas reúne los requisitos y está igualmente dotada de los mismos servicios.*

*Tal situación, sin que en el documento expuesto al público se encuentra una explicación técnica ni administrativa, supone un trato desigual y discriminatorio sobre la parcela afectada.*

*Solicita que sean estimadas las sugerencias en el sentido de considerar dicha parcela como suelo urbano consolidado igual que las demás parcelas contiguas y colindantes.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

La clasificación de las NNSS es efectivamente de suelo urbano, pero incluida en la Unidad de Ejecución 1, que no ha sido desarrollada, según se deduce del Plano i.17 del Avance. Asimismo, del estado de ejecución de la urbanización de ese entorno (Planos i.13 a 1.16), permite actualizar la clasificación del suelo en el Avance del PGOU a la situación real de dotación de servicios y de consolidación por la edificación.

Por lo tanto el Avance no cambia el estatus jurídico de la parcela indicada de confluencia entre las calles Fuente de la Plata y Padre Jaime, que es idéntico al de las NNSS vigentes. No obstante en el caso particular de esta parcela se da la paradoja de situarse en esquina respecto a la ordenación prevista y tener urbanizado el frente a la calle Fuente de La Plata, y sin urbanizar el lateral de la prolongación de c/ Padre Jaime. La solución más racional se estima aceptar de forma condicionada lo solicitado, es decir aceptar el cambio de clasificación a suelo urbano consolidado de todo el frente a la calle Fuente de la Planta, con una profundidad similar a las parcelas colindantes, pero con la condición de que una vez ejecutada la prolongación de la c/ Padre Jaime, no puedan realizarse aperturas de acceso ni toma de servicios de dicha calle, puesto que no contribuye a la urbanización de la misma.

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.**

Estimar la sugerencia de D<sup>o</sup>. Rosario Andrade Guerrero, de clasificar como suelo urbano consolidado el frente a la calle Fuente de La Plata con un fondo de 18,6 m, si bien condicionado a que no se puede realizar parcelación que suponga acceso ni disponibilidad de servicios de la futura calle prolongación de Padre Jaime, puesto que no contribuiría a la urbanización de la misma.



**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 18: FORMULADA POR D. CARLOS ORIOI YBARRA, EL 23-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Expone que la Casa de Oriol es propietaria del inmueble en calle Mesones 27, con contrato de donación en usufructo a favor del Instituto Secular Cruzada Evangélica, que necesita ampliar la residencia de ancianos y unidad de estancia diurna Nº 5ª de Gracia, mediante construcción de habitaciones adaptadas a la normativa vigente y demás locales auxiliares necesarios para el funcionamiento de la residencia.*

*Que la estructura tipológica del edificio no es adecuada a los fines antes expresados, por lo que se precisaría su demolición y ejecución de edificio de nueva planta.*

*Que el Avance lo cataloga con el nivel C parcial, que aunque es el nivel más bajo, imposibilita la demolición completa del edificio y se establecerían vinculaciones y limitaciones singulares que excederían de los legalmente establecidos, de acuerdo con el artículo 30.b) de la Ley 8/2007, de suelo.*

Solicita:

*-Que no se incluya el inmueble en el Catálogo.*

*-En el caso de que se decida incluir se reconozca la vinculación y limitación singular, ya que el propietario se encontraría sometido a deberes y limitaciones que superarían los legalmente establecidos.*

*-Que se corrija la errata del Plano o.4, pues la residencia de ancianos y unidad de estancia diurna Nº 5ª de Gracia aparece como SIPS público, en lugar de privado.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística "la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural". El artículo 9.A.b) y c), insisten en que la ordenación del PGOU debe asegurar "la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..". El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la "definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto".

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios.

De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en las casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.**

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

En relación con el carácter privado de la residencia de ancianos, corregir dicha cuestión en el Plano de calificación de suelo.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 19: FORMULADA POR D. MANUEL GÓMEZ RODRÍGUEZ, EL 22-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Expone que es propietario del Molino de la Antigua Casa de la Cilla, en Plaza del Arquillo.*

*Que en el Avance del PGOU se califica como SIPS y se incluye en el Catálogo, no estando de acuerdo con dichas determinaciones, solicitando:*

*-La calificación casco antiguo residencial.*

*-Que se excluya del catálogo.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.****A) RESPECTO A LA CALIFICACIÓN DE SIPS.**

Tal y como se indica en el propio escrito dicho inmueble ya está calificado de sistema general de equipamiento en las NNSS vigentes y no se plantea desde los criterios y objetivos generales del nuevo PGOU cambiar a suelo de aprovechamiento privado los equipamientos existentes, puesto que se parte de déficits significativos y objetivos de estándares dotacionales "mínimos" para el nuevo PGOU, que esa no sería la forma más racional de afrontar su solución. Lo único que se plantea desde el nuevo PGOU son cambios puntuales y aislados de la calificación del tipo de dotación para responder mejor a los déficits existentes y demandas futuras.

Lamentablemente unas NNSS son un instrumento muy limitado en cuanto a capacidad de gestión, y por lo tanto no estaba prevista la programación y forma de obtención de la dotación, cuestión que quedará resuelta en el PGOU, estableciendo expresamente el sistema de actuación y programación de la obtención del mismo.

**B) RESPECTO A LA CATALOGACIÓN.**

El Molino de la Antigua Casa de la Cilla, se trata de un inmueble ya incluido con el nivel B global, en el Catálogo de las NNSS vigentes. Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación que van en el sentido contrario al solicitao en esta sugerencia, es decir ampliar significativamente el número de inmuebles catalogados, en simple actualización y cumplimiento de la vigente legislación urbanística y de patrimonio histórico, sin duda más restrictiva que la existente en el momento de redactar las NNSS.

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.**

Desestimar las sugerencias formuladas por D. Manuel Gómez Rodríguez por las siguientes motivaciones:

-No procede cambiar la calificación de equipamiento de las NNSS vigentes, dado que el nuevo PGOU, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10.D y 36.2 de la LOUA debe mejorar los estándares dotaciones del planeamiento al que sustituye y cambiar a destino privado suelos dotaciones sería ir en sentido contrario recomendable por dichos preceptos.

-El Molino de la Cilla es un inmueble singular ya catalogado con nivel B en las NNSS vigentes. El nuevo PGOU se plantea entre sus objetivos adecuarse a la legislación urbanística y de patrimonio vigentes, que implican precisamente lo contrario, es decir ampliar significativamente los inmuebles catalogados y determinaciones de protección.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 20: FORMULADA POR Dª. ENCARNACIÓN GÓMEZ RODRÍGUEZ, EL 22-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

Expone que es propietaria de la vivienda unifamiliar entre medianeras de la calle Pizarra nº 6, con un frente de 16,70 m, que se podría segregarse en dos.

Que el Avance propone para este inmueble la catalogación "C parcial", que aunque es el nivel más bajo, imposibilitaría la segregación de la parcela, lo que supondría vinculaciones y limitaciones singulares que excederían los deberes legalmente establecidos en el artículo 30.b) de la Ley 8/2007, de suelo, dando lugar a derecho a indemnización.

Solicita:

-Que no se incluya el inmueble en el Catálogo.

-En el caso de que se decida incluir se reconozca la vinculación y limitación singular, ya que el propietario se encontraría sometido a deberes y limitaciones que superarían los legalmente establecidos.

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística "la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural". El artículo 9.A.b) y c), insisten en que la ordenación del PGOU debe asegurar "la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..". El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la "definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto".

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy

maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios. De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en los casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.



**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 21: FORMULADA POR D. JOSÉ MUÑOZ GONZÁLEZ, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle Sol nº 34 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:*

- a) *Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.*
- b) *Mi inmueble se encuentra en pésimo estado de conservación y además lo necesito para vivir y condenarlo a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales, es condenarme a vivir toda una vida en una casa en condiciones ruinosas y tercermundista.*

*Por las anteriores causas, solicito la anulación de la propuesta de tal catalogación, por considerar no ajustarse la mínima al más mínimo fundamento, siendo además impopular tal medida.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que la ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios.

De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

## d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en las casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

Las observaciones realizadas en el escrito en el sentido de que se condena al inmueble a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales y que se le condena a vivir toda una vida en condiciones ruinosas, carece de cualquier parecido con las condiciones de catalogación propuestas por el Avance y desconocemos de donde se habrán deducido.

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.**

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 22: FORMULADA POR D<sup>o</sup>. ROSARIO ANDRADE GUERRERO, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle Altana nº 2 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:

- a) Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.
- b) Mi inmueble en la situación actual tiene una estructura y diseño moderno ejecutado con materiales y técnicas actuales, debido a que a lo largo del tiempo sobre la construcción original y con la finalidad de mantener su buen estado de uso se han ido ejecutando reformas parciales, sin respetar aquellas partes que pudiesen tener valor histórico, debido a que nunca ha estado catalogado como tal.

Por todo lo anteriormente expuesto solicita la anulación de propuesta de catalogación de la vivienda indicada, propuesta que en la localidad está generando gran impopularidad, por considerar no ajustarse la misma a la consideración de bien histórico, y reducir las prestaciones para las cuales está destinada la finca desde su origen.

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios.

De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

## d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en las casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

Las observaciones realizadas en el escrito en el sentido de que se condena al inmueble a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales y que se le condena a vivir toda una vida en condiciones ruinosas, carece de cualquier parecido con las condiciones de catalogación propuestas por el Avance y desconocemos de donde se habrán deducido.

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.**

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 23: FORMULADA POR D. EUGENIO GONZÁLEZ CABRERA, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

Expone que no está conforme con la catalogación de su casa en calle San Arcadio nº 19.

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística *“la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”*. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar *“la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”*. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la *“definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”*.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el *contexto* y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios.

De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente



## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en las casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

Las observaciones realizadas en el escrito en el sentido de que se condena al inmueble a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales y que se le condena a vivir toda una vida en condiciones ruinosas, carece de cualquier parecido con las condiciones de catalogación propuestas por el Avance y desconocemos de donde se habrán deducido.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA N° 24: FORMULADA POR D. EUGENIO GONZÁLEZ CABRERA, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Expone que no está conforme con la catalogación de su casa en calle San Arcadio n° 50.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística *“la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”*. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que la ordenación del PGOU debe asegurar *“la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”*. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la *“definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”*.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios.

De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en las casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

Las observaciones realizadas en el escrito en el sentido de que se condena al inmueble a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales y que se le condena a vivir toda una vida en condiciones ruinosas, carece de cualquier parecido con las condiciones de catalogación propuestas por el Avance y desconocemos de donde se habrán deducido.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 25: FORMULADA POR D. JUAN NATERA BEATERIO, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle San Antonio nº 4 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:

- a) Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.
- b) Mi inmueble se encuentra en pésimo estado de conservación y además lo necesito para vivir y condenarlo a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales, es condenarme a vivir toda una vida en una casa en condiciones ruinosas y tercermundista que allí me gustaría ver a la persona que ha tenido tal atrevimiento.

Por las anteriores causas, solicito la anulación de la propuesta de tal catalogación, por considerar no ajustarse la mínima al más mínimo fundamento, siendo además impopular tal medida.

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que la ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios.

De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en las casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

Las observaciones realizadas en el escrito en el sentido de que se condena al inmueble a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales y que se le condena a vivir toda una vida en condiciones ruinosas, carece de cualquier parecido con las condiciones de catalogación propuestas por el Avance y desconocemos de donde se habrán deducido.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 26: FORMULADA POR D. JOSÉ ANDRADE BELLIDO, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle Sevilla nº 1 y 3 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:

- a) Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.
- b) Mi inmueble en la situación actual tiene una estructura y diseño moderno ejecutado con materiales y técnicas actuales, debido a que a lo largo del tiempo sobre la construcción original y con la finalidad de mantener su buen estado de uso se han ido ejecutando reformas parciales, sin respetar aquellas partes que pudiesen tener valor histórico, debido a que nunca ha estado catalogado como tal.

Por todo lo anteriormente expuesto solicita la anulación de propuesta de catalogación de la vivienda indicada, propuesta que en la localidad está generando gran impopularidad, por considerar no ajustarse la misma a la consideración de bien histórico, y reducir las prestaciones para las cuales está destinada la finca desde su origen.

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística "la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural". El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar "la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..". El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la "definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto".

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-



## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios.

De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en las casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

Las observaciones realizadas en el escrito en el sentido de que se condena al inmueble a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales y que se le condena a vivir toda una vida en condiciones ruinosas, carece de cualquier parecido con las condiciones de catalogación propuestas por el Avance y desconocemos de donde se habrán deducido.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 27: FORMULADA POR D<sup>o</sup>. ROSARIO BELLIDO REINA, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle Sol nº 77 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:*

- a) *Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.*
- b) *Mi inmueble se encuentra en pésimo estado de conservación y además lo necesito para vivir y condenarlo a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales, es condenarme a vivir toda una vida en una casa en condiciones ruinosas y tercermundista que allí me gustaría ver a la persona que ha tenido tal atrevimiento.*

*Por las anteriores causas, solicito la anulación de la propuesta de tal catalogación, por considerar no ajustarse la mínima al más mínimo fundamento, siendo además impopular tal medida.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística *“la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”*. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar *“la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”*. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la *“definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”*.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios.

De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en las casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

Las observaciones realizadas en el escrito en el sentido de que se condena al inmueble a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales y que se le condena a vivir toda una vida en condiciones ruinosas, carece de cualquier parecido con las condiciones de catalogación propuestas por el Avance y desconocemos de donde se habrán deducido.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 28: FORMULADA POR Dª. GUADALUPE CORTÉS RECIO, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Expone que ha comprobado que el inmueble de su propiedad situado en la C/ Sol nº 71, ha sido incluido en el Avance con el nivel de protección Parcial (C), atendiendo a sus especiales características arquitectónicas de valor tradicional.*

*Considera que dada su antigüedad, estado de conservación y condiciones higiénico-sanitarias, la hacen inadecuada para ser habitada, motivo por el cual considera necesaria su inmediata y total demolición con el fin de construir una vivienda que reúna las debidas garantías higiénico-sanitarias y de seguridad.*

*Por ello solicita su exclusión del Catálogo de Patrimonio contemplado en el Avance.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios.

De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente

defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en las casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

Las observaciones realizadas en el escrito en el sentido de que se condena al inmueble a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales y que se le condena a vivir toda una vida en condiciones ruinosas, carece de cualquier parecido con las condiciones de catalogación propuestas por el Avance y desconocemos de donde se habrán deducido.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.



**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 29: FORMULADA POR D. JOSÉ SÁNCHEZ ÁVALO, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle Molino nº 59 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:

- a) Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.
- b) Mi inmueble se encuentra en pésimo estado de conservación y además lo necesito para vivir y condenarlo a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales, es condenarme a vivir toda una vida en una casa en condiciones ruinosas y terciarista.

Por las anteriores causas, solicito la anulación de la propuesta de tal catalogación, por considerar no ajustarse la mínima al más mínimo fundamento, siendo además impopular tal medida.

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que la ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios.

De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en las casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

Las observaciones realizadas en el escrito en el sentido de que se condena al inmueble a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales y que se le condena a vivir toda una vida en condiciones ruinosas, carece de cualquier parecido con las condiciones de catalogación propuestas por el Avance y desconocemos de donde se habrán deducido.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 30: FORMULADA POR D. ALONSO MORENO ESPINAR, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle San Pedro nº 7 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:*

- a) *Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.*
- b) *Mi inmueble se encuentra en pésimo estado de conservación y además lo necesito para vivir y condenarlo a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales, es condenarme a vivir toda una vida en una casa en condiciones ruinosas y tercermundista.*

*Por las anteriores causas, solicito la anulación de la propuesta de tal catalogación, por considerar no ajustarse la mínima al más mínimo fundamento, siendo además impopular tal medida.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que la ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios.

De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en las casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

Las observaciones realizadas en el escrito en el sentido de que se condena al inmueble a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales y que se le condena a vivir toda una vida en condiciones ruinosas, carece de cualquier parecido con las condiciones de catalogación propuestas por el Avance y desconocemos de donde se habrán deducido.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA N° 31: FORMULADA POR D. MANUEL GUTIÉRREZ MARISACAL, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle San Patricio nº 1 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:*

- a) *Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.*
- b) *Mi inmueble se encuentra en pésimo estado de conservación y además lo necesito para vivir y condenarlo a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales, es condenarme a vivir toda una vida en una casa en condiciones ruinosas y tercermundista.*

*Por las anteriores causas, solicito la anulación de la propuesta de tal catalogación, por considerar no ajustarse la mínima al más mínimo fundamento, siendo además impopular tal medida.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios.

De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente



## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en las casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

Las observaciones realizadas en el escrito en el sentido de que se condena al inmueble a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales y que se le condena a vivir toda una vida en condiciones ruinosas, carece de cualquier parecido con las condiciones de catalogación propuestas por el Avance y desconocemos de donde se habrán deducido.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 32: FORMULADA POR D. RAFAEL ANDRADE ANDRADE, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle Victoria nº 68 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:

- a) Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.
- b) Mi inmueble en la situación actual tiene una estructura y diseño moderno ejecutado con materiales y técnicas actuales, debido a que a lo largo del tiempo sobre la construcción original y con la finalidad de mantener su buen estado de uso se han ido ejecutando reformas parciales, sin respetar aquellas partes que pudiesen tener valor histórico, debido a que nunca ha estado catalogado como tal.

Por todo lo anteriormente expuesto solicita la anulación de propuesta de catalogación de la vivienda indicada, propuesta que en la localidad está generando gran impopularidad, por considerar no ajustarse la misma a la consideración de bien histórico, y reducir las prestaciones para las cuales está destinada la finca desde su origen.

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios.

De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en las casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

Las observaciones realizadas en el escrito en el sentido de que se condena al inmueble a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales y que se le condena a vivir toda una vida en condiciones ruinosas, carece de cualquier parecido con las condiciones de catalogación propuestas por el Avance y desconocemos de donde se habrán deducido.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 33: FORMULADA POR D<sup>o</sup>.ÁNGELES PORTILLOS CÁRDENAS, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle Fábrica nº 10 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:*

- a) *Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.*
- b) *Mi inmueble se encuentra en pésimo estado de conservación y además lo necesito para vivir y condenarlo a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales, es condenarme a vivir toda una vida en una casa en condiciones ruinosas y tercermundista.*

*Por las anteriores causas, solicito la anulación de la propuesta de tal catalogación, por considerar no ajustarse la mínima al más mínimo fundamento, siendo además impopular tal medida.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios.

De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en las casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

Las observaciones realizadas en el escrito en el sentido de que se condena al inmueble a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales y que se le condena a vivir toda una vida en condiciones ruinosas, carece de cualquier parecido con las condiciones de catalogación propuestas por el Avance y desconocemos de donde se habrán deducido.

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.**

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 34: FORMULADA POR D. JUAN PÉREZ MONTESINOS Y 3 MÁS, EL 16-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

Los firmantes de la presente alegación en representación de diferentes entidades comerciales con domicilio social y desarrollo de la actividad en la localidad, como actuales propietarias de las siguientes fincas:

-“Cooperativa Perpetuo Socorro S.C.A” titular de la finca con referencia catastral: 002101 700TG92D0001 KE sita en carretera SE- 458. Correspondiente con el Estudio de Detalle en suelo urbano “Ladrillera Ntra. Sra. del Perpetuo Socorro” ámbito nº 6 de las vigentes NN.SS.

-“Macizos El Niño S.A.L” titular de la finca con referencia catastral. 5428502T09252N0001 ZP, terrenos ubicados en la antigua carretera Sevilla-Málaga pk 64,00. Correspondiente con el PERI en suelo urbano “Ladrillera José Pérez Moreno” ámbito nº 11 de las vigentes NN.SS.

-“Ladrillos Puebla S.A.L” titular de la finca con referencia catastral: 5428504TG9252N0001 HP, sita en antigua carretera Sevilla-Málaga pk 64,00. Correspondiente con el PERI en suelo urbano “Ladrillera Morisca Obrera Industrial” ámbito nº 8 de las vigentes NN.SS.

-“Juan Pérez Fernández S.A.L” que es titular de la finca con referencia catastral: 5428503TG9252N0001 UP, sita en antigua carretera Sevilla-Málaga pk 64,00. Correspondiente con los PERIs en suelo urbano “Ladrillera los Galgos” y “Juan Pérez Fernández” ámbitos 9 y 10 respectivamente.

Exponen que dichos terrenos se encuentran afectados por la nueva clasificación que de ellos hace el Avance del nuevo PGOU, pasando de ser Suelo Urbano de uso industrial y de servicios en las actuales NNSS a Suelo No Urbanizable en el Avance del PGOU, aludiendo a riesgos de inundación.

De esta forma expresan su total disconformidad con tal propuesta de desclasificación de los terrenos indicados, alegando lo siguiente:

1. Entienden que la condición de suelo urbano no es un concepto jurídico sobre el que el planificador pueda disponer, sino que es un puro y mero acto reglado es decir la clasificación de un terreno como urbanizable o no urbanizable es determinación del planificador atendiendo a las necesidades del núcleo urbano que desarrolla, sin embargo, la condición de urbano viene determinado por el art. 45 de la LOUA.

De hecho en la STS de septiembre de 1986 entre otras, dice que la clasificación de un terreno como suelo urbano depende del hecho físico de la urbanización o consolidación de la edificación (...) de suerte que la administración queda vinculada por una realidad que ha de reflejar en sus determinaciones clasificatorias. Por tanto la clasificación de suelo urbano constituye un imperativo legal que no queda al arbitrio del planificador, sino que constituye pues un límite de la potestad del planeamiento tanto cuanto este actúa ex novo como cuando opera por vía de revisión o modificación.

2. Por otro lado, piensan que la desclasificación es totalmente contraria a derecho ya que las fincas de los suscribientes no han sufrido desde la aprobación del planeamiento vigente ninguna circunstancia que conforme al imperativo legal pueda conllevar su desclasificación (se sigue manteniendo la actividad industrial). Y de igual modo tampoco los elementos a tener en cuenta para calcular la inundabilidad han sufrido ninguna modificación como para entender que en aquel momento no existía ese riesgo y ahora sí.

3. Las propias NN.SS. vigentes tienen en cuenta el riesgo de inundabilidad a la hora de determinar los parámetros de desarrollo de dichos suelos. La vigente clasificación determina una serie de condiciones de implantación para poder llevar a cabo el desarrollo de los terrenos bajo ese riesgo de inundabilidad.

4. También entienden que se da una compatibilidad de la condición de inundables de los terrenos con el desarrollo urbanístico de los mismos; aunque



## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

con la necesidad de concertar las medidas correctoras necesarias a los fines de poder desarrollar los terrenos.

De hecho el Decreto 189/2002 por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces, en su art. 14 posibilita en su apartado c) la implantación de edificaciones, siempre que no sean industrias con riesgo de accidentes graves determinando en su apartado segundo: "Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de los terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondan".

5. Corroborando la alegación anterior, también informan de la existencia y desarrollo de Estudios de Detalle y Planes Especiales posteriores a la entrada en vigor del Decreto 189/2002, en la misma zona donde se ubican los terrenos objeto de las presentes alegaciones; no existiendo informes negativos ni por parte de las diferentes consejerías implicadas ni por el organismo de cuenca. Por lo tanto, se da esa compatibilidad de la que hablábamos antes.

6. No existe una imposibilidad técnica que impida el desarrollo de estos terrenos conforme a la clasificación que actualmente tienen de suelo urbano.

En igual forma no se puede negar el hecho de que las particularidades de los mismos en orden a su inundabilidad requieren la existencia de unas medidas correctoras con el fin de paliar los efectos de una espontánea venia de agua, que debemos recordar que conforme al avance de inundabilidad se correspondería con la variable de 500 años; aun con todo reiteramos que las NNSS vigentes ya preveían una serie de medidas subiendo la cota de edificación hasta el lugar en el que un informe técnico hiciera desaparecer el riesgo, entre otras medidas.

7. Finalmente, se alega el posible derecho a indemnización de producirse la desclasificación de los terrenos como urbanos, ya que según la actual Ley de Suelo en su artículo 30, "La alteración de las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización, o de las condiciones de participación de los propietarios en ella, por cambio de la ordenación territorial o urbanística o del acto o negocio de la adjudicación de dicha

actividad, siempre que se produzca antes de transcurrir los plazos previstos para su desarrollo o, transcurridos éstos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la administración". De esta forma, al no haber plazos fijados por las NN.SS. para el desarrollo del planeamiento, se entiende que los que suscriben no han incumplido con sus deberes.

De igual manera, de mantenerse la desclasificación, dichos terrenos adquirirían la categoría de fuera de ordenación, lo que supondría según la disposición adicional primera de la LOUA; que "no podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta Conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales (...)". Es decir, no podrán realizar actuación alguna sobre el terreno que implique modernización acondicionamiento etc. Terminando por tener que cerrar, al quedar obsoletas, y provocando las consecuentes pérdidas económicas para los empresarios y pérdida de los empleos de los que allí trabajan.

Por todo ello se solicita que los terrenos objeto de esta alegación sigan conservando su actual clasificación.

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Se trata de suelos clasificados como suelo urbano, sin consolidación de la urbanización en las NNSS vigentes, que las incluyen en las Unidades de Ejecución números 6, 8, 9, 10 y 11, a desarrollar con ED y PERI.

En relación con las cuestiones planteadas se informa lo siguiente:

a) En la redacción y formación de un nuevo planeamiento como es el caso del PGOU, y en particular en el establecimiento de su clasificación de suelo, han de tenerse en cuenta los criterios reglados de la legislación urbanística y sectorial vigente en este momento concreto, y en particular los siguientes:

-Artículo 46 de la LOUA, que establece que los terrenos en los que concurren riesgos naturales (el apartado 1.i contempla expresamente el riesgo de inundaciones) habrán de clasificarse como suelo no urbanizable, e incluso con el matiz de "especial protección" cuando el riesgo quede acreditado en el planeamiento sectorial.

-Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

-No obstante, existe la posibilidad de que, en coordinación con el organismo de cuenca, se pudieran arbitrar en fase siguiente medidas correctoras, con cargo a los afectados, para corregir el riesgo de inundabilidad, en cuyo caso se podría considerar la alternativa de otorgar a estos terrenos la clasificación de suelo urbano no consolidado o urbanizable.

b) También en el momento de la redacción de un nuevo PGOU, en los criterios de clasificación habrá de tenerse en cuenta el grado de ejecución alcanzado en las Unidades y Sectores previstos en el planeamiento anteriormente vigente y, en función del mismo, otorgarle la clasificación adecuada. Del análisis realizado en el apartado 5.1.3 de la Memoria de Información, se deduce que en las Unidades 6, 8, 9, 10 y 11, el nivel de

adquisición de facultades urbanística ha sido nulo y, por lo tanto, no hay ningún condicionante previo en cuanto a consolidación de derechos, para que el nuevo PGOU deban de tenerse en cuenta otras consideraciones diferentes de los criterios reglados de clasificación expuestos en el anterior apartado a).

No obstante lo anterior, y tras las consultas realizadas a CHG, estimamos que a la vista de la situación de partida en las NNSS vigentes, que clasifican estos terrenos como suelo urbano (sin consolidación de la urbanización) se deben agotar todas las posibilidades, derivadas de los siguientes matices y criterios interpretativos de la LOUA, Decreto 189/2002 y Ley de Aguas (RDL 1/2001, de 20 de julio):

-En las zonas inundables dentro de la franja de 100 m de policía:

-En las construcciones existentes habrá que adoptar medidas correctoras.

-Para nuevos desarrollos: se deberá establecer como suelo no urbanizable o espacios libres.

-En las zonas inundables fuera de la franja de policía de 100 m:

-CHG: no tiene competencias.

-Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio: Tanto para las construcciones existentes como planificadas en nuevos desarrollos se aplicará en Decreto 189/2002, para cada área de riesgo definida en el artículo 14 (según sean inundables con periodos de retorno de 50 años, 50-100 años o 100-500 años), condicionándose a la previa ejecución de las medidas correctoras que correspondan.

A la vista de todo ello se estima que la alternativa más viable de compatibilidad con el desarrollo urbanístico de la mayor parte de estos terrenos pasa por la planificación unitaria del conjunto de todos ellos, y a ser posible incorporando suelos adyacentes no inundables, de modo que el ámbito del Sector sea lo suficientemente extenso para que especialmente en

**AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA**

las zonas inundables dentro de los 100 m de policía, sea viable la localización de las reservas conjuntas de sistemas de espacios libres, y las áreas edificables se puedan concentrar, en zonas no inundables, o inundables en las que sea viable adoptar medidas correctoras de elevar su cota o dique de defensa que evite dicho riesgo.

En cualquier caso, no compartimos el criterio del escrito de que en el caso que de la tramitación del PGOU y de los Informes y aprobaciones se dedujera la clasificación como suelo no urbanizable de toda o parte de los terrenos actualmente clasificados como suelo urbano (no consolidado) en las NNSS vigentes, el Ayuntamiento incurriera en algún supuesto indemnizatorio, ya que el Ayuntamiento se está limitando a integrar en su PGOU los criterios de clasificación de la legislación urbanística o del Decreto 189/2002, cuerpos normativos vinculantes para el Ayuntamiento y en los que no se establece ningún criterio indemnizatorio para los supuestos como el que nos ocupa, en el que insistimos en que al no haberse desarrollado las Unidades de Ejecución, no se ha consolidado ninguna facultad urbanística indemnizable.

Asimismo, tras la entrada en vigor de la LOUA, del Decreto 189/2002, vigente Texto Refundido de la Ley de Aguas y Plan Hidrológico del Guadalquivir, cualquier desarrollo de estos terrenos en base a las NNSS vigentes, y en particular el cumplimiento de las condiciones de implantación de sus Normas Urbanísticas a las que se alude en el escrito (cota de + 5,00 sobre lo cota del cauce del Corbones), debe complementarse, al igual que el PGOU, con la elaboración y tramitación de un Estudio de Inundabilidad, que permita evaluar adecuada y detalladamente el nivel de riesgo para, aparte de las NNSS vigentes, cumplir la citada legislación y planificación sectorial.

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.**

Informar a D. Juan Pérez Montesinos y resto de firmantes de las sugerencias y alternativas que, en base al riesgo de inundación de estos terrenos, según el artículo 46 de la LOUA y Decreto 189/2002, la clasificación más coherente a priori es la de suelo no urbanizable; así como en base a la no consolidación de derechos urbanísticos, por la total ausencia de cumplimiento de obligaciones urbanísticas durante los doce años de vigencia de las NNSS

vigentes.

Todo ello sin perjuicio de que si de un estudio más detallado en fases siguientes de redacción del PGOU, se pudiera deducir la posibilidad de adoptar medidas correctoras, con cargo a los propietarios, para corregir el riesgo y, si ello fuera económica y ambientalmente viable, se pudiera considerar la hipótesis de clasificación de estos terrenos como urbano no consolidado o urbanizable. A tal efecto se recomienda la agrupación de todos en un único ámbito de planificación, a ser posible incorporando suelos exteriores no inundables, de modo que se contribuya a la viabilidad económica y de zonificación de usos, coherente con las fuertes limitaciones que condicionan la ordenación de estos terrenos.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 35: FORMULADA POR HEREDEROS DE D. JESÚS GÓMEZ REINA, EL 22-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle Morón nº 64 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:

- a) *Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.*
- b) *Mi inmueble en la situación actual tiene una estructura y diseño moderno ejecutado con materiales y técnicas actuales, debido a que a lo largo del tiempo sobre la construcción original y con la finalidad de mantener su buen estado de uso se han ido ejecutando reformas parciales, sin respetar aquellas partes que pudiesen tener valor histórico, debido a que nunca ha estado catalogado como tal.*

Por todo lo anteriormente expuesto solicita la anulación de propuesta de catalogación de la vivienda indicada, propuesta que en la localidad está generando gran impopularidad, por considerar no ajustarse la misma a la consideración de bien histórico, y reducir las prestaciones para las cuales está destinada la finca desde su origen.

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios.

De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en las casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 36: FORMULADA POR D. JOSÉ MARÍA VALLE HORMIGO, EL 22-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle Sol nº 34 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:*

- a) *Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.*
- b) *Mi inmueble se encuentra en pésimo estado de conservación y además lo necesito para vivir y condenarlo a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales, es condenarme a vivir toda una vida en una casa en condiciones ruinosas y tercermundista que allí me gustaría ver a la persona que ha tenido tal atrevimiento.*

*Por las anteriores causas, solicito la anulación de la propuesta de tal catalogación, por considerar no ajustarse la mínima al más mínimo fundamento, siendo además impopular tal medida.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios.

De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente



## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en las casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

Las observaciones realizadas en el escrito en el sentido de que se condena al inmueble a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales y que se le condena a vivir toda una vida en condiciones ruinosas, carece de cualquier parecido con las condiciones de catalogación propuestas por el Avance y desconocemos de donde se habrán deducido.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 37: FORMULADA POR D. FRANCISCO MORENO TORRES, EL 16-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Como propietario de la parcela nº 5 del polígono nº 40 del catastro de rústica, expone que ha comprobado que en el Avance del PGOU, ha sido clasificada como Suelo Urbanizable no Sectorizado (ANS-2) de uso industrial; y que ya desde el ejercicio tributario del año pasado el recibo del I.B.I. ha supuesto un considerable aumento al pasar su condición de suelo rústico a suelo urbanizable, con el consecuente perjuicio económico del que suscribe.*

*Ante la más que posible demora en la ejecución de dicho polígono industrial, pudiéndose incluso llegar a desistir de dicha ejecución, sobre todo teniendo en cuenta los criterios actuales de los organismos competentes, restrictivos a otorgar autorización o aprobación a la ubicación de polígonos industriales en las proximidades de las autovías, como es este caso; y habida cuenta de otras prioridades sobre la realización de otros polígonos industriales más alejados a la autovía que se proyectan en el Avance. En el sector ANS-2 se generaría una situación de reserva con lo que conlleva de inquietud y perjuicio para sus propietarios.*

*Por todo ello solicita que la parcela anteriormente citada, incluida en la zona señalada como ANS-2, le sea devuelta la clasificación de suelo rústico.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

En el apartado 3.2.1 de la Memoria de Ordenación se aludía a la dificultad de desarrollo de este área por sus problemas de conexión con el núcleo al situarse al norte de la A92. No obstante por parte del Ayuntamiento se estimó conveniente el mantenimiento de este desarrollo por encontrarse ya previsto en las NNSS vigentes, aunque acompañado de una previsión de cambio de trazado de la A-92, que a fecha de hoy tiene escasa verosimilitud. A ello hay que añadir que la ubicación al N de la A-92, es una implantación que cabe entender que tiene "relevancia territorial", y que previsiblemente por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio así podría ser considerado y por lo tanto, su previsión debería ser objeto previo de decisión en el marco de planificación de un POT.

En relación con el tema del IBI, la previsión como suelo urbanizable no sectorizado tendría, en tanto no se formule el Plan de Sectorización, el mismo tratamiento que el suelo no urbanizable, por lo que en realidad desde el PGOU se mejoraría desde el punto de vista fiscal, respecto a la actual clasificación se "suelo apto para urbanizar".

Si además tenemos en cuenta, que según las estimaciones del Avance, la previsión del Sector V Centenario es una reserva más que suficiente para más allá del horizonte de programación del Plan, por todo ello se considera muy razonable estimar la sugerencia y clasificar este suelo como no urbanizable de carácter rural.

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.**

Estimar la sugerencia y alternativa formulada por D. Francisco Moreno Torres, en el sentido de aceptar clasificar el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado del Avance identificado como Ans-2, como suelo no urbanizable de carácter rural.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 38: FORMULADA POR D. MANUEL FERNÁNDEZ NÚÑEZ, EL 16-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Como propietario de la parcela nº 6 del polígono nº 40 del catastro de rústica, expone que ha comprobado que en el Avance del PGOU, ha sido clasificada como Suelo Urbanizable no Sectorizado (ANS-2) de uso industrial; y que ya desde el ejercicio tributario del año pasado el recibo del I.B.I. ha supuesto un considerable aumento al pasar su condición de suelo rústico a suelo urbanizable, con el consecuente perjuicio económico del que suscribe.*

*Ante la más que posible demora en la ejecución de dicho polígono industrial, pudiéndose incluso llegar a desistir de dicha ejecución, sobre todo teniendo en cuenta los criterios actuales de los organismos competentes, restrictivos a otorgar autorización o aprobación a la ubicación de polígonos industriales en las proximidades de las autovías, como es este caso; y habida cuenta de otras prioridades sobre la realización de otros polígonos industriales más alejados a la autovía que se proyectan en el Avance. En el sector ANS-2 se generaría una situación de reserva con lo que conlleva de inquietud y perjuicio para sus propietarios.*

*Por todo ello solicita que la parcela anteriormente citada, incluida en la zona señalada como ANS-2, le sea devuelta la clasificación de suelo rústico.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

En el apartado 3.2.1 de la Memoria de Ordenación se aludía a la dificultad de desarrollo de este área por sus problemas de conexión con el núcleo al situarse al norte de la A92. No obstante por parte del Ayuntamiento se estimó conveniente el mantenimiento de este desarrollo por encontrarse ya previsto en las NNSS vigentes, aunque acompañado de una previsión de cambio de trazado de la A-92, que a fecha de hoy tiene escasa verosimilitud. A ello hay que añadir que la ubicación al N de la A-92, es una implantación que cabe entender que tiene "relevancia territorial", y que previsiblemente por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio así podría ser considerado y por lo tanto, su previsión debería ser objeto previo de decisión en el marco de planificación de un POT.

En relación con el tema del IBI, la previsión como suelo urbanizable no sectorizado tendría, en tanto no se formule el Plan de Sectorización, el mismo tratamiento que el suelo no urbanizable, por lo que en realidad desde el PGOU se mejoraría desde el punto de vista fiscal, respecto a la actual clasificación se "suelo apto para urbanizar".

Si además tenemos en cuenta, que según las estimaciones del Avance, la previsión del Sector V Centenario es una reserva más que suficiente para más allá del horizonte de programación del Plan, por todo ello se considera muy razonable estimar la sugerencia y clasificar este suelo como no urbanizable de carácter rural.

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.**

Estimar la sugerencia y alternativa formulada por D. Manuel Fernández Núñez, en el sentido de aceptar clasificar el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado del Avance identificado como Ans-2, como suelo no urbanizable de carácter rural.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 39: FORMULADA POR D. JOSÉ GUTIÉRREZ DELGADO, EL 16-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Como propietario de las parcelas nº 3 y 201 del polígono nº 40 del catastro de rústica, expone que ha comprobado que en el Avance del PGOU, ha sido clasificada como Suelo Urbanizable no Sectorizado (ANS-2) de uso industrial; y que ya desde el ejercicio tributario del año pasado el recibo del I.B.I. ha supuesto un considerable aumento al pasar su condición de suelo rústico a suelo urbanizable, con el consecuente perjuicio económico del que suscribe.*

*Ante la más que posible demora en la ejecución de dicho polígono industrial, pudiéndose incluso llegar a desistir de dicha ejecución, sobre todo teniendo en cuenta los criterios actuales de los organismos competentes, restrictivos a otorgar autorización o aprobación a la ubicación de polígonos industriales en las proximidades de las autovías, como es este caso; y habida cuenta de otras prioridades sobre la realización de otros polígonos industriales más alejados a la autovía que se proyectan en el Avance. En el sector ANS-2 se generaría una situación de reserva con lo que conlleva de inquietud y perjuicio para sus propietarios.*

*Por todo ello solicita que la parcela anteriormente citada, incluida en la zona señalada como ANS-2, le sea devuelta la clasificación de suelo rústico.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

En el apartado 3.2.1 de la Memoria de Ordenación se aludía a la dificultad de desarrollo de este área por sus problemas de conexión con el núcleo al situarse al norte de la A92. No obstante por parte del Ayuntamiento se estimó conveniente el mantenimiento de este desarrollo por encontrarse ya previsto en las NNSS vigentes, aunque acompañado de una previsión de cambio de trazado de la A-92, que a fecha de hoy tiene escasa verosimilitud. A ello hay que añadir que la ubicación al N de la A-92, es una implantación que cabe entender que tiene "relevancia territorial", y que previsiblemente por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio así podría ser considerado y por lo tanto, su previsión debería ser objeto previo de decisión en el marco de planificación de un POT.

En relación con el tema del IBI, la previsión como suelo urbanizable no sectorizado tendría, en tanto no se formule el Plan de Sectorización, el mismo tratamiento que el suelo no urbanizable, por lo que en realidad desde el PGOU se mejoraría desde el punto de vista fiscal, respecto a la actual clasificación se "suelo apto para urbanizar".

Si además tenemos en cuenta, que según las estimaciones del Avance, la previsión del Sector V Centenario es una reserva más que suficiente para más allá del horizonte de programación del Plan, por todo ello se considera muy razonable estimar la sugerencia y clasificar este suelo como no urbanizable de carácter rural.

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.**

Estimar la sugerencia y alternativa formulada por D. José Gutiérrez Delgado, en el sentido de aceptar clasificar el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado del Avance identificado como Ans-2, como suelo no urbanizable de carácter rural.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 40: FORMULADA POR D. AGUSTÍN ANDRADE MUÑOZ, EL 16-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Como propietario de la parcela nº 47 del polígono nº 40 del catastro de rústica, expone que ha comprobado que en el Avance del PGOU, ha sido clasificada como Suelo Urbanizable no Sectorizado (ANS-2) de uso industrial; y que ya desde el ejercicio tributario del año pasado el recibo del I.B.I. ha supuesto un considerable aumento al pasar su condición de suelo rústico a suelo urbanizable, con el consecuente perjuicio económico del que suscribe.*

*Ante la más que posible demora en la ejecución de dicho polígono industrial, pudiéndose incluso llegar a desistir de dicha ejecución, sobre todo teniendo en cuenta los criterios actuales de los organismos competentes, restrictivos a otorgar autorización o aprobación a la ubicación de polígonos industriales en las proximidades de las autovías, como es este caso; y habida cuenta de otras prioridades sobre la realización de otros polígonos industriales más alejados a la autovía que se proyectan en el Avance. En el sector ANS-2 se generaría una situación de reserva con lo que conlleva de inquietud y perjuicio para sus propietarios.*

*Por todo ello solicita que la parcela anteriormente citada, incluida en la zona señalada como ANS-2, le sea devuelta la clasificación de suelo rústico.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

En el apartado 3.2.1 de la Memoria de Ordenación se aludía a la dificultad de desarrollo de este área por sus problemas de conexión con el núcleo al situarse al norte de la A92. No obstante por parte del Ayuntamiento se estimó conveniente el mantenimiento de este desarrollo por encontrarse ya previsto en las NNSS vigentes, aunque acompañado de una previsión de cambio de trazado de la A-92, que a fecha de hoy tiene escasa verosimilitud. A ello hay que añadir que la ubicación al N de la A-92, es una implantación que cabe entender que tiene "relevancia territorial", y que previsiblemente por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio así podría ser considerado y por lo tanto, su previsión debería ser objeto previo de decisión en el marco de planificación de un POT.

En relación con el tema del IBI, la previsión como suelo urbanizable no sectorizado tendría, en tanto no se formule el Plan de Sectorización, el mismo tratamiento que el suelo no urbanizable, por lo que en realidad desde el PGOU se mejoraría desde el punto de vista fiscal, respecto a la actual clasificación se "suelo apto para urbanizar".

Si además tenemos en cuenta, que según las estimaciones del Avance, la previsión del Sector V Centenario es una reserva más que suficiente para más allá del horizonte de programación del Plan, por todo ello se considera muy razonable estimar la sugerencia y clasificar este suelo como no urbanizable de carácter rural.

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.**

Estimar la sugerencia y alternativa formulada por D. Agustín Andrade Muñoz, en el sentido de aceptar clasificar el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado del Avance identificado como Ans-2, como suelo no urbanizable de carácter rural.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA N° 41: FORMULADA POR D<sup>o</sup>. MERCEDES MONTESINOS RAYA Y TRES MÁS, EL 21-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Como propietarios de los terrenos indicados en el plano adjunto (parcelas al oeste del sector Uz-7), clasificados en las vigentes NN.SS. como terrenos no urbanizables, exponen que tras el Avance se desprende la propuesta de seguir con esa misma clasificación. Añadiendo además que la parcela contigua forma junto con la que es objeto de esta alegación la finca de La Tejuela; y que dicha parcela contigua, a diferencia de la que tratamos, se propone en el Avance como terreno urbanizable de uso terciario.*

*Por lo tanto sugieren y solicitan, que sea tratada la finca de la que inicialmente se habla en régimen de igualdad con la contigua, considerándola como terreno urbanizable de uso terciario, justificando esta sugerencia por su cercanía a las vías de comunicación y por poseer una amplia zona no inundable que puede completar a la anterior, a fin de configurar una zona unitaria y de mayor amplitud que por estar situada entre el término de Marchena y el río no tiene muchas posibilidades de crecimiento*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Se comparte el criterio de que la parte de la parcela propuesta no afectada por riesgo de inundación tiene una capacidad de acogida para actividades económicas similar que el sector colindante Uz-7.

A la vista de la problemática existente con la desclasificación propuesta por el Avance a las Unidades de suelo urbano de las NNSS vigentes afectadas por riesgo de inundación, se estima que la incorporación de estos suelos, junto el Uz-7 en un solo Sector que incorporase las áreas inundables al S del cauce del Corbones, podría contribuir, si fueran viables las medidas correctoras del riesgo, a alcanzar una zonificación adecuada para resolver la ordenación de toda esa zona.

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.**

Estimar la sugerencia y alternativa formulada por D<sup>o</sup>. Mercedes Montesinos Raya y tres más, en el sentido de estudiar la clasificación de la parte no inundable de los terrenos propuestos como suelo urbanizable, a incluir en un Sector, que aparte del Uz-7 del Avance, incluyese los suelos necesarios al Sur del cauce del Corbones, con el objeto de propiciar la coordinación de la ordenación integrada de todo el área del entorno del cauce.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 42: FORMULADA POR D<sup>o</sup>. MARÍA DE LOS DOLORES CARABALLO GUERRERO, EL 16-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Como propietaria de la parcela nº 4 del polígono nº 40 del catastro de rústica, expone que ha comprobado que en el Avance del PGOU, ha sido clasificada como Suelo Urbanizable no Sectorizado (ANS-2) de uso industrial; y que ya desde el ejercicio tributario del año pasado el recibo del I.B.I. ha supuesto un considerable aumento al pasar su condición de suelo rústico a suelo urbanizable, con el consecuente perjuicio económico del que suscribe.*

*Ante la más que posible demora en la ejecución de dicho polígono industrial, pudiéndose incluso llegar a desistir de dicha ejecución, sobre todo teniendo en cuenta los criterios actuales de los organismos competentes, restrictivos a otorgar autorización o aprobación a la ubicación de polígonos industriales en las proximidades de las autovías, como es este caso; y habida cuenta de otras prioridades sobre la realización de otros polígonos industriales más alejados a la autovía que se proyectan en el Avance. En el sector ANS-2 se generaría una situación de reserva con lo que conlleva de inquietud y perjuicio para sus propietarios.*

*Por todo ello solicita que la parcela anteriormente citada, incluida en la zona señalada como ANS-2, le sea devuelta la clasificación de suelo rústico.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

En el apartado 3.2.1 de la Memoria de Ordenación se aludía a la dificultad de desarrollo de este área por sus problemas de conexión con el núcleo al situarse al norte de la A92. No obstante por parte del Ayuntamiento se estimó conveniente el mantenimiento de este desarrollo por encontrarse ya previsto en las NNSS vigentes, aunque acompañado de una previsión de cambio de trazado de la A-92, que a fecha de hoy tiene escasa verosimilitud. A ello hay que añadir que la ubicación al N de la A-92, es una implantación que cabe entender que tiene "relevancia territorial", y que previsiblemente por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio así podría ser considerado y por lo tanto, su previsión debería ser objeto previo de decisión en el marco de planificación de un POT.

En relación con el tema del IBI, la previsión como suelo urbanizable no sectorizado tendría, en tanto no se formule el Plan de Sectorización, el mismo tratamiento que el suelo no urbanizable, por lo que en realidad desde el PGOU se mejoraría desde el punto de vista fiscal, respecto a la actual clasificación se "suelo apto para urbanizar".

Si además tenemos en cuenta, que según las estimaciones del Avance, la previsión del Sector V Centenario es una reserva más que suficiente para más allá del horizonte de programación del Plan, por todo ello se considera muy razonable estimar la sugerencia y clasificar este suelo como no urbanizable de carácter rural.

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.**

Estimar la sugerencia y alternativa formulada por D<sup>o</sup>. María dolores Caraballo Guerrero, en el sentido de aceptar clasificar el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado del Avance identificado como Ans-2, como suelo no urbanizable de carácter rural.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 43: FORMULADA POR D. FRANCISCO MARTOS PAZOS, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle Altana nº 3 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:

- a) Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.
- b) Mi inmueble se encuentra en pésimo estado de conservación y además lo necesito para vivir y condenarlo a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales, es condenarme a vivir toda una vida en una casa en condiciones ruinosas y tercermundista que allí me gustaría ver a la persona que ha tenido tal atrevimiento.

Por las anteriores causas, solicito la anulación de la propuesta de tal catalogación, por considerar no ajustarse la mínima al más mínimo fundamento, siendo además impopular tal medida.

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística "la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural". El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar "la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..". El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la "definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto".

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-



## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios.

De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en las casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

Las observaciones realizadas en el escrito en el sentido de que se condena al inmueble a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales y que se le condena a vivir toda una vida en condiciones ruinosas, carece de cualquier parecido con las condiciones de catalogación propuestas por el Avance y desconocemos de donde se habrán deducido.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 44: FORMULADA POR D<sup>o</sup>. ENCARNA BERMUDO RAYA, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle Marchena nº 57 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:*

- a) *Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.*
- b) *Mi inmueble se encuentra en pésimo estado de conservación y además lo necesito para vivir y condenarlo a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales, es condenarme a vivir toda una vida en una casa en condiciones ruinosas y tercermundista.*

*Por las anteriores causas, solicito la anulación de la propuesta de tal catalogación, por considerar no ajustarse la mínima al más mínimo fundamento, siendo además impopular tal medida.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios.

De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en las casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

Las observaciones realizadas en el escrito en el sentido de que se condena al inmueble a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales y que se le condena a vivir toda una vida en condiciones ruinosas, carece de cualquier parecido con las condiciones de catalogación propuestas por el Avance y desconocemos de donde se habrán deducido.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA N° 45: FORMULADA POR D<sup>a</sup>. JUANA CÁRDENAS BONILLA, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle San Patricio n° 78 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:*

- a) *Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.*
- b) *Mi inmueble se encuentra en pésimo estado de conservación y además lo necesito para vivir y condenarlo a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales, es condenarme a vivir toda una vida en una casa en condiciones ruinosas y tercermundista que allí me gustaría ver a la persona que ha tenido tal atrevimiento.*

*Por las anteriores causas, solicito la anulación de la propuesta de tal catalogación, por considerar no ajustarse la mínima al más mínimo fundamento, siendo además impopular tal medida.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que la ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios.

De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

## d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en las casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

Las observaciones realizadas en el escrito en el sentido de que se condena al inmueble a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales y que se le condena a vivir toda una vida en condiciones ruinosas, carece de cualquier parecido con las condiciones de catalogación propuestas por el Avance y desconocemos de donde se habrán deducido.

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.**

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.



**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA N° 46: FORMULADA POR D<sup>o</sup>. FRANCISCA BARRERA GUTIÉRREZ, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle Marchena n° 41 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:*

- a) *Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.*
- b) *Mi inmueble se encuentra en pésimo estado de conservación y además lo necesito para vivir y condenarlo a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales, es condenarme a vivir toda una vida en una casa en condiciones ruinosas y tercermundista que allí me gustaría ver a la persona que ha tenido tal atrevimiento.*

*Por las anteriores causas, solicito la anulación de la propuesta de tal catalogación, por considerar no ajustarse la mínima al más mínimo fundamento, siendo además impopular tal medida.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que la ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios.

De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en las casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

Las observaciones realizadas en el escrito en el sentido de que se condena al inmueble a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales y que se le condena a vivir toda una vida en condiciones ruinosas, carece de cualquier parecido con las condiciones de catalogación propuestas por el Avance y desconocemos de donde se habrán deducido.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 47: FORMULADA POR D<sup>a</sup>. CONCEPCIÓN RIVERO ROMERO, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle Altana nº 10 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:*

- a) *Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.*
- b) *Mi inmueble se encuentra en pésimo estado de conservación y además lo necesito para vivir y condenarlo a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales, es condenarme a vivir toda una vida en una casa en condiciones ruinosas y tercermundista.*

*Por las anteriores causas, solicito la anulación de la propuesta de tal catalogación, por considerar no ajustarse la mínima al más mínimo fundamento, siendo además impopular tal medida.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que la ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios.

De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en las casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

Las observaciones realizadas en el escrito en el sentido de que se condena al inmueble a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales y que se le condena a vivir toda una vida en condiciones ruinosas, carece de cualquier parecido con las condiciones de catalogación propuestas por el Avance y desconocemos de donde se habrán deducido.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 48: FORMULADA POR D. MANUEL TORRES NÚÑEZ, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle Nueva nº 50 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:

- a) Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.
- b) Mi inmueble se encuentra en pésimo estado de conservación y además lo necesito para vivir y condenarlo a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales, es condenarme a vivir toda una vida en una casa en condiciones ruinosas y tercermundista que allí me gustaría ver a la persona que ha tenido tal atrevimiento.

Por las anteriores causas, solicito la anulación de la propuesta de tal catalogación, por considerar no ajustarse la mínima al más mínimo fundamento, siendo además impopular tal medida.

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios.

De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente



## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en las casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

Las observaciones realizadas en el escrito en el sentido de que se condena al inmueble a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales y que se le condena a vivir toda una vida en condiciones ruinosas, carece de cualquier parecido con las condiciones de catalogación propuestas por el Avance y desconocemos de donde se habrán deducido.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 49: FORMULADA POR Dª. ENCARNACIÓN MACÍAS GÓMEZ, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle Cilla nº 33 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:*

- a) *Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.*
- b) *Mi inmueble en la situación actual tiene una estructura y diseño moderno ejecutado con materiales y técnicas actuales, debido a que a lo largo del tiempo sobre la construcción original y con la finalidad de mantener su buen estado de uso se han ido ejecutando reformas parciales, sin respetar aquellas partes que pudiesen tener valor histórico, debido a que nunca ha estado catalogado como tal.*

*Por todo lo anteriormente expuesto solicita la anulación de propuesta de catalogación de la vivienda indicada, propuesta que en la localidad está generando gran impopularidad, por considerar no ajustarse la misma a la consideración de bien histórico, y reducir las prestaciones para las cuales está destinada la finca desde su origen.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOU y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy

maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios. De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en los casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA N° 50: FORMULADA POR D. SALVADOR CABELLO ANDRADE, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle Cilla nº 47 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:*

- a) *Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.*
- b) *Mi inmueble se encuentra en pésimo estado de conservación y además lo necesito para vivir y condenarlo a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales, es condenarme a vivir toda una vida en una casa en condiciones ruinosas y tercermundista que allí me gustaría ver a la persona que ha tenido tal atrevimiento.*

*Por las anteriores causas, solicito la anulación de la propuesta de tal catalogación, por considerar no ajustarse la mínima al más mínimo fundamento, siendo además impopular tal medida.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que la ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios.

De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en las casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

Las observaciones realizadas en el escrito en el sentido de que se condena al inmueble a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales y que se le condena a vivir toda una vida en condiciones ruinosas, carece de cualquier parecido con las condiciones de catalogación propuestas por el Avance y desconocemos de donde se habrán deducido.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA N° 51: FORMULADA POR D<sup>a</sup>. DOLORES LIMONES JIMÉNEZ, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle San Patricio n° 72 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:*

- a) *Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.*
- b) *Mi inmueble se encuentra en pésimo estado de conservación y además lo necesito para vivir y condenarlo a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales, es condenarme a vivir toda una vida en una casa en condiciones ruinosas y tercermundista.*

*Por las anteriores causas, solicito la anulación de la propuesta de tal catalogación, por considerar no ajustarse la mínima al más mínimo fundamento, siendo además impopular tal medida.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que la ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-



## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios.

De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en las casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

Las observaciones realizadas en el escrito en el sentido de que se condena al inmueble a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales y que se le condena a vivir toda una vida en condiciones ruinosas, carece de cualquier parecido con las condiciones de catalogación propuestas por el Avance y desconocemos de donde se habrán deducido.

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.**

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA N° 52: FORMULADA POR D<sup>a</sup>. ROSARIO NÚÑEZ SALCEDO, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, que la vivienda de su propiedad, en calle Los Molinos n° 41 se propone catalogar con el nivel parcial (C).*

*Que dicha edificación, dada su antigüedad, el estado de conservación que presenta y sus actuales condiciones higiénico sanitarias, la hacen inadecuada para ser habitada, motivo por el cual se considera necesaria su inmediata y total demolición, a fin de que sobre el solar resultante pueda llevarse a cabo la construcción de una vivienda digna que permita su ocupación con las debidas garantías higiénico sanitarias y de seguridad.*

*Por todo ello se solicita se admita la presente alegación y se acuerde la exclusión del Catálogo.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOU y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy

maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios. De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en las casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA N° 53: FORMULADA POR D. MARCELINO RUIZ MONTESINOS, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle San José nº 16 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:*

- a) *Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.*
- b) *Mi inmueble se encuentra en pésimo estado de conservación y además lo necesito para vivir y condenarlo a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales, es condenarme a vivir toda una vida en una casa en condiciones ruinosas y tercermundista.*

*Por las anteriores causas, solicito la anulación de la propuesta de tal catalogación, por considerar no ajustarse la mínima al más mínimo fundamento, siendo además impopular tal medida.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que la ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios.

De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en las casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

Las observaciones realizadas en el escrito en el sentido de que se condena al inmueble a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales y que se le condena a vivir toda una vida en condiciones ruinosas, carece de cualquier parecido con las condiciones de catalogación propuestas por el Avance y desconocemos de donde se habrán deducido.

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.**

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.



**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 54: FORMULADA POR D. EMILIO MORENO POZO, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle Fuente Santa nº 40 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:*

- a) *Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.*
- b) *Mi inmueble se encuentra en pésimo estado de conservación y además lo necesito para vivir y condenarlo a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales, es condenarme a vivir toda una vida en una casa en condiciones ruinosas y tercermundista.*

*Por las anteriores causas, solicito la anulación de la propuesta de tal catalogación, por considerar no ajustarse la mínima al más mínimo fundamento, siendo además impopular tal medida.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que la ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios.

De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en las casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

Las observaciones realizadas en el escrito en el sentido de que se condena al inmueble a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales y que se le condena a vivir toda una vida en condiciones ruinosas, carece de cualquier parecido con las condiciones de catalogación propuestas por el Avance y desconocemos de donde se habrán deducido.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 55: FORMULADA POR D. MARTÍN VALERO NÚÑEZ, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle Marchena nº 22 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:*

- a) *Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.*
- b) *Mi inmueble se encuentra en pésimo estado de conservación y además lo necesito para vivir y condenarlo a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales, es condenarme a vivir toda una vida en una casa en condiciones ruinosas y tercermundista que allí me gustaría ver a la persona que ha tenido tal atrevimiento.*

*Por las anteriores causas, solicito la anulación de la propuesta de tal catalogación, por considerar no ajustarse la mínima al más mínimo fundamento, siendo además impopular tal medida.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios.

De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en las casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

Las observaciones realizadas en el escrito en el sentido de que se condena al inmueble a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales y que se le condena a vivir toda una vida en condiciones ruinosas, carece de cualquier parecido con las condiciones de catalogación propuestas por el Avance y desconocemos de donde se habrán deducido.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 56: FORMULADA POR D. RAFAEL ARANDA BAES, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle Mesones nº 58 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:*

- a) *Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.*
- b) *Mi inmueble se encuentra en pésimo estado de conservación y además lo necesito para vivir y condenarlo a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales, es condenarme a vivir toda una vida en una casa en condiciones ruinosas y tercermundista.*

*Por las anteriores causas, solicito la anulación de la propuesta de tal catalogación, por considerar no ajustarse la mínima al más mínimo fundamento, siendo además impopular tal medida.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que la ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios.

De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente



## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en las casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

Las observaciones realizadas en el escrito en el sentido de que se condena al inmueble a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales y que se le condena a vivir toda una vida en condiciones ruinosas, carece de cualquier parecido con las condiciones de catalogación propuestas por el Avance y desconocemos de donde se habrán deducido.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 57: FORMULADA POR D. JOSÉ LÓPEZ MACÍAS, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle Sol nº 25 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:

- a) Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.
- b) Mi inmueble se encuentra en pésimo estado de conservación y además lo necesito para vivir y condenarlo a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales, es condenarme a vivir toda una vida en una casa en condiciones ruinosas y tercermundista que allí me gustaría ver a la persona que ha tenido tal atrevimiento.

Por las anteriores causas, solicito la anulación de la propuesta de tal catalogación, por considerar no ajustarse la mínima al más mínimo fundamento, siendo además impopular tal medida.

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que la ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios.

De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en las casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

Las observaciones realizadas en el escrito en el sentido de que se condena al inmueble a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales y que se le condena a vivir toda una vida en condiciones ruinosas, carece de cualquier parecido con las condiciones de catalogación propuestas por el Avance y desconocemos de donde se habrán deducido.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA N° 58: FORMULADA POR D°. ROSARIO CABELLO BARRERA Y D. ANTONIO OSUNA RAMOS, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle Mesones nº 60 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:*

- a) *Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.*
- b) *Mi inmueble se encuentra en pésimo estado de conservación y además lo necesito para vivir y condenarlo a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales, es condenarme a vivir toda una vida en una casa en condiciones ruinosas y tercermundista.*

*Por las anteriores causas, solicito la anulación de la propuesta de tal catalogación, por considerar no ajustarse la mínima al más mínimo fundamento, siendo además impopular tal medida.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que la ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios.

De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente

defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en las casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

Las observaciones realizadas en el escrito en el sentido de que se condena al inmueble a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales y que se le condena a vivir toda una vida en condiciones ruinosas, carece de cualquier parecido con las condiciones de catalogación propuestas por el Avance y desconocemos de donde se habrán deducido.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 59: FORMULADA POR D. FRANCISCO UNQUILES CABALLERO, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en Plaza Vieja Caro Spínola nº 4 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:

- a) Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.
- b) Mi inmueble en la situación actual tiene una estructura y diseño moderno ejecutado con materiales y técnicas actuales, debido a que a lo largo del tiempo sobre la construcción original y con la finalidad de mantener su buen estado de uso se han ido ejecutando reformas parciales, sin respetar aquellas partes que pudiesen tener valor histórico, debido a que nunca ha estado catalogado como tal.

Por todo lo anteriormente expuesto solicita la anulación de propuesta de catalogación de la vivienda indicada, propuesta que en la localidad está generando gran impopularidad, por considerar no ajustarse la misma a la consideración de bien histórico, y reducir las prestaciones para las cuales está destinada la finca desde su origen.

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística "la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural". El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar "la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..". El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la "definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto".

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-



## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios.

De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente

defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en las casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Además en este caso se trata de un inmueble ya catalogado por las NNSS vigentes, y que no se da ninguna circunstancia que justifique la supresión de su protección, sin perjuicio de una actualización en lo referente al estado actual del inmueble y las partes que merecen objeto de protección.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 60: FORMULADA POR Dº. ÁNGELES ÁLVAREZ MARTÍN, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle San José nº 3 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:

- a) Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.
- b) Mi inmueble en la situación actual tiene una estructura y diseño moderno ejecutado con materiales y técnicas actuales, debido a que a lo largo del tiempo sobre la construcción original y con la finalidad de mantener su buen estado de uso se han ido ejecutando reformas parciales, sin respetar aquellas partes que pudiesen tener valor histórico, debido a que nunca ha estado catalogado como tal.

Por todo lo anteriormente expuesto solicita la anulación de propuesta de catalogación de la vivienda indicada, propuesta que en la localidad está generando gran impopularidad, por considerar no ajustarse la misma a la consideración de bien histórico, y reducir las prestaciones para las cuales está destinada la finca desde su origen.

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOU y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy

maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios. De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en los casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 61: FORMULADA POR D<sup>a</sup>. ROSARIO PEREA ORELLANA, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle Morón nº 13 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:

- a) Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.
- b) Mi inmueble en la situación actual tiene una estructura y diseño moderno ejecutado con materiales y técnicas actuales, debido a que a lo largo del tiempo sobre la construcción original y con la finalidad de mantener su buen estado de uso se han ido ejecutando reformas parciales, sin respetar aquellas partes que pudiesen tener valor histórico, debido a que nunca ha estado catalogado como tal.

Por todo lo anteriormente expuesto solicita la anulación de propuesta de catalogación de la vivienda indicada, propuesta que en la localidad está generando gran impopularidad, por considerar no ajustarse la misma a la consideración de bien histórico, y reducir las prestaciones para las cuales está destinada la finca desde su origen.

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística "la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural". El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar "la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..". El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la "definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto".

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOU y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy

maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios. De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en los casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.



**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 62: FORMULADA POR Dº. NATI GUERRERO RUIZ, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle San José nº 5 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:*

- a) *Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.*
- b) *Mi inmueble se encuentra en pésimo estado de conservación y además lo necesito para vivir y condenarlo a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales, es condenarme a vivir toda una vida en una casa en condiciones ruinosas y tercermundista.*

*Por las anteriores causas, solicito la anulación de la propuesta de tal catalogación, por considerar no ajustarse la mínima al más mínimo fundamento, siendo además impopular tal medida.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios.

De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en las casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

Las observaciones realizadas en el escrito en el sentido de que se condena al inmueble a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales y que se le condena a vivir toda una vida en condiciones ruinosas, carece de cualquier parecido con las condiciones de catalogación propuestas por el Avance y desconocemos de donde se habrán deducido.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 63: FORMULADA POR D. FRANCISCO MARÍN GUERRERO, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle San José nº 11 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:

- a) Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.
- b) Mi inmueble en la situación actual tiene una estructura y diseño moderno ejecutado con materiales y técnicas actuales, debido a que a lo largo del tiempo sobre la construcción original y con la finalidad de mantener su buen estado de uso se han ido ejecutando reformas parciales, sin respetar aquellas partes que pudiesen tener valor histórico, debido a que nunca ha estado catalogado como tal.

Por todo lo anteriormente expuesto solicita la anulación de propuesta de catalogación de la vivienda indicada, propuesta que en la localidad está generando gran impopularidad, por considerar no ajustarse la misma a la consideración de bien histórico, y reducir las prestaciones para las cuales está destinada la finca desde su origen.

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística "la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural". El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar "la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..". El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la "definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto".

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOU y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy

maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios. De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en las casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA N° 64: FORMULADA POR D. FRANCISCO MONTESINOS MARTÍN, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle Fuente Santa nº 43 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:*

- a) *Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.*
- b) *Mi inmueble se encuentra en pésimo estado de conservación y además lo necesito para vivir y condenarlo a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales, es condenarme a vivir toda una vida en una casa en condiciones ruinosas y tercermundista que allí me gustaría ver a la persona que ha tenido tal atrevimiento.*

*Por las anteriores causas, solicito la anulación de la propuesta de tal catalogación, por considerar no ajustarse la mínima al más mínimo fundamento, siendo además impopular tal medida.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que la ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios.

De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente



## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en las casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

Las observaciones realizadas en el escrito en el sentido de que se condena al inmueble a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales y que se le condena a vivir toda una vida en condiciones ruinosas, carece de cualquier parecido con las condiciones de catalogación propuestas por el Avance y desconocemos de donde se habrán deducido.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 65: FORMULADA POR D<sup>a</sup>. ROSARIO HORMIGO JIMÉNEZ, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle San Arcadio nº 25 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:

- a) Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.
- b) Mi inmueble se encuentra en pésimo estado de conservación y además lo necesito para vivir.

Por las anteriores causas, solicito la anulación de la propuesta de tal catalogación, por considerar no ajustarse la mínima al más mínimo fundamento, siendo además impopular tal medida.

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOU y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy

maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios. De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en los casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA N° 66: FORMULADA POR D<sup>a</sup>. ROSARIO HORMIGO JIMÉNEZ, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle San Arcadio n° 27 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:

- a) Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.
- b) Mi inmueble se encuentra en pésimo estado de conservación.

Por las anteriores causas, solicito la anulación de la propuesta de tal catalogación, por considerar no ajustarse la mínima al más mínimo fundamento, siendo además impopular tal medida.

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que la ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOU y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy

maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios. De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son

demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en los casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 67: FORMULADA POR D. MANUEL MÁRMOL, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle Sol nº 24 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:*

- a) *Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.*
- b) *Mi inmueble se encuentra en pésimo estado de conservación y además lo necesito para vivir y condenarlo a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales, es condenarme a vivir toda una vida en una casa en condiciones ruinosas y tercermundista.*

*Por las anteriores causas, solicito la anulación de la propuesta de tal catalogación, por considerar no ajustarse la mínima al más mínimo fundamento, siendo además impopular tal medida.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que la ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-



## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios.

De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en las casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

Las observaciones realizadas en el escrito en el sentido de que se condena al inmueble a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales y que se le condena a vivir toda una vida en condiciones ruinosas, carece de cualquier parecido con las condiciones de catalogación propuestas por el Avance y desconocemos de donde se habrán deducido.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA N° 68: FORMULADA POR D. EDUARDO M. JIMÉNEZ RUIZ, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, que la vivienda de su propiedad, en calle Altana n° 13 se propone catalogar con el nivel parcial (C).*

*Que dicha edificación, dada su antigüedad, el estado de conservación que presenta y sus actuales condiciones higiénico sanitarias, la hacen inadecuada para ser habitada, motivo por el cual se considera necesaria su inmediata y total demolición, a fin de que sobre el solar resultante pueda llevarse a cabo la construcción de una vivienda digna que permita su ocupación con las debidas garantías higiénico sanitarias y de seguridad.*

*Por todo ello se solicita se admita la presente alegación y se acuerde la exclusión del Catálogo.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que la ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy

maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios. De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en los casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA N° 69: FORMULADA POR D<sup>o</sup>. MANUELA MARTÍN MAQUEDA, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle San Patricio n° 28 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:*

- a) *Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.*
- b) *Mi inmueble se encuentra en pésimo estado de conservación y además lo necesito para vivir y condenarlo a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales, es condenarme a vivir toda una vida en una casa en condiciones ruinosas y tercermundista.*

*Por las anteriores causas, solicito la anulación de la propuesta de tal catalogación, por considerar no ajustarse la mínima al más mínimo fundamento, siendo además impopular tal medida.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios.

De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en las casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

Las observaciones realizadas en el escrito en el sentido de que se condena al inmueble a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales y que se le condena a vivir toda una vida en condiciones ruinosas, carece de cualquier parecido con las condiciones de catalogación propuestas por el Avance y desconocemos de donde se habrán deducido.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.



**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 70: FORMULADA POR D. FRANCISCO ANDRADE CORREA, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle La Cruz nº 11 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:

- a) Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.
- b) Mi inmueble en la situación actual tiene una estructura y diseño moderno ejecutado con materiales y técnicas actuales, debido a que a lo largo del tiempo sobre la construcción original y con la finalidad de mantener su buen estado de uso se han ido ejecutando reformas parciales, sin respetar aquellas partes que pudiesen tener valor histórico, debido a que nunca ha estado catalogado como tal.

Por todo lo anteriormente expuesto solicita la anulación de propuesta de catalogación de la vivienda indicada, propuesta que en la localidad está generando gran impopularidad, por considerar no ajustarse la misma a la consideración de bien histórico, y reducir las prestaciones para las cuales está destinada la finca desde su origen.

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios.

De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en las casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

Las observaciones realizadas en el escrito en el sentido de que se condena al inmueble a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales y que se le condena a vivir toda una vida en condiciones ruinosas, carece de cualquier parecido con las condiciones de catalogación propuestas por el Avance y desconocemos de donde se habrán deducido.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 71: FORMULADA POR D. MIGUEL ANDRADE CORREA, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle Altana nº 4 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:

- a) Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.
- b) Mi inmueble en la situación actual tiene una estructura y diseño moderno ejecutado con materiales y técnicas actuales, debido a que a lo largo del tiempo sobre la construcción original y con la finalidad de mantener su buen estado de uso se han ido ejecutando reformas parciales, sin respetar aquellas partes que pudiesen tener valor histórico, debido a que nunca ha estado catalogado como tal.

Por todo lo anteriormente expuesto solicita la anulación de propuesta de catalogación de la vivienda indicada, propuesta que en la localidad está generando gran impopularidad, por considerar no ajustarse la misma a la consideración de bien histórico, y reducir las prestaciones para las cuales está destinada la finca desde su origen.

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística "la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural". El artículo 9.A.b) y c), insisten en que la ordenación del PGOU debe asegurar "la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..". El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la "definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto".

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios.

De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en las casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

Las observaciones realizadas en el escrito en el sentido de que se condena al inmueble a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales y que se le condena a vivir toda una vida en condiciones ruinosas, carece de cualquier parecido con las condiciones de catalogación propuestas por el Avance y desconocemos de donde se habrán deducido.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 72: FORMULADA POR D. JOSÉ MELERO MARTOS, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, que la vivienda de su propiedad, en calle Fuensanta nº 21 se propone catalogar con el nivel parcial (C).*

*Que dicha edificación, dada su antigüedad, el estado de conservación que presenta y sus actuales condiciones higiénico sanitarias, la hacen inadecuada para ser habitada, motivo por el cual se considera necesaria su inmediata y total demolición, a fin de que sobre el solar resultante pueda llevarse a cabo la construcción de una vivienda digna que permita su ocupación con las debidas garantías higiénico sanitarias y de seguridad.*

*Por todo ello se solicita se admita la presente alegación y se acuerde la exclusión del Catálogo.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOU y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy

maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios. De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son



## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en los casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 73: FORMULADA POR D<sup>a</sup>. MANUELA RAMOS ORELLANA, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle Beatas nº 16 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:

- a) Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.
- b) Mi inmueble en la situación actual tiene una estructura y diseño moderno ejecutado con materiales y técnicas actuales, debido a que a lo largo del tiempo sobre la construcción original y con la finalidad de mantener su buen estado de uso se han ido ejecutando reformas parciales, sin respetar aquellas partes que pudiesen tener valor histórico, debido a que nunca ha estado catalogado como tal.

Por todo lo anteriormente expuesto solicita la anulación de propuesta de catalogación de la vivienda indicada, propuesta que en la localidad está generando gran impopularidad, por considerar no ajustarse la misma a la consideración de bien histórico, y reducir las prestaciones para las cuales está destinada la finca desde su origen.

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOU y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy

maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios. De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son

demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en los casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 74: FORMULADA POR D. ANTONIO GUTIÉRREZ BOCIO, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle San Pedro nº 28 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:

- a) Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.
- b) Mi inmueble se encuentra en pésimo estado de conservación y además lo necesito para vivir y condenarlo a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales, es condenarme a vivir toda una vida en una casa en condiciones ruinosas y tercermundista que allí me gustaría ver a la persona que ha tenido tal atrevimiento.

Por las anteriores causas, solicito la anulación de la propuesta de tal catalogación, por considerar no ajustarse la mínima al más mínimo fundamento, siendo además impopular tal medida.

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística "la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural". El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar "la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..". El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la "definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto".

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios.

De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente

defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en las casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

Las observaciones realizadas en el escrito en el sentido de que se condena al inmueble a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales y que se le condena a vivir toda una vida en condiciones ruinosas, carece de cualquier parecido con las condiciones de catalogación propuestas por el Avance y desconocemos de donde se habrán deducido.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 75: FORMULADA POR D. JESÚS MARÍA MARTAGÓN SÁNCHEZ, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle Cilla nº 31 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:

- a) Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.
- b) Mi inmueble en la situación actual tiene una estructura y diseño moderno ejecutado con materiales y técnicas actuales, debido a que a lo largo del tiempo sobre la construcción original y con la finalidad de mantener su buen estado de uso se han ido ejecutando reformas parciales, sin respetar aquellas partes que pudiesen tener valor histórico, debido a que nunca ha estado catalogado como tal.

Por todo lo anteriormente expuesto solicita la anulación de propuesta de catalogación de la vivienda indicada, propuesta que en la localidad está generando gran impopularidad, por considerar no ajustarse la misma a la consideración de bien histórico, y reducir las prestaciones para las cuales está destinada la finca desde su origen.

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el



## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOU y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy

maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios. De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son

demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en los casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 76: FORMULADA POR D. DOMINGO HINOJOSA ROPERO, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle Mesones nº 11 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:*

- a) *Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.*
- b) *Mi inmueble se encuentra en pésimo estado de conservación y además lo necesito para vivir y condenarlo a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales, es condenarme a vivir toda una vida en una casa en condiciones ruinosas y tercermundista.*

*Por las anteriores causas, solicito la anulación de la propuesta de tal catalogación, por considerar no ajustarse la mínima al más mínimo fundamento, siendo además impopular tal medida.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios.

De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en las casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

Las observaciones realizadas en el escrito en el sentido de que se condena al inmueble a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales y que se le condena a vivir toda una vida en condiciones ruinosas, carece de cualquier parecido con las condiciones de catalogación propuestas por el Avance y desconocemos de donde se habrán deducido.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 77: FORMULADA POR D. MANUEL HORMIGO GUERRERO, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle Sol nº 83 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:

- a) Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.
- b) Mi inmueble se encuentra en pésimo estado de conservación y además lo necesito para vivir y condenarlo a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales, es condenarme a vivir toda una vida en una casa en condiciones ruinosas y tercermundista que allí me gustaría ver a la persona que ha tenido tal atrevimiento.

Por las anteriores causas, solicito la anulación de la propuesta de tal catalogación, por considerar no ajustarse la mínima al más mínimo fundamento, siendo además impopular tal medida.

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística "la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural". El artículo 9.A.b) y c), insisten en que la ordenación del PGOU debe asegurar "la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..". El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la "definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto".

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios.

De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en las casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

Las observaciones realizadas en el escrito en el sentido de que se condena al inmueble a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales y que se le condena a vivir toda una vida en condiciones ruinosas, carece de cualquier parecido con las condiciones de catalogación propuestas por el Avance y desconocemos de donde se habrán deducido.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.



**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 78: FORMULADA POR D. JOSÉ HORMIGO SÁNCHEZ, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle Victoria nº 8 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:

- a) Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.
- b) Mi inmueble se encuentra en pésimo estado de conservación y además lo necesito para vivir y condenarlo a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales, es condenarme a vivir toda una vida en una casa en condiciones ruinosas y tercermundista que allí me gustaría ver a la persona que ha tenido tal atrevimiento.

Por las anteriores causas, solicito la anulación de la propuesta de tal catalogación, por considerar no ajustarse la mínima al más mínimo fundamento, siendo además impopular tal medida.

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que la ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios.

De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en las casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

Las observaciones realizadas en el escrito en el sentido de que se condena al inmueble a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales y que se le condena a vivir toda una vida en condiciones ruinosas, carece de cualquier parecido con las condiciones de catalogación propuestas por el Avance y desconocemos de donde se habrán deducido.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 79: FORMULADA POR D. JOSÉ HORMIGO SÁNCHEZ, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle Victoria nº 10 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:

- a) Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.
- b) Mi inmueble en la situación actual tiene una estructura y diseño moderno ejecutado con materiales y técnicas actuales, debido a que a lo largo del tiempo sobre la construcción original y con la finalidad de mantener su buen estado de uso se han ido ejecutando reformas parciales, sin respetar aquellas partes que pudiesen tener valor histórico, debido a que nunca ha estado catalogado como tal.

Por todo lo anteriormente expuesto solicita la anulación de propuesta de catalogación de la vivienda indicada, propuesta que en la localidad está generando gran impopularidad, por considerar no ajustarse la misma a la consideración de bien histórico, y reducir las prestaciones para las cuales está destinada la finca desde su origen.

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOU y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy

maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios. De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en los casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 80: FORMULADA POR D<sup>a</sup>. CARMEN GONZÁLEZ GONZÁLEZ, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle Sevilla nº 16 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:

- a) Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.
- b) Mi inmueble en la situación actual tiene una estructura y diseño moderno ejecutado con materiales y técnicas actuales, debido a que a lo largo del tiempo sobre la construcción original y con la finalidad de mantener su buen estado de uso se han ido ejecutando reformas parciales, sin respetar aquellas partes que pudiesen tener valor histórico, debido a que nunca ha estado catalogado como tal.

Por todo lo anteriormente expuesto solicita la anulación de propuesta de catalogación de la vivienda indicada, propuesta que en la localidad está generando gran impopularidad, por considerar no ajustarse la misma a la consideración de bien histórico, y reducir las prestaciones para las cuales está destinada la finca desde su origen.

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOU y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy

maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios. De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son



## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en los casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 81: FORMULADA POR D<sup>o</sup>. ANA ESPINAR GIRÁLDEZ, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, que la vivienda de su propiedad, en calle Sol nº 27 se propone catalogar con el nivel parcial (C).*

*Que dicha edificación, dada su antigüedad, el estado de conservación que presenta y sus actuales condiciones higiénico sanitarias, la hacen inadecuada para ser habitada, motivo por el cual se considera necesaria su inmediata y total demolición, a fin de que sobre el solar resultante pueda llevarse a cabo la construcción de una vivienda digna que permita su ocupación con las debidas garantías higiénico sanitarias y de seguridad.*

*Por todo ello se solicita se admita la presente alegación y se acuerde la exclusión del Catálogo.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOU y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy

maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios. De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son

demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en las casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 82: FORMULADA POR D. JOSÉ GUERRERO PALAZÓN, EL 19-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle Marchena nº 5 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:

- a) Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.
- b) Mi inmueble en la situación actual tiene una estructura y diseño moderno ejecutado con materiales y técnicas actuales, debido a que a lo largo del tiempo sobre la construcción original y con la finalidad de mantener su buen estado de uso se han ido ejecutando reformas parciales, sin respetar aquellas partes que pudiesen tener valor histórico, debido a que nunca ha estado catalogado como tal.

Por todo lo anteriormente expuesto solicita la anulación de propuesta de catalogación de la vivienda indicada, propuesta que en la localidad está generando gran impopularidad, por considerar no ajustarse la misma a la consideración de bien histórico, y reducir las prestaciones para las cuales está destinada la finca desde su origen.

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOU y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy

maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios. De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en las casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA N° 83: FORMULADA POR D. JOSÉ LUIS PÉREZ TORRES Y DOS MÁS, EL 03-06-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Exponen como propietarios de la parcela n° 4 del polígono n° 36, denominada "La Fuenlonguilla", que al verse afectados sus terrenos parcialmente por el Avance del nuevo plan y comprobando que toda la zona que les afecta soporta la carga del equipamiento genérico del municipio, no pudiendo urbanizarlos por ellos mismos. Y que la división de dichos terrenos entre urbanizable y no urbanizable, afecta a la partición que los diferentes herederos tienen hecha ya de los terrenos, generando un agravio a favor de los que tienen su parte en terrenos urbanizables de los que no.*

*Solicitan que el actual límite urbano se lleve hasta el final de la actualmente denominada "zona ganadera" consiguiendo así mediante esta frontera física (circunvalación), separar dicha zona de la nueva zona urbana; integrando totalmente sus terrenos como urbanizables. De esta forma y cediendo su porcentaje de equipamiento genérico no se afectarían los intereses del ayuntamiento ni de ningún otro propietario y ellos verían equiparados la valoración de sus terrenos con los demás.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Las limitaciones de crecimiento del POTA y la racionalidad de la estructura urbana desaconsejan reconsiderar substancialmente la clasificación de suelo hasta el punto de llevarla hasta el final de la zona ganadera como se pide.

Se comparte el criterio de la necesidad de dar una solución urbanística a la zona ganadera, pero sin variar la estructura urbana propuesta, sino simplemente integrando dicha zona como suelo urbano no consolidado o urbanizable, en un ámbito ceñido lo más estrictamente posible a la zona ganadera, salvo pequeños reajustes que pudieran ser necesarios para que hubiese espacio físico en el que localizar las reservas dotacionales mínimas, en cuyo caso podría ser viable y oportuno incorporar alguna pequeña porción de la parcela n° 4 del polígono 36.

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.**

Desestimar la sugerencia de D. José Luis Pérez Torres y dos más, de incorporación al desarrollo urbano de la parcela solicitada, ya que por las limitaciones de crecimiento del POTA y la racionalidad de la estructura urbana resultante, no se estima idóneo la integración literal de la propuesta.

Todo ello sin perjuicio de que si por el Ayuntamiento se decide dar solución a la zona ganadera, pudiera ser conveniente incorporar al desarrollo urbano parte de la parcela solicitada, para hacer viable la posibilidad de disponer de suelo para las reservas dotacionales mínimas.



**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 84: FORMULADA POR D. FRANCISCO PACHÓN GARCÍA, EL 03-06-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle La Cruz nº 15 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:*

- a) *Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.*
- b) *Mi inmueble en la situación actual tiene una estructura y diseño moderno ejecutado con materiales y técnicas actuales, debido a que a lo largo del tiempo sobre la construcción original y con la finalidad de mantener su buen estado de uso se han ido ejecutando reformas parciales, sin respetar aquellas partes que pudiesen tener valor histórico, debido a que nunca ha estado catalogado como tal.*

*Por todo lo anteriormente expuesto solicita la anulación de propuesta de catalogación de la vivienda indicada, propuesta que en la localidad está generando gran impopularidad, por considerar no ajustarse la misma a la consideración de bien histórico, y reducir las prestaciones para las cuales está destinada la finca desde su origen.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOU y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy

maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios. De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en los casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 85: FORMULADA POR D. ANTONIO MORENO TORO, EL 30-05-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

El firmante del presente escrito no indica cuales son los terrenos a los que se refiere en sus alegaciones. No obstante, se deduce de las mismas que se refiere a terrenos que el Avance ha considerado no urbanizable por causas de inundabilidad y que en el ordenamiento vigente tienen la condición de suelo urbano.

Las alegaciones que presenta son las siguientes:

1. Entiende que la condición de suelo urbano no es un concepto jurídico sobre el que el planificador pueda disponer, sino que es un puro y mero acto reglado, es decir la clasificación de un terreno como urbanizable o no urbanizable es determinación del planificador atendiendo a las necesidades del núcleo urbano que desarrolla, sin embargo, la condición de urbano viene determinado por el art. 45 de la LOUA.

De hecho en la STS de septiembre de 1986 entre otras, dice que la clasificación de un terreno como suelo urbano depende del hecho físico de la urbanización o consolidación de la edificación (...) de suerte que la administración queda vinculada por una realidad que ha de reflejar en sus determinaciones clasificatorias. Por tanto la clasificación de suelo urbano constituye un imperativo legal que no queda al arbitrio del planificador, sino que constituye pues un límite de la potestad del planeamiento tanto cuando este actúa ex novo como cuando opera por vía de revisión o modificación.

2. Por otro lado, piensa que la desclasificación es totalmente contraria a derecho ya que las fincas de los suscribientes no han sufrido desde la aprobación del planeamiento vigente ninguna circunstancia que conforme al imperativo legal pueda conllevar su desclasificación. Y de igual modo tampoco los elementos a tener en cuenta para calcular la inundabilidad han sufrido ninguna modificación como para entender que en aquel momento no existía ese riesgo y ahora sí.

3. Las propias NN.SS. vigentes tienen en cuenta el riesgo de

inundabilidad a la hora de determinar los parámetros de desarrollo de dichos suelos. La vigente clasificación determina una serie de condiciones de implantación para poder llevar a cabo el desarrollo de los terrenos en orden al riesgo de inundabilidad de los mismos.

4. También entiende que se da una compatibilidad de la condición de inundables de los terrenos con el desarrollo urbanístico de los mismos; aunque con la necesidad de concertar las medidas correctoras necesarias a los fines de poder desarrollar los terrenos.

De hecho el Decreto 189/2002 por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces, en su art. 14 posibilita en su apartado c) la implantación de edificaciones, siempre que no sean industrias con riesgo de accidentes graves, determinando en su apartado segundo: "Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de los terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondan".

En el Avance podemos observar como los terrenos que nos ocupan son compatibles a la edificación conforme al referido art. 14, por lo que no se entiende que dichos terrenos no continúen teniendo la clasificación de suelo urbano con un PERI que permitiría su desarrollo.

5. Corroborando la alegación anterior, también informa de la existencia y desarrollo de Estudios de Detalle y Planes Especiales posteriores a la entrada en vigor del Decreto 189/2002, en la misma zona donde se ubican los terrenos objeto de las presentes alegaciones; no existiendo informes negativos ni por parte de las diferentes consejerías implicadas ni por el organismo de cuenca. Por lo tanto, se da esa compatibilidad de la que hablábamos antes.

6. No existe una imposibilidad técnica que impida el desarrollo de estos terrenos conforme a la clasificación que actualmente tienen de suelo urbano.

En igual forma no se puede negar el hecho de que las particularidades de los mismos en orden a su inundabilidad requieren la existencia de unas medidas

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

correctoras con el fin de paliar los efectos de una espontánea venia de agua, que debemos recordar que conforme al avance de inundabilidad se correspondería con la variable de 500 años; aun con todo reiteramos que las NNSS vigentes ya prevenían una serie de medidas subiendo la cota de edificación hasta el lugar en el que un informe técnico hiciera desaparecer el riesgo, entre otras medidas.

7. Finalmente, se alega el posible derecho a indemnización de producirse la desclasificación de los terrenos como urbanos, ya que según la actual Ley de Suelo en su artículo 30, "La alteración de las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización, o de las condiciones de participación de los propietarios en ella, por cambio de la ordenación territorial o urbanística o del acto o negocio de la adjudicación de dicha actividad, siempre que se produzca antes de transcurrir los plazos previstos para su desarrollo o, transcurridos éstos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la administración". De esta forma, al no haber plazos fijados por las NN.SS. para el desarrollo del planeamiento, se entiende que los que suscriben no han incumplido con sus deberes.

De igual manera, de mantenerse la desclasificación, dichos terrenos adquirirían la categoría de fuera de ordenación, lo que supondría según la disposición adicional primera de la LOUA; que "no podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta Conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales (...)". Es decir, no podrán realizar actuación alguna sobre el terreno que implique modernización acondicionamiento etc. Terminando por tener que cerrar, al quedar obsoletas, y provocando las consecuentes pérdidas económicas para los empresarios y pérdida de los empleos de los que allí trabajan.

Por todo ello se solicita que sean tenidas en cuenta las sugerencias formuladas en la elaboración de la aprobación inicial del PGOU.

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Se trata de suelos clasificados como suelo urbano, sin consolidación de la urbanización en las NNSS vigentes, que las incluyen en las Unidades de Ejecución números 6, 8, 9, 10 y 11, a desarrollar con ED y PERI. Aunque en el escrito no se identifican los suelos a los que se refiere, se deduce que podría tratarse de todas o parte de las Unidades citadas.

En relación con las cuestiones planteadas se informa lo siguiente:

a) En la redacción y formación de un nuevo planeamiento como es el caso del PGOU, y en particular en el establecimiento de su clasificación de suelo, han de tenerse en cuenta los criterios reglados de la legislación urbanística y sectorial vigente en este momento concreto, y en particular los siguientes:

-Artículo 46 de la LOUA, que establece que los terrenos en los que concurren riesgos naturales (el apartado 1.i contempla expresamente el riesgo de inundaciones) habrán de clasificarse como suelo no urbanizable, e incluso con el matiz de "especial protección" cuando el riesgo quede acreditado en el planeamiento sectorial.

-Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

-No obstante, existe la posibilidad de que, en coordinación con el organismo de cuenca, se pudieran arbitrar en fase siguiente medidas correctoras, con cargo a los afectados, para corregir el riesgo de inundabilidad, en cuyo caso se podría considerar la alternativa de otorgar a estos terrenos la clasificación de suelo urbano no consolidado o urbanizable.

b) También en el momento de la redacción de un nuevo PGOU, en los criterios de clasificación habrá de tenerse en cuenta el grado de ejecución alcanzado en las Unidades y Sectores previstos en el planeamiento anteriormente vigente y, en función del mismo, otorgarle la clasificación

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

adecuada. Del análisis realizado en el apartado 5.1.3 de la Memoria de Información, se deduce que en las Unidades 6, 8, 9, 10 y 11, el nivel de adquisición de facultades urbanísticas ha sido nulo y, por lo tanto, no hay ningún condicionante previo en cuanto a consolidación de derechos, para que el nuevo PGOU deban de tenerse en cuenta otras consideraciones diferentes de los criterios reglados de clasificación expuestos en el anterior apartado a).

No obstante lo anterior, y tras las consultas realizadas a CHG, estimamos que a la vista de la situación de partida en las NNSS vigentes, que clasifican estos terrenos como suelo urbano (sin consolidación de la urbanización) se deben a agotar todas las posibilidades, derivadas de los siguientes matices y criterios interpretativos de la LOUA, Decreto 189/2002 y Ley de Aguas (RDL 1/2001, de 20 de julio):

- En las zonas inundables dentro de la franja de 100 m de policía:
  - En las construcciones existentes habrá que adoptar medidas correctoras.
  - Para nuevos desarrollos: se deberá establecer como suelo no urbanizable o espacios libres.
- En las zonas inundables fuera de la franja de policía de 100 m:
  - CHG: no tiene competencias.
  - Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio: Tanto para las construcciones existentes como planificadas en nuevos desarrollos se aplicará en Decreto 189/2002, para cada área de riesgo definida en el artículo 14 (según sean inundables con periodos de retorno de 50 años, 50-100 años o 100-500 años), condicionándose a la previa ejecución de las medidas correctoras que correspondan.

A la vista de todo ello se estima que la alternativa más viable de compatibilidad con el desarrollo urbanístico de la mayor parte de estos terrenos pasa por la planificación unitaria del conjunto de todos ellos, y a ser

posible incorporando suelos adyacentes no inundables, de modo que el ámbito del Sector sea lo suficientemente extenso para que especialmente en las zonas inundables dentro de los 100 m de policía, sea viable la localización de las reservas conjuntas de sistemas de espacios libres, y las áreas edificables se puedan concentrar, en zonas no inundables, o inundables en las que sea viable adoptar medidas correctoras de elevar su cota o dique de defensa que evite dicho riesgo.

En cualquier caso, no compartimos el criterio del escrito de que en el caso que de la tramitación del PGOU y de los Informes y aprobaciones se dedujera la clasificación como suelo no urbanizable de toda o parte de los terrenos actualmente clasificados como suelo urbano (no consolidado) en las NNSS vigentes, el Ayuntamiento incurriera en algún supuesto indemnizatorio, ya que el Ayuntamiento se está limitando a integrar en su PGOU los criterios de clasificación de la legislación urbanística o del Decreto 189/2002, cuerpos normativos vinculantes para el Ayuntamiento y en los que no se establece ningún criterio indemnizatorio para los supuestos como el que nos ocupa, en el que insistimos en que al no haberse desarrollado las Unidades de Ejecución, no se ha consolidado ninguna facultad urbanística indemnizable.

Asimismo, tras la entrada en vigor de la LOUA, del Decreto 189/2002, vigente Texto Refundido de la Ley de Aguas y Plan Hidrológico del Guadalquivir, cualquier desarrollo de estos terrenos en base a las NNSS vigentes, y en particular el cumplimiento de las condiciones de implantación de sus Normas Urbanísticas a las que se alude en el escrito (cota de + 5,00 sobre la cota del cauce del Corbones), debe complementarse, al igual que el PGOU, con la elaboración y tramitación de un Estudio de Inundabilidad, que permita evaluar adecuada y detalladamente el nivel de riesgo para, aparte de las NNSS vigentes, cumplir la citada legislación y planificación sectorial.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar a D. Antonio Moreno Toro que, en base al riesgo de inundación de estos terrenos, según el artículo 46 de la LOUA y Decreto 189/2002, la clasificación más coherente a priori es la de suelo no urbanizable; así como en base a la no consolidación de derechos urbanísticos, por la total ausencia

---

**AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA**

de cumplimiento de obligaciones urbanísticas durante los doce años de vigencia de las NNSS vigentes.

Todo ello sin perjuicio de que si de un estudio más detallado en fases siguientes de redacción del PGOU, se pudiera deducir la posibilidad de adoptar medidas correctoras, con cargo a los propietarios, para corregir el riesgo y, si ello fuera económica y ambientalmente viable, se pudiera considerar la hipótesis de clasificación de estos terrenos como urbano no consolidado o urbanizable. A tal efecto se recomienda la agrupación de todos en un único ámbito de planificación, a ser posible incorporando suelos exteriores no inundables, de modo que se contribuya a la viabilidad económica y de zonificación de usos, coherente con las fuertes limitaciones que condicionan la ordenación de estos terrenos.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 86: FORMULADA POR D. VICTORIANO DUARTE MÁRMOL (METÁLICAS DUMAR S.L.), EL 18-06-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Como representante de Metálicas Dumar S.L., propietaria de la parcela nº 45 del polígono nº 43 de rústica sita en el paraje de "La Fábrica", expone que actualmente se está promoviendo la construcción de una industria de carpintería metálica con autorización de cambio de uso en terreno no urbanizable.*

*Por ello sugiere y solicita que el nuevo plan estudie la posibilidad de colmatar el suelo industrial al norte de la A-92 incluyendo los terrenos indicados en el plano adjunto, lo cual supondría un beneficio tanto para nuestra industria como para el resto de vecinos; obteniendo además un mayor rendimiento de urbanización a nivel industrial.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

En el apartado 3.2.1 de la Memoria de Ordenación se aludía a la dificultad de desarrollo de este área por sus problemas de conexión con el núcleo al situarse al norte de la A92. No obstante por parte del Ayuntamiento se estimó conveniente el mantenimiento de este desarrollo por encontrarse ya previsto en las NNSS vigentes, aunque acompañado de una previsión de cambio de trazado de la A-92, que a fecha de hoy tiene escasa verosimilitud. A ello hay que añadir que la ubicación al N de la A-92, es una implantación que cabe entender que tiene "relevancia territorial", y que previsiblemente por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio así podría ser considerado y por lo tanto, su previsión debería ser objeto previo de decisión en el marco de planificación de un POT.

Si además tenemos en cuenta, que según las estimaciones del Avance, la previsión del Sector V Centenario es una reserva más que suficiente para más allá del horizonte de programación del Plan, por todo ello se considera conveniente desestimar la sugerencia y clasificar este suelo como no urbanizable de carácter rural, lo cual no es obstáculo para la implantación de la carpintería mecánica que indica que se encuentra en trámite, a través de Proyecto de Actuación o Plan Especial en dicha clase de suelo.

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.**

Desestimar la sugerencia y alternativa formulada por Metálicas Dumar S.L., por estimarse un ámbito de incidencia territorial inadecuado para tal fin. Todo ello sin perjuicio de que mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial, pueda ser viable la implantación en suelo no urbanizable a través de la tramitación correspondiente.



**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 87: FORMULADA POR D<sup>o</sup>. EVA MARTÍNEZ BECERRA Y D. ANTONIO FERNÁNDEZ MORENO (ECLIPSE MARINA S.L.), EL 18-06-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Exponen que la entidad a la que representan es propietaria de los terrenos ubicados en el paraje La Fábrica coincidentes con la parcela nº 14 del polígono nº 3 de rústica; y que conocido el Avance dichos terrenos continúan incluidos con la calificación de suelo no urbanizable, quedando incluso fuera del ámbito previsto en la zona como suelo urbanizable no sectorizado.*

*Consideran que tanto la finca de la sociedad a la que representa, como las que le son colindantes, están situadas en la zona del término de la Puebla de Cazalla más cercana al casco urbano y que gozan de unas buenas comunicaciones con la A-92 y con un acceso directo a través de la Ctra. de Lantejuela. Que además, son terrenos con una gran vocación industrial, ya que antes de 1940 existía en la finca objeto una fábrica de harina, aceite y orujo, cuyas instalaciones actualmente se utilizan para uso agrícola; y en la actualidad, en la finca colindante (Parc 45; Polg 3) se ha aprobado la implantación de una planta metalúrgica a la empresa Metálicas Dumar S.L.*

*Por ello dado que el PGOU proyectado tan sólo incluye como suelo urbanizable sectorizado el que constituye el Plan Parcial V Centenario, y resultando que los terrenos que constituyen el sector de los que aquí hemos venido a llamar "La Fábrica" y los colindantes hasta su confluencia con la línea del término de Marchena, tienen una fuerte vocación industrial, solicita que se incluyan en el Plan de Ordenación proyectado, los suelos sugeridos con la clasificación de urbanizables sectorizados para uso industrial.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

En el apartado 3.2.1 de la Memoria de Ordenación se aludía a la dificultad de desarrollo de este área por sus problemas de conexión con el núcleo al situarse al norte de la A92. No obstante por parte del Ayuntamiento se estimó conveniente el mantenimiento de este desarrollo por encontrarse ya previsto en las NNSS vigentes, aunque acompañado de una previsión de cambio de trazado de la A-92, que a fecha de hoy tiene escasa verosimilitud. A ello hay que añadir que la ubicación al N de la A-92, es una implantación que cabe entender que tiene "relevancia territorial", y que previsiblemente por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio así podría ser considerado y por lo tanto, su previsión debería ser objeto previo de decisión en el marco de planificación de un POT.

Si además tenemos en cuenta, que según las estimaciones del Avance, la previsión del Sector V Centenario es una reserva más que suficiente para más allá del horizonte de programación del Plan, por todo ello se considera conveniente desestimar la sugerencia y clasificar este suelo como no urbanizable de carácter rural.

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.**

Desestimar la sugerencia y alternativa formulada por Eclipse Marina S.L., por estimarse un ámbito de incidencia territorial inadecuado para tal fin, en tanto desde el marco de planificación de un POT se resolvieran todas implicaciones de escala supramunicipal inherente al posible desarrollo de estos suelos.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 88: FORMULADA POR D<sup>a</sup>. MARÍA MACHO CASTRO, EL 27-06-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle Sevilla nº 28 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:*

- a) *Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.*
- b) *Mi inmueble en la situación actual tiene una estructura y diseño moderno ejecutado con materiales y técnicas actuales, debido a que a lo largo del tiempo sobre la construcción original y con la finalidad de mantener su buen estado de uso se han ido ejecutando reformas parciales, sin respetar aquellas partes que pudiesen tener valor histórico, debido a que nunca ha estado catalogado como tal.*

*Por todo lo anteriormente expuesto solicita la anulación de propuesta de catalogación de la vivienda indicada, propuesta que en la localidad está generando gran impopularidad, por considerar no ajustarse la misma a la consideración de bien histórico, y reducir las prestaciones para las cuales está destinada la finca desde su origen.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOU y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy

maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios. De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son

demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en los casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA N° 89: FORMULADA POR D. JUAN MADRIGAL Y OTROS, EL 03-07-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Exponen como afectados por la zona de actuación Uz-5 del PGOU, que dicha zona sólo llega a las cercanías del arroyo de la Fuenlonguilla, quedando una pequeña franja en cada una de las parcelas que es inútil para su cultivo (zona señalada en el croquis).*

*Por ello solicitan que la zona Uz-5 se amplíe hasta la línea de dicho arroyo pudiendo ocupar esa franja para zonas verdes de la Uz-5, si por su supuesta situación de inundables no fueran viables para viviendas.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Tal y como se indica en el escrito la delimitación de la vía estructurante de borde y el sistema de espacios libres de nuevo trazado de vía pecuaria, está condicionado por el límite de zona inundable.

Es posible que del estudio más detallado y de la lámina de inundación que se deduzca del Estudio de Inundabilidad completo, se pueda deducir un ligero reajuste para incorporar al Sector urbanizable alguna pequeña porción de las parcelas indicadas.

Asimismo se podría conseguir la finalidad indicada, dejando en suelo no urbanizable porciones mayores de parcelas que permitan su uso agrícola, alternativa que también debe de considerarse, teniendo en cuenta además, que no nos consta que estos propietarios, con una superficie significativa del Sector, hayan confirmado la firma del Convenio Urbanístico correspondiente.

Con el trazado de la red viaria estructurante de borde, estimamos que es inadecuada la reserva de espacios libres en el frente opuesto a las viviendas.

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.**

Informar a D. Juan Madrigal y otros, que en función de la lámina inundable que se deduzca del Estudio de Inundabilidad a completar en la siguiente fase se podría reajustar el borde del Sector, para incluir o incluir alguna porción adicional de parcelas, que vaya en el sentido solicitado de que los restos en suelo no urbanizable tengan un tamaño adecuado para uso agrícola o sean mínimos.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA N° 90: FORMULADA POR D°. MARÍA JOSÉ COBOS LIMONES, EL 18-07-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Expone que las actuales NNSS en el art. 39, punto 3 establece que “los comercios de categoría B y C deberán de contar con una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie, dentro de la parcela”, condición que considera excesiva en los edificios existentes en el casco urbano con uso de comercio y oficinas, ya que la mayoría presentan fachadas de 6 mts con un fondo de 15 mts y ello supondría prescindir del escaparate si se sitúa el aparcamiento en la planta baja; y si se ubicara en el sótano la rampa ocuparía casi toda la superficie, encareciendo además enormemente la ejecución de la obra.*

*También expone que las NNSS en su art. 75 establece que “en las plantas sótano sólo se podrán situar los usos de garaje-aparcamiento y los elementos técnicos de los edificios”, prohibiéndose todo lo demás. Teniendo también en cuenta la dimensión de los solares, considera que si se admitiese el uso de almacén ayudaría a erradicar el problema actual de almacenamientos de comercios y bares en la vía pública.*

*Por ello solicita que se estudie la posibilidad de modificar la obligación de contar con plazas de aparcamientos en edificios de comercios y oficinas; y de incluir el uso de almacén en los sótanos.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Se estima razonable lo solicitado en relación a los aparcamientos, con ciertos matices. Lo habitual en ordenanzas adecuadas de núcleos urbanos de esta escala es que se excluyan de la obligatoriedad de reserva de aparcamientos a parcelas inferiores a un determinado tamaño (en torno a 140 m<sup>2</sup> y 6 m de frente), ya que globalmente genera más desventajas que ventajas, especialmente para la imagen urbana que se ve muy alterada por la reiterativa presencia de portones de garaje.

No se estima adecuada la pretensión de que los sótanos se puedan destinar a actividades diferentes de las previstas en las NNSS vigentes, y no se estima que la actual regulación sea un problema tan generalizado como indica.

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.**

Estimar la sugerencia de D<sup>a</sup>. María José Cobos, referente a la regulación de reservas de aparcamiento en suelo urbano del casco, en el sentido de excluir de dicha obligatoriedad a las parcelas con superficie inferior a 140 m<sup>2</sup>, o frente inferior a 6 m.

Desestimar la sugerencia de cambiar la actual regulación de usos en sótanos.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 91: FORMULADA POR D<sup>a</sup>. PILAR RODRÍGUEZ VARGAS, EL 21-07-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle Marchena nº 15 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:*

- a) *Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.*
- b) *Mi inmueble en la situación actual tiene una estructura y diseño moderno ejecutado con materiales y técnicas actuales, debido a que a lo largo del tiempo sobre la construcción original y con la finalidad de mantener su buen estado de uso se han ido ejecutando reformas parciales, sin respetar aquellas partes que pudiesen tener valor histórico, debido a que nunca ha estado catalogado como tal.*

*Por todo lo anteriormente expuesto solicita la anulación de propuesta de catalogación de la vivienda indicada, propuesta que en la localidad está generando gran impopularidad, por considerar no ajustarse la misma a la consideración de bien histórico, y reducir las prestaciones para las cuales está destinada la finca desde su origen.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOU y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy

maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios. De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son



## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en los casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 92: FORMULADA POR Dª. CONCEPCIÓN RIVERO ROMERO, EL 21-07-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle Marchena nº 13 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:

- a) Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.
- b) Mi inmueble en la situación actual tiene una estructura y diseño moderno ejecutado con materiales y técnicas actuales, debido a que a lo largo del tiempo sobre la construcción original y con la finalidad de mantener su buen estado de uso se han ido ejecutando reformas parciales, sin respetar aquellas partes que pudiesen tener valor histórico, debido a que nunca ha estado catalogado como tal.

Por todo lo anteriormente expuesto solicita la anulación de propuesta de catalogación de la vivienda indicada, propuesta que en la localidad está generando gran impopularidad, por considerar no ajustarse la misma a la consideración de bien histórico, y reducir las prestaciones para las cuales está destinada la finca desde su origen.

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que lo ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOU y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy

maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios. De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en los casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 93: FORMULADA POR D. JUAN JOSÉ CABELLO VARGAS, EL 21-07-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Expone que en el Avance del PGOU expuesto ha podido comprobar que en el Anexo 1 del mismo bajo el título de Avance de Catálogo, como la vivienda de su propiedad, en calle Fuente Santa nº 43 la someten a proceso de catalogación, solicitando por medio del presente escrito, la descatalogación de la misma por cuanto:*

- a) *Mi inmueble carece de interés histórico, ni arquitectónico, ni artístico alguno.*
- b) *Mi inmueble se encuentra en pésimo estado de conservación y además lo necesito para vivir y condenarlo a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales, es condenarme a vivir toda una vida en una casa en condiciones ruinosas y tercermundista.*

*Por las anteriores causas, solicito la anulación de la propuesta de tal catalogación, por considerar no ajustarse la mínima al más mínimo fundamento, siendo además impopular tal medida.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Uno de los aspectos deducidos de la Información-Diagnóstico del estado actual del municipio y del núcleo urbano es la necesidad de revisar los aspectos relacionados con la protección del patrimonio, y proponer para su debate nuevos criterios de ordenación en base a las siguientes motivaciones:

- a) Adecuación de legislación urbanística y de patrimonio histórico:

El artículo 3.2 de la LOUA establece entre los fines de la actividad urbanística “la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural”. El artículo 9.A.b) y c), insisten en que la ordenación del PGOU debe asegurar “la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico..”. El artículo 10.A) , establece que entre las determinaciones del Plan se deberá concretar la “definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto”.

La vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha profundizado en la línea ya prevista en la anterior Ley 1/1991, y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que el objeto de la protección no debe limitarse a los inmuebles de destacados valores monumentales y artísticos sino que se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la *monumentalidad*, y procurando centrarse por lo menos con similar intensidad, en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos de mayor valor. Dentro de dicho contexto tiene un especial valor la configuración de los espacios urbanos, entorno de los edificios de mayor interés, así como todos aquellos inmuebles que aunque no tengan un valor individual singular o excepcional, se estimen fundamentales para la configuración del paisaje urbano, o para entender el proceso histórico de la transformación de la ciudad. Tal sería el supuesto de los escasos restos de arquitectura vernácula o tradicional-

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

popular, que por su simplicidad compositiva y por su tipología adaptativa a los diferentes momentos históricos y evolución de los medios de vida de sus moradores, estimamos que contribuye a la lectura e interpretación de la memoria histórica de la ciudad, y que lamentablemente fue olvidada en el Catálogo de las NNSS vigentes y que, de olvidarse en el nuevo PGOU podría conllevar su pérdida definitiva.

- b) Adecuación a criterios actuales de planificación urbanística y en especial de centros históricos.

Los criterios de adecuación a la legislación de patrimonio que han justificado la propuesta de incorporación de una serie de inmuebles de arquitectura tradicional popular al Catálogo, para este supuesto concreto, se estima que deben armonizar dos aspectos:

-El objetivo general a conseguir, que es la puesta en valor de la ciudad existente y sus componentes culturales, cuestión que se estima de interés supramunicipal.

-La concreción detallada para el municipio de las piezas de arquitectura tradicional popular que en su conjunto configuran uno de los valores significativos del casco antiguo existente, estimamos que es un proceso más abierto a la participación y al debate, en el que caben dos posiciones extremas y las posibles variantes de posiciones intermedias:

-Catalogar todos los inmuebles de arquitectura-popular, en la medida en que contribuyen de forma significativa a configurar el paisaje urbano actual y en especial la lectura y conservación de la memoria de su proceso de transformación. Esta posición, de equilibrio entre rehabilitación y renovación del casco, es la habitual seguida en la mayoría de PGOUs y en especial de Planes de conjuntos históricos formulados en los últimos años y por lo tanto el criterio del Avance del PGOU sería una excepción que no siguiera criterios disciplinarios muy maduros y asentados en la práctica profesional urbanística habitual en los últimos años en la mayoría de municipios.

De hecho no hacerlo con el suficiente rigor y profundidad posiblemente causaría extrañeza ante los organismos administrativos supramunicipales que deben informar sobre dichas cuestiones o aprobar definitivamente el Plan.

-No catalogar ningún inmueble de este tipo, y confiar la conservación de los valores esenciales característicos del paisaje urbano exclusivamente a unas normas y ordenanzas muy particularizadas dirigidas a tal fin. Este criterio, de clara prevalencia de la renovación frente a la rehabilitación, se estima muy cuestionable, no sólo desde criterios de planificación, por la irreversibilidad de la eliminación de referentes de arquitectura tradicional difícilmente sustituibles por las más meticulosas ordenanzas conservadoras del paisaje urbano, sino también desde la sostenibilidad de recursos y limitación de la generación de residuos de construcción.

- c) Articulación de la prevalencia o equilibrio entre interés público general frente al mero interés particular.

Estimamos que la determinación y concreción de los inmuebles y elementos que en la "escala municipal" son los referentes que contribuyen a la preservación del valor "supramunicipal" del mantenimiento de la esencia y cualificación de la ciudad existente, debe de ser el resultado del equilibrio entre el interés general (municipal y supramunicipal) y el interés particular.

En el proceso de participación pública del Avance del PGOU de La Puebla de Cazalla, se ha dado la circunstancia de que la totalidad de las sugerencias a las propuestas de incorporación al Catálogo se realizan, por supuesto legítimamente, desde criterios de exclusivo interés particular, de supuestos perjuicios para la propiedad del inmueble afectado, por las limitaciones de los diferentes grados de catalogación, alegando, desde esta perspectiva del interés privado, que las limitaciones de conservación que se proponen, son demasiado restrictivas, y que incluso exceden de las legalmente establecidas.

Con alguna excepción, se echa en falta la participación en el debate de grupos o asociaciones defensoras del patrimonio, que habitualmente

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

defienden el criterio contrario, es decir que el planeamiento es poco respetuoso con la conservación de los valores históricos de la ciudad existente. Ante la ausencia de estas propuestas en el debate de la información pública del Avance, lamentablemente la defensa de posturas desde el interés general sólo cabe que sean interpretadas e incorporadas por los grupos municipales de la actual Corporación que, a la vista del proceso, deberán acordar los criterios que desde el Ayuntamiento se estiman más convenientes para el adecuado equilibrio entre el interés general y el interés particular individualizado expresado por la mayoría de los propietarios afectados por las propuestas de catalogación, y decidir si en el plano político, esa suma de numerosas expresiones de interés particular, pueden llegar a configurar en su conjunto una aspiración de posible interés general, siempre teniendo en cuenta que el artículo 3.1.c) de la LOUA establece entre los fines que deben regir la actividad urbanística el de *“subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”*.

d) Vinculaciones y limitaciones a la propiedad.

La catalogación, al igual que el resto de determinaciones y normas de ordenación de un Plan, evidentemente suponen determinaciones que afectan en cada caso a las condiciones en que se debe de producir la utilización o aprovechamiento de la propiedad, pero esa es precisamente la función inherente a todo plan urbanístico, de acuerdo con el artículo 3 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* que establece que *“La ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a indemnización, salvo en los supuestos expresamente previstos en las leyes”*

Para el caso de los bienes catalogados, según el artículo 155 de la LOUA y artículo 15.2 de la Ley 14/2007, el contenido normal del deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos cuyo importe tiene como límite la mitad del valor de una construcción de nueva planta de similares características.

Asimismo en las casos excepcionales en que proceda, y que la catalogación implique que no pudieran alcanzarse los derechos de aprovechamiento medio establecidos por el Plan, deberán operar los mecanismos para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas (artículos 3.1, 86 y 105 de la LOUA).

En definitiva la propuesta de Catálogo del Avance del PGOU establece sus determinaciones en el marco de la legislación urbanística y de patrimonio, estando garantizado el cumplimiento de los límites en cuanto a deberes de conservación y de equidistribución de beneficios y cargas.

Las observaciones realizadas en el escrito en el sentido de que se condena al inmueble a no poder modificarlo para adaptarlo a las condiciones de vida actuales y que se le condena a vivir toda una vida en condiciones ruinosas, carece de cualquier parecido con las condiciones de catalogación propuestas por el Avance y desconocemos de donde se habrán deducido.

#### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Informar que la propuesta de catalogación realizada por el Avance del PGOU se fundamenta en criterios de protección de la ciudad existente, en coherencia con las previsiones de la legislación urbanística y de patrimonio histórico, y que las limitaciones de propiedad tienen los límites del deber de conservación previstos en el artículo 155 de la LOUA y 15.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Informar asimismo que la sugerencia se plantea desde un exclusivo interés particular, que desde la Corporación municipal deberá valorarse globalmente si el conjunto y número de sugerencias en sentido similar, constituyen motivo suficiente para la reflexión en el plano político sobre la conveniencia de considerar compatible con el interés general, modificar los criterios de catalogación seguidos por el equipo redactor del PGOU y sustituir la catalogación individualizada en determinados casos, por otras medidas de ordenación o normas urbanísticas que pudieran instrumentar resultados similares en cuanto a cumplimiento de objetivos de protección y cualificación del patrimonio y de la ciudad preexistente, y que legalmente el PGOU no puede ni debe eludir.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA Nº 94: FORMULADA POR GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA, EL 21-07-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

Las sugerencias presentadas por el Grupo Municipal Socialista de La Puebla de Cazalla se estructuran de la siguiente forma:

**A) Conceptos erróneos presentados en la memoria informativa:**

1. Las canteras de arcilla aparecen como no legalizadas, sin embargo según sus informaciones todas cuentan con proyectos de recuperación y están legalizadas.
2. En el catálogo de especies no se citan varias de mamíferos ciertamente abundantes como el meloncillo o el tejón. Tampoco se hace catálogo de anfibios y peces.
3. No se menciona la existencia de áreas donde abunda el Enebro de la Miera en la zona del Pinarejo, o de áreas donde aparece el Madroño, tanto en el Pinarejo como en la zona conocida como El Madroñal.
4. Se señala en la memoria y planos la existencia de unos montes públicos que desconocemos, salvo la pequeña zona del área recreativa de la presa.
5. En el documento se dice que la recogida de residuos no es selectiva. Si bien no lo es en origen, si se están implantando contenedores de envases, papel y vidrio. Añadiendo la existencia de dos puntos limpios.
6. Se señala la existencia de un vertedero de escombros legalizado. Dado que esta circunstancia no es exacta debe corregirse y si es posible planificar soluciones a este problema ambiental.

**B) Propuestas para el Medio Rústico:**

1. Contemplar una futura ampliación de la zona recreativa de la presa, a fin de potenciar la oferta de turismo rural, creando instalaciones turísticas asociadas a los deportes de agua y actividades en la naturaleza. Al mismo

tiempo se propone la recuperación del llamado camino del Molino para que esta zona tenga una buena comunicación y no se tenga que bordear la presa.

2. Contemplar en la ordenación existente zonas que no puedan hipotecar la instalación de parques eólicos o parques solares.

3. Incluir como vía una carretera que conecte la carretera local de la presa con el Puerto de la Encina.

4. Incluir la recuperación y adecuación de dos circuitos de senderismo: Circuito I: constituido por las veredas numeradas con el 7, 9 y 11 (Herrera-Boyera y Cañete). Circuito II: constituido por las numeradas con el 3, 8 y 11 (hasta el borde del embalse).

5. Proponer la catalogación de determinadas zonas de especial interés que no aparecen en el documento, y que deberían ser objeto de protección: "Olmeda del Madroñal" y el nacimiento del arroyo "San Antón".

6. Proponer la catalogación de los siguiente cortijos: "Salinas del Cortijillo", "Salinas de Birrete" y "Rancho del Zumiero".

7. Solucionar el problema de incomunicación ue ha originado la presa a determinados propietarios, procurando una vía de entrada mediante viarios públicos.

8. En las actuales NN.SS. existe una zona de protección a suelos con valores agrarios que coincide con los contemplados en el Decreto de la Junta de 1989. La actual zona regable difiere sustancialmente con la del Decreto, por lo que se propone que se adecue a la situación actual o si no es necesaria, que desaparezca esta protección que carecería de sentido.

9. Contemplar el suelo de ubicación de la imprescindible Subestación eléctrica.

**C) Propuestas para el Medio Urbano:**



## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

1. *Vía de conexión desde la carretera Morón hasta la antigua nacional desde una rotonda previa al cementerio. Desviando así el tráfico pesado fuera de la localidad.*
2. *Contemplar una zona de uso terciario e industrial en las cercanías del cementerio y a continuación del "Polígono el Jardal".*
3. *Sustituir la zona de servicios planteada en la zona próxima a la "Fuente Vieja" por equipamientos deportivos.*
4. *Proponer la zona de equipamientos cercana a la "Fuenlongilla" con una distribución mucho más descentralizada.*
5. *Aclarar las condiciones para la transformación en viviendas interiores y/o plurifamiliares, ya que existen tres bolsas de suelo susceptibles de esta transformación.*
6. *En el solar dedicado a equipamiento de Estación de Autobuses, se propone aumentar la dotación de suelo terciario, a fin de facilitar la viabilidad económica del proyecto.*
7. *En las actuales Normas la intensidad prevista en el uso del suelo está en 50 viviendas/ha. En el PGOU, se establece como regla general la de 25 viviendas/ha. Entendemos que debe dejarse lo establecido en las Normas, pues la nueva intensidad propuesta haría necesario un considerable aumento de la longitud de infraestructuras y encarecería los costes cuyo destinatario final sería el ciudadano dando lugar además a una ciudad más dispersa, que rompería nuestro modelo tradicional.*
8. *Proponemos mantener tan sólo como nuevas propuestas al catálogo de patrimonio en suelo urbano las siguientes edificaciones y siempre que sus propietarios no hayan alegado en contra de dicha catalogación:*

- Nº 12 CASA EN CALLE SAN JOSÉ 11.
- Nº 16 LOCAL COMERCIAL EN CALLE JOSÉ MARIA MORENO GALVÁN S/N.
- Nº 26 CASA EN CALLE MESONES, 27.

- Nº 28 CASA EN CALLE MESONES 31 Y 33.
- Nº 49 CASA EN CALLE PIZARRA 6.
- Nº 53 CASA EN CALLE LA CRUZ, 12.
- Nº 57 CASA EN CALLE MARCHENA, 9.
- Nº 58 CASA EN CALLE MARCHENA 13 Y 15.
- Nº 59 CASA EN CALLE MARCHENA, 12.
- Nº 63 CASA EN CALLE MARCHENA, 32.
- Nº 68 CASA EN CALLE MARCHENA, 58.
- Nº 69 CASA EN CALLE ALTANA, 2.
- Nº 75 CASA EN CALLE BEATAS, 16.
- Nº 73 CASA EN CALLE ALTANA, 12.
- Nº 86 CASA EN CALLE SOL, 54.
- Nº 91 CASA EN CALLE VICTORIA, 10.

## INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.

En primer lugar hay que destacar la gran calidad y detalle de las numerosas aportación realizadas por este escrito, sin duda prácticamente el único con planteamientos realizados desde el interés general, en coherencia con la entidad que lo formula.

A continuación respondemos a cada uno de los apartados del escrito.

### A) EN RELACIÓN A LOS CONCEPTOS ERRÓNEOS.

#### 1. Canteras no legalizadas:

El espíritu de las propuestas del Avance es actualizar el inventario del estado de las explotaciones para verificar que el control de la restauración. Hasta el momento de redactar el Avance no se había podido acceder a dicha información.

2 y 3. Catálogo de medio biótico: Se profundizará en dicha cuestión en la fase siguiente.

4. El inventario de montes públicos procede de información de la Consejería de Medio Ambiente, no obstante se verificarán los datos para aclarar las dudas al respecto.

5 y 6. En fase siguiente se actualizará el estado de la gestión de residuos sólidos en el municipio a través del servicio correspondiente. Los datos del Avance proceden del último inventario de Diputación y es posible que no esté suficientemente actualizado.

### B) PROPUESTAS PARA EL MEDIO RÚSTICO

#### 1. Zona recreativa de la presa y recuperación del camino del Molino:

Aparentemente se refiere a una zona recreativa en la presa prevista en la ordenación del término municipal de las NNSS vigentes. Con independencia de que en entrevista personal se pueda aclarar más el asunto, en el caso de

confirmarse esta ubicación, ya desde el Avance planteábamos bastantes dudas sobre el mantenimiento de esta ubicación por sus fuertes pendientes que dificultan considerablemente cualquier utilización de uso público del espacio, y por otra el gran interés de la tupida vegetación de la zona más baja, que consideramos que debe preservarse y evitarse el uso público intensivo en la zona.

Respecto al camino del Molino, también necesitamos más concreción sobre cual es su trazado para ver posibilidades de recuperación.

#### 2. Compatibilidad con parques eólicos y solares:

En relación a los parques eólicos, la delimitación de las zonas idóneas es una cuestión que suele ser objeto de estudio y de planificación supramunicipal. Desde el PGOU no se pretenden disponer más limitaciones a las que ya existan en la regulación de espacios previamente protegidos por el PEPMF como es el caso del El Pinalejo.

Respecto a los parques solares, su impacto paisajístico es mucho más reducido en relación a los parques eólicos, y desde las Normas Urbanísticas del PGOU se dispondrá expresamente la compatibilidad de su instalación con la excepción del El Pinalejo, áreas forestales y de protección patrimonial.

3. Incluir como vía una carretera que conecte la carretera local de la presa con el Puerto de la Encina.

Ya está incluida con el carácter de "camino". Puesto que está asfaltada, no hay inconveniente en incluirla como "carretera local".

#### 4. Circuitos de senderismo:

Ya desde el Avance se habla con carácter genérico de coordinar y priorizar con la Administración titular la recuperación de las vías pecuarias y habilitar determinados senderos por caminos existentes.

Se estima conveniente priorizar los circuitos solicitados que se estiman de especial interés.

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

## 5. Catalogación de zonas de especial interés:

-Olmeda del Madroñal: No se concreta suficientemente la ubicación. Imaginamos que se tratará de pequeñas masas de vegetación en el margen oeste de la carretera junto al cortijo El Madroñal, que no figura en el mapa de coberturas vegetales, pero que se puede intentar delimitar con las fotografías aéreas e inspección in situ.

-Nacimiento del arroyo San Antón: Idem.

## 6. Propuesta de catalogación de nuevos cortijos: Salinas del Cortijillo, Salinas de Birrete, Rancho del Zumiero.

Procederemos a su visita para poder verificar su interés arquitectónico o etnográfico y lo contrastaremos con los autores de la propuesta.

7. Solucionar el impacto de incomunicación que ha originado a determinados propietarios la construcción de la presa de la Puebla procurando una vía de entrada a sus propiedades mediante viarios públicos.

Es necesario concretar con el parcelario de rústica las propiedades afectadas, y estudiar las alternativas más viables para programar esta actuación, con cargo a los propietarios.

## 8. Protección de suelos con valores agrarios contemplados en el Decreto de 1989.

Salvo que se acredite mejor criterio, desde el equipo redactor no estimamos adecuado que estos suelos agrarios deban clasificarse según las NNSS vigentes como "suelo no urbanizable de especial protección", sino como "suelo no urbanizable común o de carácter rural". A lo sumo cabría dentro del "suelo no urbanizable común", darle un tratamiento específico reconociendo su valor como suelo agrícola, pero entendemos que clasificarlo como "suelo protegido", no está suficientemente justificado y lo único que incidiría es en poner dificultades a que en dicho suelo se instales las edificaciones agrícolas o infraestructuras que necesiten las explotaciones para

irse actualizando a las condiciones de evolución tecnológica. En cambio en el municipio hay otros suelo no protegidos en las NNSS vigentes en la mitad Sur del término municipal, que estimamos que sí deben ser protegidos, y además desde los autores de esta sugerencia se proponen algunos espacios adicionales que estudiaremos detalladamente su incorporación.

## 8. Subestación eléctrica:

Ya está contemplada la previsión de suelo dentro del Sector industrial V Centenario, no sólo para dicha Sector, sino para los nuevos crecimientos previstos por el PGOU.

## C) PROPUESTAS PARA EL MEDIO URBANO.

## 1. Vía de conexión desde la carretera de Morón hasta antigua nacional:

En parte ya está planteada en la estructura propuesta en Plano o-04. Efectivamente la solución del Avance es bastante mejorable, siempre que haya una coordinación de la ordenación con Marchena, que esperamos que se pueda concretar antes de la redacción del documento para aprobación inicial, aprovechando la circunstancia de que ambos municipios llevan un proceso casi paralelo en la tramitación de sus PGOU.

## 2. Contemplar una zona de uso terciario e industrial en las cercanías del cementerio.

Suponemos que se trata de la zona entre el cementerio, carretera de Morón y camino del término. Sobre este tema ya se ha realizado propuesta favorable a la estimación casi íntegra de las sugerencias de propietarios de dicho entorno.

## 3. Sustituir la zona de servicios planteada en la zona próxima a la "Fuente Vieja" por equipamientos deportivos.

Sobre esta cuestión entendemos que deben de valorarse las siguientes cuestiones adicionales:

-La previsión de un aprovechamiento lucrativo (terciario de baja densidad edificatoria), se justifica en la necesidad de dar viabilidad económica a la ejecución de un tramo de sistema general viario que daría continuidad a la estructura de todo el arco Sur. Por lo tanto si este suelo se cambia su calificación a equipamiento, la ejecución de este tramo de ronda urbana posiblemente debería ser con cargo a fondos municipales, salvo que el conjunto de nuevos desarrollos sea viable que lo asuma. A fecha de hoy, suponemos que motivado por la crisis económica del sector, son nulas las iniciativas de compromisos urbanísticos con los propietarios a través de convenios.

-En el caso de adoptarse la alternativa de cambio a equipamiento, posiblemente la de concreción específica a deportivo no sea la más adecuada, dado que del análisis dotacional se deduce que los mayores déficits son de espacios libres. En todo caso sería conveniente proponer una reserva dotacional genérica, salvo que en fases siguientes se llegue a un consenso más preciso sobre el destino idóneo.

4. Proponer que la zona de equipamientos cercanos a la Fuenlonguilla tenga una distribución más descentralizada.

La propuesta del Avance es que las nuevas reservas de sistemas generales de equipamientos tengan la potencia suficiente en cuanto a tamaño, coherente con las necesidades evaluadas de déficits actuales y necesidades de nuevos desarrollos.

Si dichas reservas de "sistemas generales" de la ciudad los segregamos en porciones demasiado pequeñas, es posible que se desvirtúe su funcionalidad, aparte de que posiblemente la función descentralizadora solicitada, ya esté cubierta por las reservas de sistemas locales, tanto actuales, como derivadas de las reservas de futuros Sectores, que obviamente tendrán una distribución mucho más dispersa en el núcleo.

No obstante tal vez sería conveniente concretar algo más lo exactamente pedido en entrevista personal.

5. Aclaración sobre condiciones de transformación a viviendas interiores y/o plurifamiliares, habida cuenta de que existen tres bolsas de suelo en el núcleo urbano susceptibles de dicha transformación.

En diversos apartados de la Memoria del Avance hemos expuesto nuestro criterio bastante crítico sobre la forma en que se han producido estas transformaciones en las NNSS vigentes, dado que se ha ido produciendo una considerable densificación del casco, con incremento de número de viviendas, que no ha ido acompañado de la gestión de las reservas dotacionales proporcionales a dicho incremento de viviendas.

Desde el nuevo PGOU se comparte el criterio de que es conveniente que en casco actual se puedan producir dichas transformaciones a tipología plurifamiliar, con viviendas de pequeño tamaño, para dar respuesta a colectivos especiales (jóvenes, divorciados, solitarios y similares); pero somos partidarios de que dicha transformación se produzca de forma controlada en Unidades de Actuación específicas como las Unidades Ur-5, Ur-5 y Ur-6, que son ya prácticamente los únicos huecos que quedan para esa posible transformación. Durante la exposición del Avance hemos hecho un llamamiento expreso a propietarios de suelos de tamaño significativo o naves obsoletas que pudieran ser objeto de esta transformación.

Evidentemente por su tamaño será difícil concretar en estas unidades las reservas de suelo de tamaño funcionalmente suficiente, por lo que a través del instrumento del aprovechamiento medio, se realizarán las cesiones adicionales de aprovechamiento al Ayuntamiento, o compensaciones económicas, para que el Ayuntamiento destine dichos fondos a la adquisición de aquellos equipamientos en suelo urbano que actualmente está sobre suelo privado, como por ejemplo el Molino de La Cilla o el suelo de la nueva estación de autobuses.

6. Aumentar la dotación de terciario en los antiguos silos de la Cámara Agraria, para hacer viable económicamente la instalación de la nueva estación de autobuses.

Entendemos que dicho planteamiento podía tener alguna lógica y justificación en el marco de las NNSS vigentes, que como tales son una figura instrumental muy limitada en su gestión. En el marco del nuevo PGOU, lo

mejor es que todo el suelo sea equipamiento de sistema general y que se obtenga gratuitamente con cargo al conjunto de los nuevos desarrollos y la Cámara Agraria sea compensada con el aprovechamiento que le corresponda; o bien con cargo a excesos derivados de las actuaciones puntuales de densificación del casco, a la que nos hemos referido en el anterior punto 5.

#### 7. Petición de aumento de densidad de 25 viv/ha a 50 viv/ha.

Compartimos muy aproximadamente dicho criterio, dado que como consecuencia del grave deterioro de la situación económica desde que se ultimó el documento de Avance en el verano de 2007, la situación creada es representativa de la velocidad con la que pueden verse desbordados y obsoletos determinados criterios de planificación, que es obvio que debe adaptarse el criterio adoptado entonces de propiciar una mayor diversidad tipológica mediante desarrollos de menor densidad.

La densidad de 25 viv/ha también era resultado de referir a la máxima superficie de crecimiento que nos permitía el POTA, el máximo crecimiento poblacional.

Por otra parte, a la vista de la escasa dinámica de los propietarios en la firma de compromisos a través de Convenios, el criterio más adecuado es proponer unos desarrollos por iniciativa pública (cooperación o expropiación), más limitados en cuanto a su extensión, y de mayor densidad (de 40 a 50 viv/ha), y dirigidos mayoritariamente a vivienda del sector protegido, en coherencia con las necesidades a evaluar más detalladamente en la siguiente fase.

El resto de suelo que conforman la estructura del Avance, a excepción de los industriales (que ya no computan en los límites del POTA), entendemos que al no materializarse convenio con los propietarios, lo mejor es o su desclasificación, o clasificar como "urbanizable no sectorizado" el suelo necesario para seguir conformando una estructura urbanística coherente en cuanto a sistemas generales viarios y dotacionales.

#### 8. Propuesta de listado de nuevas propuestas de catálogo, "siempre que los propietarios de los mismos no hayan alegado en contra de dicha

catalogación".

En el Avance hemos propuesto una ampliación del Catálogo fundamentados exclusivamente en criterios habituales de planificación desde criterios patrimoniales, según explicamos en el Avance, y detallamos en la respuesta tipo que hemos dado a las numerosas alegaciones planteadas sobre esta cuestión desde un legítimo interés particular de los propietarios.

Nuestra selección inicial era algo mayor que la que concretamos en el Avance, y es previsible que de una depuración derivada de una inspección más detallada se dedujera otro listado menos extenso.

Del análisis del listado propuesto por el Grupo Municipal Socialista en un primer análisis se deduce la exclusión de la mayor parte de los inmuebles en los que desde el equipo redactor hemos detectado un interés de arquitectura vernácula o tradicional popular, que entendemos que es muy representativa de la historia y transformación de la ciudad, y que de no protegerse en este PGOU, desaparecerá irremisiblemente esta parte de la memoria histórica de la ciudad.

Con la propuesta del Avance, lo que hemos pretendido es introducir este debate, que de acuerdo con criterios actuales de planificación (tanto nuestros como de la Consejería de Cultura), el patrimonio no solamente son los monumentos, sino otra serie de inmuebles como los seleccionados, representativos de la evolución de la ciudad y de sus formas de vida y que contribuyen a formalizar un determinado "paisaje urbano".

La catalogación de estos inmuebles (casi todos con nivel C parcial), en ningún caso impide la transformación del inmueble y su adaptación a las necesidades de habitabilidad y de instalaciones de la vida actual, que es un error muy generalizado de los numerosos escritos de propietarios sobre esta cuestión; sino que está claro que debe prevalecer la rehabilitación de los elementos representativos, sobre la renovación total del inmueble.

Lo que se trata de valorar en la fase de debate del Avance, si para la Corporación municipal, grupos políticos, asociaciones ciudadanas preocupadas por la conservación del patrimonio y, en general, para los

---

**AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA**

habitantes de La Puebla, es de interés público conservar, todo o parte de este patrimonio; y si se llega a la conclusión de que es de interés general, dicho criterio debe de prevalecer sobre el mero interés particular de los propietarios, que del contenido de la mayor parte de los escritos se deducen apreciaciones muy inexactas en relación con las limitaciones que tendría para su propiedad el hecho de la catalogación.

Por lo tanto no compartimos la apreciación incluida en el listado de propuestas de catalogación del Grupo Socialista, en el sentido de que condiciona su propuesta a “que los propietarios de los mismos no hayan alegado en contra de dicha catalogación”, en la medida en que entendemos que si una propuesta o criterio urbanístico se plantea desde el convencimiento de su interés público por razones objetivas y mesurables, dicho interés público, si es una conclusión racional y objetiva, en ningún caso debería estar a merced de lo que los propietarios digan desde su interés particular, que desde luego para nosotros es una opinión legítima, que hay que escuchar, contrastar y debatir si está o no justificada, y tras el debate, seguir proponiendo argumentadamente desde el interés colectivo qué es lo más conveniente. Para nosotros el que hayan alegado o no los propietarios en contra de la catalogación, no es suficiente para que un criterio de planificación, deje de seguir siendo el adecuado desde el interés público. Indudablemente, si prácticamente todos los afectados alegan en contra, aunque sea por motivaciones de claro interés particular, comprendemos que la suma de intereses particulares debe de merecer al Ayuntamiento, por lo menos la reflexión en el plano político, de si dicha suma de voluntades particulares puede llegar a configurar un interés general, pero esa es una reflexión que a nosotros en nuestra posición exclusiva técnico-urbanística no nos corresponde.

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.**

Agradecer al Grupo Municipal Socialista la extensión, profundidad e idoneidad urbanística de la mayor parte de las propuestas que realizan en su escrito de sugerencias, de indudable interés general, siendo prácticamente el único escrito planteado exclusivamente desde estos términos, en coherencia con la entidad que lo formula.

Integrar las propuestas en la siguiente fase de documento para aprobación inicial del PGOU, en los términos expuestos detalladamente en cada uno de los apartados del Informe del equipo redactor, e invitarles al contraste y concreción durante la elaboración, de aquéllos aspectos que merecen un mayor detalle en su delimitación territorial o determinación de parámetros urbanísticos.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA N° 95: FORMULADA POR D<sup>o</sup>. ROSARIO ANDRADE GUERRERO, EL 04-08-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Expone que en el plazo hábil de información del Avance y con fecha de 8 de mayo presentó un escrito en el que solicitaba la inclusión como suelo urbano de los terrenos de su propiedad sitos en la zona de la Fuenlonguilla, señaladas en los planos como UR-9.*

*Con este nuevo escrito y como complemento del anterior, solicita que no sólo sea incluido en el PGOU como urbano, sino que su uso sea calificado como residencial y de uso terciario, lo que supondría una evidente posibilidad de potenciar e impulsar el mejoramiento y desarrollo socioeconómico de toda aquella zona.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

La Unidad de Ejecución Ur-9 se propone desde el Avance ordenar pormenorizadamente, y el aprovechamiento lucrativo se distribuye entre las calificaciones de suelo de "ensanche EN" y "edificación adosada AD".

En ambas calificaciones, equiparables a las de las ordenanzas de las normas urbanísticas de las NNSS vigentes, se permite el uso determinado o característico "residencial" y el uso compatible terciario-comercial en los bajos. En planta alta son admisibles actividades de despachos profesionales que no requieran especial afluencia de público. En todo caso estos usos determinados y compatibles, deberán ajustarse en función de su concreción y cuantificación, a las normas generales de cada uso y, en el caso de actividades diferentes de la residencial a la licencia o autorización de la actividad.

En el caso de que deba entenderse del escrito de sugerencias que la aspiración de D<sup>o</sup> Rosario Andrade, sea la de que se califique alguna manzana con el uso exclusivo de terciario, debería de ponerlo de manifiesto para su estudio antes de la redacción del documento para aprobación inicial.

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.**

Informar a D<sup>o</sup>. Rosario Andrade Guerrero, que la calificación prevista en la ordenación pormenorizada del Avance, ya sea de "ensanche EN" o "edificación adosada", aunque el uso determinado sea el "residencial", en las futuras ordenanzas particulares de la NNUU se permitirían los usos compatibles comerciales en planta baja.

En el caso de que su aspiración sea que alguna determinada manzana o parte de la misma en la Ur-9 se califique expresamente como "terciario", deberá manifestarlo para su estudio antes de la redacción del documento para aprobación inicial.

**SUGERENCIA Y ALTERNATIVA N° 96: FORMULADA POR D. SEBASTIÁN BARROSO CASTRO, EL 04-08-2008.****SÍNTESIS DE LA SUGERENCIA Y ALTERNATIVA.**

*Como propietario de una finca en el paraje Haza del Consejo correspondiente con la parcela n° 45 del polígono n° 37.*

*Solicita que dicha parcela sea excluida del nuevo plan por el cual quieren construir una nueva urbanización, ya que existe una gran infraestructura en dicha parcela.*

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.**

Aparte de la nave, no se tiene constancia de la “gran infraestructura” que dice que existe en la parcela, que en todo caso no necesariamente sería una motivación para la exclusión.

La delimitación de la clasificación de suelo en dicha zona está muy condicionada por el NO por la delimitación de la Ur-12 en suelo urbano no consolidado, que por su nivel de preconsolidación por edificación no admite alternativas muy diferentes de delimitación.

Por otra parte en el límite SE, tenemos los condicionantes del arroyo y su zona inundable, y posteriormente debe de haber espacios suficiente para el nuevo trazado de la vía pecuaria y ronda urbana, por lo que, salvo que se propusiesen alternativas de ordenación estructural muy diferentes en dicha zona, cuestión que no se hace ni se justifica en el escrito, existe escaso margen para acceder a lo solicitado.

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.**

Desestimar la sugerencia formulada por D. Sebastián Barroso Castro, de excluir su parcela del suelo urbanizable, dado que por razones de configuración de una estructura urbana racional en dicha zona, a la vista de todos los condicionantes existentes, aceptar lo solicitado implicaría optar por un modelo urbano muy diferente en dicho entorno, y en su escrito tampoco se justifica ni propone una alternativa diferente más idónea que la del Avance, que siendo compatible con sus pretensiones se acreditase mejor para el interés público.