



SUMARIO

(Continuación del fascículo 2 de 8)

3. Otras disposiciones

PAGINA

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

Resolución de 28 de julio de 2006, por la que se dispone la publicación de la de 19 de julio de 2006, sobre la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla. (Continuación).

2

Número formado por ocho fascículos

Jueves, 7 de septiembre de 2006

Año XXVIII

Número 174 (3 de 8)

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA
Secretaría General Técnica.
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.
41014 SEVILLA
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA



Teléfono: 95 503 48 00*
Fax: 95 503 48 05
Depósito Legal: SE 410 - 1979
ISSN: 0212 - 5803
Formato: UNE A4

• **Artículo 12.7.3. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.**

1. La edificación se dispondrá en hilera entre medianeras con la proporción una a uno (1:1) entre unidades de viviendas y número de parcelas.
2. Ocupación sobre rasante: El sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela.
3. Ocupación bajo rasante: Bajo rasante únicamente podrá construirse un sótano con destino a garaje, cuya ocupación no podrá exceder del perímetro de la edificación sobre rasante.
4. Separación a linderos:
 - Linderos con frente a vía pública: Cuatro (4) metros.
 - Linderos trasero: Cuatro (4) metros.
 - Linderos laterales: En la ordenación las edificaciones se adosarán a los linderos laterales.
5. Alturas: Las establecidas en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, sin que, en ningún caso pueda sobrepasar los siete (7) metros. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas por el Título VII de estas Normas para los edificios que obligatoriamente deban alinearse a vial. Se permite:
 - a. Que la altura de las plantas bajas, en viviendas unifamiliares, pueda reducirse hasta tres (3) metros.
 - b. Las piezas habitables en la planta bajo cubierta.
6. Edificabilidad neta: La máxima edificabilidad neta será de 1,20 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo de parcela neta.
7. Pervia a la edificación de parcelas en áreas vacías o remodelación total de superficie superior a los cinco mil (5.000) metros cuadrados será preceptiva la previa aprobación de un Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes y complejidad del viario. Este Estudio de Detalle podrá destinar hasta un veinte por ciento (20%) de la edificabilidad a vivienda colectiva u otras tipologías mixtas, siempre que ello no suponga un aumento del número de viviendas ni de la superficie edificable. La altura máxima de este porcentaje de edificaciones será, en este caso, de PB+3 y hasta de trece (13) metros.

• **Artículo 12.7.4. Condiciones particulares de estética.**

1. Se permiten las edificaciones con soportales.
2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en el Título VII de estas Normas.
3. Cuando la cubierta sea azotea podrán disponerse torreones o óticos, cuya superficie computará dentro de la máxima edificada.
4. Será obligatorio vallar las parcelas siempre que la edificación no esté alineada a vial. En todo caso sólo podrán vallarse con elementos de hasta cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite total de dos (2) metros.

• **Artículo 12.7.5. Condiciones particulares de uso.**

1. El uso pormenorizado principal será el de viviendas, en la categoría de viviendas unifamiliares, pudiendo también destinarse a viviendas plurifamiliares o bifamiliares en el supuesto previsto en el punto 7 del Artículo 12.7.3 anterior.
2. Además de los expresamente grafiados en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa se permiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
 - 2.1 Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:
 - a. Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Art. 6.4.9, apartado 2 de estas Normas y sólo en edificios de uso exclusivo.
 - b. Taller doméstico.
 - 2.2 Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.11.
 - 2.3 Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:
 - a. Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio. En los edificios de uso no exclusivo sólo se permite en planta baja.
 - b. Oficinas, servicios personales y despachos profesionales.
 - c. Hotelero. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.

- Forma de la parcela: Será tal que permitirá inscribir en su interior un círculo de veinte (20) metros de diámetro.

3. Agregación de parcelas: Sólo podrá agregarse una (1) parcela a otra (1) parcela y por una (1) sola vez.

• **Artículo 12.8.3. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.**

1. Disposición de las edificaciones.
 - a. Las edificaciones se dispondrán de forma aislada en las parcelas, respetando los parámetros de ocupación y separación a linderos que se establecen en estas condiciones particulares.
 - b. Podrán parearse viviendas siempre que cada una de ellas individualmente consideradas respeten todas las condiciones particulares establecidas para esta ordenación, salvo el de separación al lindero medianero. No podrán quedar medianerías vistas.
2. Ocupación sobre rasante: Sobre rasantes las edificaciones podrán ocupar el treinta por ciento (30%) de la superficie total de la parcela.
3. Ocupación bajo rasante: Bajo rasante podrá edificarse una planta con la misma ocupación que tenga la edificación sobre rasante.
4. Separación a linderos: Salvo que en los Planos de Ordenación Pormenorizada se contuviere grafitada la línea de edificación, en cuyo caso la construcción deberá disponerse sobre ella, las edificaciones se situarán respetando las siguientes distancias mínimas:
 - a. Al lindero frontal: Seis (6) metros.
 - b. Al resto de los linderos: Cinco (5) metros.
5. Alturas: Las establecidas en los Planos de Ordenación Detallada sin que, en ningún caso, pueda sobrepasar los nueve (9) metros. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas por el Título VII de estas Normas para la edificación exenta. Se permiten las piezas habitables en las plantas bajo cubierta.
6. Edificabilidad: La máxima edificabilidad neta será de 0,60 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo de parcela neta.

- d. Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativas o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.

- e. Agrupaciones terciarias. Sólo se admiten en edificios de uso exclusivo.

- f. Garaje-Aparcamiento. En edificio no exclusivo, sólo en sótanos. En viviendas unifamiliares también se admiten en la planta baja.

2.4. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.

2.5. Espacios Libres, Vialio y Transportes e Infraestructuras Básicas.

CAPÍTULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN DE VIVIENDA EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AISLADA Y/O AGRUPADA

• **Artículo 12.8.1. Definición y aplicación.**

1. Las áreas que integran esta ordenación se corresponden con suelos colmatados con edificaciones residenciales unifamiliares -aisladas o agrupadas-, cuyo espacio libre ajardinado constituye uno de los elementos característicos de la trama urbana en la que se encuentran. El objetivo fundamental de la ordenación propuesta es el mantenimiento de estas tramas, siendo consecuentemente los parámetros que se establecen el resultado de un proceso de decantación por áreas de las magnitudes más significativas de la edificación unifamiliar.
2. Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas o parcelas identificadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa con las letras UA.

• **Artículo 12.8.2. Condiciones particulares de parcelación.**

1. Ninguna parcela será inedificable por razón de su forma y dimensiones, si dicha situación fuera anterior a la aprobación definitiva del Plan, y cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.
2. Segregación de parcelas: Para nuevas subdivisiones la superficie de todas las parcelas deberá ser, como mínimo, de ochocientos (800) metros cuadrados y cumplir, además, las siguientes condiciones:

- Frente mínimo: Veinte metros (20) metros.

7. Condiciones particulares para parcelas existentes inferiores a la mínima.

- a. Ocupación sobre rasante: El cuarenta por ciento (40%).
- b. Ocupación bajo rasante: Bajo rasante podrá edificarse una planta con la misma ocupación.
- c. Separación a lindero frontal: Cuatro (4) metros.
- d. Separación al resto de linderos: Tres (3) metros.
- e. Edificabilidad: La que resulte de los parámetros de ocupación y altura que sean de aplicación.

• **Artículo 12.8.4. Agrupaciones residenciales**

1. Se podrán agrupar unidades residenciales. Estas agrupaciones deberán, en todo caso, vincular a cada unidad residencial la superficie de parcela considerada como mínima por estas condiciones particulares, y no podrá agrupar más de diez (10) unidades.
2. Las unidades residenciales en estas agrupaciones de viviendas deberán separarse entre ellas una distancia equivalente a la altura máxima.
3. Previa a la edificación de parcelas en áreas vacías o remodelación total de superficie superior a los diez mil (10.000) metros cuadrados será preceptiva la previa aprobación de un Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes y complejidad del viario. Este Estudio de Detalle podrá destinar hasta un diez por ciento (10%) de la edificabilidad a vivienda colectiva u otras tipologías mixtas, siempre que ello no suponga un aumento del número de viviendas ni de la superficie edificable. La altura máxima de este porcentaje de edificaciones será, en este caso, de PB+3 y hasta de trece (13) metros.
4. En estas subordenaciones los titulares de unidades residenciales agrupadas constituirán un condominio sobre la propiedad de las parcelas que deberán inscribir en el Registro de la Propiedad.

• **Artículo 12.8.5. Construcciones auxiliares.**

Se permiten las construcciones auxiliares sobre el espacio libre de la parcela con las siguientes condiciones:

- a. No podrán exceder de una (1) planta ni de trescientos cincuenta (350) centímetros de altura.
- b. Computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y su ocupación no podrá en ningún caso superar el 5% de la superficie de la parcela o el 10% de la superficie libre de la parcela.
- c. Deberán respetar la distancia mínima al lindero frontal que se establece en estas condiciones particulares, excepto las casetas de guardas y control de acceso que podrán ubicarse sobre dicho lindero.

• **Artículo 12.8.6. Condiciones particulares de estética.**

1. Se permiten los pórticos, porches, etc., así como las terrazas y cuerpos cubiertos cualquiera que sean sus dimensiones.
2. Será obligatorio vallar las parcelas con elementos de hasta cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanas estéticas admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.
3. Las parcelas incluidas dentro de la delimitación del Conjunto Histórico Declarado deberán cumplir con lo determinado en los artículos 12.2.16, 12.2.17, 12.2.18, 12.2.19, 12.2.20, 12.2.21, 12.2.22 de estas Normas.
4. Con el objeto de conservar los rasgos característicos de estas áreas, deberá predominar el arbolado y la vegetación en los espacios libres de las parcelas.

• **Artículo 12.8.7. Condiciones particulares de uso.**

1. El uso pormenorizado principal será el de viviendas, en la categoría de viviendas unifamiliares, pudiendo también destinarse a viviendas plurifamiliares o bifamiliares en el supuesto previsto en el punto 3 del Artículo 12.8.4 anterior.
2. Además de los expresamente grafiados en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa se permiten los siguientes usos pormenorizados.

CAPÍTULO IX. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN DE CONSERVACIÓN TIPOLOGICA.

• Artículo 12.9.1. Definición y aplicación.

1. Las áreas que integran esta ordenación se corresponden con barriadas construidas en los primeros años del presente siglo, con voluntad funcional autosuficiente en el momento de su ejecución. El objetivo básico de la ordenación es el mantenimiento el mantenimiento del ambiente urbano, mediante la conservación de alineaciones, ocupación y alturas de la edificación, con especial cuidado en la relación edificado-vacío en las parcelas. En el entendimiento de que la conservación de estas barriadas no pueden realizarse sin la adecuación a nuevos usos y a nuevas soluciones tipológicas la ordenación que se propone es generalmente permisiva a este aspecto.
2. Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas o parcelas identificadas en los Planos de Ordenación Detallada con la letra CT.

• Artículo 12.9.2. Condiciones de parcelación.

Se prohíbe la agregación o segregación de las parcelas existentes, excepto que estos actos tuvieran como finalidad restituir las condiciones originales de la parcelación conforme a sus proyectos primitivos.

• Artículo 12.9.3. Condiciones de posición y forma de los edificios.

1. Alineaciones: Las alineaciones exteriores, retranqueos y alineaciones interiores de las parcelas serán las grafadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa.
2. Ocupación sobre rasante. Sobre rasante las edificaciones podrán ocupar la parte de parcela no señalada como superficie libre, con las condiciones de retranqueos antes indicadas.
3. Ocupación bajo rasante. No se permite ocupación bajo rasante, salvo que se permita la sustitución de la edificación, en cuyo caso la ocupación bajo rasante habrá de coincidir con la ocupación sobre rasante.
4. Altura. El número máximo de plantas será el establecido en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa. La altura en unidades métricas se acomodará a la del entorno, y por encima de esta altura se permitirá una sola planta más con una ocupación máxima del veinticinco por ciento (25%) de la planta inmediatamente inferior.
5. Edificabilidad. Será la que resulte de los parámetros de ocupación y altura.

2.1 Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:

- a. Talleres artesanales, en las condiciones establecidas en el Art. 6.4.9, apartado 2 de estas Normas y sólo en edificios de uso exclusivo.
- b. Taller doméstico.

2.2 Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.11.

2.3 Del uso pormenorizado Servicios Tercarios:

- a. Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio. En los edificios de uso no exclusivo sólo se permite en planta baja.
- b. Oficinas, servicios personales y despachos profesionales.
- c. Hotelero. Sólo edificios de uso exclusivo.
- d. Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativas o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.

e. Agrupaciones terciarias. Sólo se admiten en edificios de uso exclusivo.

- f. Garaje- Aparcamiento. En edificio no exclusivo, sólo en sótanos. En viviendas unifamiliares también se admiten en la planta baja.

2.4. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.

2.5. Espacios Libres, Vario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

6. Patios. Con independencia de la superficie libre de parcela indicada en los planos, se permitirán los patios de luces y de ventilación.

7. Edificaciones auxiliares. Se permiten las edificaciones auxiliares sobre el espacio libre de parcela con un máximo de una (1) planta de altura y con las siguientes condiciones:

- a. La ocupación no podrá en ningún caso superar el diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela o el veinte por ciento (20%) de la superficie libre de la parcela.
- b. En ningún caso podrá situarse a menos de ocho (8) metros de las alineaciones exteriores.

• **Artículo 12.9.4. Tipos de obras permitidas.**

Se permitirán las obras tendientes a la buena conservación de la edificación, las de reforma en todos sus grados, incluso ampliaciones y sustituciones, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 12.9.3 anterior.

• **Artículo 12.9.5. Condiciones estéticas.**

1. Justificadoamente y previa la aprobación de un Estudio de Detalle, el espacio libre de parcela podrá modificar su forma sin disminuir de superficie ni alterar las condiciones de adosamiento o aislamiento de la edificación en la parcela.
2. La modificación de las anteriores condiciones no podrá suponer, en ningún caso, el aumento de la edificabilidad que se obtendría de conformidad con las condiciones determinadas. Del mismo modo la modificación no podrá suponer la tala del arbolado existente.
3. Las nuevas construcciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a su estilo y principios de composición arquitectónica así como la utilización de los mismos materiales o, en todo caso, similares. Estos extremos deberán venir justificados en la memoria de los proyectos que hubieren de redactarse de conformidad con estas condiciones particulares.
4. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes no podrá ser superior a un veinteavo (1/20) del ancho de la calle con un máximo, en todo caso, de setenta (70) centímetros.
5. Se prohíben los soportales y plantas bajas porticadas.

• **Artículo 12.9.6. Condiciones particulares de uso.**

1. El uso pormenorizado principal será el de viviendas, en la categoría de viviendas unifamiliares y/o plurifamiliares.

2. Además de los expresamente grafiados en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa se permiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

2.1. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:

- a. Talleres artesanales y de pequeña industria, en las condiciones establecidas en el Art. 6.4.9, apartado 2 de estas Normas.
- b. Taller doméstico.

2.2. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.11.

2.3. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:

- a. Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio. En los edificios de uso no exclusivo sólo se permite en planta baja.
- b. Oficinas, servicios personales y despachos profesionales.
- c. Hotelero. Sólo edificios de uso exclusivo.
- d. Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativas o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.
- e. Agrupaciones terciarias. Sólo se admiten en edificios de uso exclusivo.
- f. Garaje-Aparcamiento. En edificio no exclusivo, sólo en sótanos, salvo en rehabilitaciones de edificaciones existentes donde se admiten en planta baja, con un único acceso, y siempre que no ocupen los patios y espacios libres de parcela. En viviendas unifamiliares y bifamiliares también se admiten en la planta baja, con un único acceso, y sin ocupar los espacios libres de parcela.

2.4. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.

2.5. Espacios Libres, Vario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

CAPÍTULO X. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN INDUSTRIAL.

• Artículo 12.10.1. Definición y aplicación.

1. Comprende esta zona los áreos o enclaves destinados a actividades productivas, y dedicados en su mayoría a actividades de pequeño industria y almacenaje. Se incluyen también en esta zona las grandes industrias existentes.
2. Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas o áreas identificadas en los Planos de Ordenación con la letra I, que comprende a su vez las subzonas:

IS: Industria Singular

IA: Cuando los edificios responden a la tipología de edificación abierta.

IC: Cuando los edificios responden a la tipología en edificación compacta o entre medianeras.

• Artículo 12.10.2. Condiciones Particulares de la subzona de Industria Singular (IS).

1. Condiciones particulares de la parcelación: Las unidades parcelarias serán las constituidas a la entrada en vigor del Plan General.

2. Condiciones de posición y forma de los edificios.

2.1. Alineación exterior. La alineación exterior, que es la señalada en el Plano de Ordenación Pormenorizada Completa, vendrá marcada en todos los casos con elementos de cerramientos tales como verjas, arbolado, jardinería, etc, que garanticen una adecuada integración ambiental con la trama urbana circundante.

2.2. Separaciones a linderos. Se admiten las edificaciones medianeras y alineadas a vial que estuvieran construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan. Las nuevas edificaciones deberán estar separadas a todos los linderos de parcela una distancia mínima de cinco (5) metros. El espacio libre resultante del retranqueo, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No podrá realizarse en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería, control de accesos y seguridad, de las superficies necesarias para el efectivo cumplimiento de esa función, y no superando la altura de una (1) planta. La utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o depósitos, deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de espacios libres.

2.3. Ocupación. La máxima ocupación vendrá determinada por la separación a linderos establecida en el punto 2.2 anterior. Bajo rasante podrá ocuparse el cien por cien (100%) de la superficie máxima comprendida por el perímetro de la ocupación sobre rasante.

2.4. Edificabilidad. La edificabilidad será de tres (3) metros cuadrados de techo por cada dos (2) metros cuadrados de suelo de parcela neta. En casos de justificada necesidad por razones técnicas de ampliación ineludibles, la edificabilidad asignada podrá ser superada a condición de cumplir con el exceso mediante la transferencia del aprovechamiento necesario por operaciones de parcelación voluntaria y siempre que no supere su tope máximo en más de un diez por ciento (10%).

2.5. Alturas. En este caso no se señalan alturas en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, admitiéndose una altura máxima de las construcciones e instalaciones, medidas en unidades métricas de veinte (20) metros. Excepcionalmente, y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria (montajes especiales, torres de almacenamiento y transformación, tolvas, etc.), se podrá autorizar una altura máxima de hasta treinta y cinco (35) metros.

2.6. Cuando se trate de ampliaciones de las fábricas existentes que requieran prolongación de estructuras, guías, cintas, trenes o procesos lineales se podrá hacer excepción de los retranqueos y alturas absolutamente necesarios, manteniendo las demás condiciones sobre el total de las parcelas agregadas o existentes.

3. Condiciones particulares de estética.

3.1. La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúan y los parámetros que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.

3.2. Se prohíben los cuerpos salientes.

3.3. Se dedicará a jardín arbolado el 25% de la superficie de parcela libre de edificación arbolándose con una densidad mínima de un árbol cada 40 m². En el espacio libre resultante de las separaciones a linderos y retranqueo, deberá realizarse la plantación de una hilera de arbolado, en proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela, sin que pueda dificultar el paso de vehículos de emergencia.

• **Artículo 12.10.3. Condiciones particulares para la subzona de Industria en Edificación Abierta (IA).**

1. Condiciones particulares de parcelación.
 - 1.1. La unidad mínima de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral de forma y dimensiones recogidos en los planos. Ninguna parcela será inedificable por razón de su forma y dimensiones, si dicha situación fuera anterior a la aprobación definitiva del Plan, y cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.
 - 1.2. Para nuevas subdivisiones la superficie de todas las parcelas deberá ser, como mínimo, de mil (1.000) metros cuadrados, y cumplir, además las siguientes condiciones:
 - Frente mínimo: Veinte (20) metros.
 - Forma de la parcela: Será tal que permitirá inscribir un su interior un círculo de veinte (20) metros de diámetro.
 - 1.3. Podrán agregarse cuantas parcelas se estimen convenientes, siempre que todas las parcelas resultantes sean iguales o superiores a la parcela mínima.
 - 1.4. La ordenación de parcelas de superficie superior a los diez mil (10.000) metros cuadrados deberá realizarse mediante Estudio de Detalle, que no podrá introducir variaciones en fondo de saco, siempre que se pretenda su segregación posterior. Esta segregación será objeto del correspondiente proyecto de parcelación.
2. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.
 - 2.1. Separación a linderos. Las construcciones e instalaciones se separarán seis (6) metros del lindero frontal y cinco (5) metros de los linderos laterales y traseros. El espacio libre resultante del retranqueo, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima en planta de 2.50 metros por 2.50 metros y altura de coronación inferior a 3.50 metros. La utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o depósitos, deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de espacios libres.
 - 2.2. Ocupación. La máxima ocupación vendrá determinada por la separación a linderos establecida en el punto 2.1 anterior. Bajo rasante podrá ocuparse el cien por cien (100%) de la superficie máxima comprendida por el perímetro de la ocupación sobre rasante.

4. Condiciones particulares de uso.

- 4.1. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento, el uso principal de la subzona será el de industrias manufactureras no incompatibles ni con el modelo territorial ni el medio urbano tal como se establece en el Artículo 6.1.6, y con las únicas limitaciones que se deriven de la aplicación de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía y de los Decretos 292/1995, 297/1995 y 153/1996 por los que se aprueban los Reglamentos de Evaluación de Impacto Ambiental, de Informe Ambiental y de Calificación Ambiental, así como del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y de las condiciones generales de calidad e higiene de dolaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquiera otra disposición municipal, autonómica o estatal.
- 4.2. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados, siempre que se mantengan como principal el que justifica esta calificación de Industria Singular:
 - a. Del uso pormenorizado Industrial y almacenamiento: Talleres artesanales.
 - b. Servicios avanzados en todas sus categorías, integrado en el principal.
 - c. Vivienda: Se admite el uso de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:
 - Estar adscrita al edificio industrial, y estar justificado su instalación a criterio de la Administración.
 - La proporción máxima será de dos viviendas por industria, con límite de ciento veinte (120) metros cuadrados de superficie construida por vivienda.
 - d. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios: Garaje-Aparcamiento integrado en el principal.
 - e. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.
 - f. Espacios Libres, Viano y Transportes e Infraestructuras Básicas.
- 4.3. Las operaciones de carga y descarga deberán quedar resueltas en el interior de la parcela o edificación.
- 4.4. Es obligatorio la conservación del uso que justifica la calificación de Industria Singular.

- 2.3. Edificabilidad. La edificabilidad neta será de tres (3) metros cuadrados de techo por cada dos (2) metros cuadrados de suelo de parcela neta. En casos de justificada necesidad por razones técnicas de ampliación ineludibles, la edificabilidad asignada podrá ser superada a condición de cumplir con el exceso mediante la transferencia del aprovechamiento necesario por operaciones de reparcelación voluntaria y siempre que no supere su tope máximo en más de un diez por ciento (10%).
- 2.4. Alturas. La que se señala en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, con una altura máxima de las construcciones e instalaciones en unidades métricas de quince (15) metros. Excepcionalmente, y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria (torres de almacenamiento y transformación, tolva, etc.), se podrá autorizar una altura máxima de hasta treinta (30) metros en el veinte por ciento (20%) de la planta de los edificios.
- 2.5. Cuando se trate de ampliaciones de las fábricas existentes que requieran prolongación de estructuras, guías, cintas, trenes o procesos lineales se podrá hacer excepción de los retranqueos y alturas absolutamente necesarios, manteniendo las demás condiciones sobre el total de las parcelas agregadas o existentes.
- 2.6. La preexistencia de especies arbóreas de buen porte puede justificar, a juicio de la Administración, el incumplimiento de alguna de las disposiciones relativas a retranqueos, alienaciones y distancias de los volúmenes edificatorios, debiéndose ordenar el volumen resultante mediante un Estudio de Detalle, sin que ello implique modificación de Plan.
- 2.7. Cuando la parcela constituya una manzana completa la edificación podrá, justificadamente, disponerse libremente en ella, fijándose las condiciones de posición y forma de la misma mediante un Estudio de Detalle.
3. Condiciones particulares de estética.
- 3.1. La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúan y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas. Además las parcelas con frente al viario principal, tal como se define en el Artículo 6.6.19 teniendo en cuenta su componente publicitaria o expositiva y su condición de configurar tramos importantes de fachada urbana, se cuidará en el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen y fachadas en un proyecto que habrá de incluir el de la jardinería de los espacios circundantes.
- 3.2. Se prohíben los cuerpos salientes.
- 3.3. Los vallos de las parcelas serán de elementos de hasta cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros. Las vollos de espacios libres traseros que no den a viales o espacios exteriores podrán ser de elementos de hasta dos (2) metros de altura prohibiéndose su coronación con objetos punzantes o cortantes.
- 3.4. Se dedicará a jardín arbolado el 25% de la superficie de parcela libre de edificación arbolándose con una densidad mínima de un árbol cada 40 m². En el espacio libre resultante de las separaciones a linderos y retranqueo, deberá realizarse la plantación de una hilera de arbolado, en proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela, sin que pueda dificultar el paso de vehículos de emergencia.
- 3.5. Los rótulos o carteles anunciadores de los distintos establecimientos, tanto si se localizan sobre sus fachadas como si se ubican en soportes exentos, no podrán situarse en ningún caso por encima de la altura máxima de la cubierta de la edificación principal.
4. Condiciones particulares de uso.
- 4.1. El uso principal de la subzona será el Industrial y Almacenamiento en todas sus categorías, no incompatibles ni con el modelo territorial ni el medio urbano tal como se establece en el Artículo 6.1.6, y con las únicas limitaciones que se deriven de la aplicación de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía y de los Decretos 292/1995, 297/1995 y 153/1996 por los que se aprueban los Reglamentos de Evaluación de Impacto Ambiental, de Informe Ambiental y de Calificación Ambiental, así como del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y de las condiciones generales de calidad e higiene de dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquiera otra disposición municipal, autonómica o estatal.
- 4.2. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
- a. Servicios avanzados en todas sus categorías.
 - b. Vivienda. Se admite el uso de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:
 - Estar adscrita al edificio industrial, y estar justificada su instalación a criterio de la Administración.
 - La proporción máxima será de una viviendas por industria, siempre que ésta se ubique en parcelas de superficie igual o mayor a diez mil (10.000) metros cuadrados, y con un límite de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida por vivienda.

c. Del uso pomenorizado Servicios Terciarios.

- Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio. En los edificios de uso no exclusivo sólo se permite en planta baja.
- Oficinas.
- Hotelero. Sólo en edificios de uso exclusivo.
- Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativas o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de todo índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.
- Agrupaciones terciarias. Sólo se admiten en edificios de uso exclusivo y en parcelas de superficie igual o superior a los dos mil (2.000) metros cuadrados.
- Garaje-Aparcamiento. En edificio no exclusivo, sólo en sótanos.

La edificabilidad máxima de edificios con destino exclusivo a Servicios Terciarios que se pretendan localizar en parcelas con la calificación de Industria en Edificación Abierta (IA) será de 1,15 m²/m²s.

d. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.

e. Espacios Libres, Vario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

4.3. Las operaciones de carga y descarga deberán quedar resueltas en el interior de la parcela o edificación.

• Artículo 12.10.4. Condiciones particulares de la subzona de Industria en Edificación Compacta (IC).

1. Condiciones particulares de parcelación.

- 1.1. La unidad mínima de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral de forma y dimensiones recogidas en los planos. Ninguna parcela será inedificable por razón de su forma y dimensiones, si dicha situación fuera anterior a la aprobación definitiva del Plan, y cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

1.2. Para nuevas subdivisiones la superficie de todas las parcelas deberá ser, como mínimo, de cuadrantes (400) metros cuadrados, y cumplir, además las siguientes condiciones:

- Frente mínimo: Diez (10) metros.
- Forma de la parcela: Será tal que permitirá inscribir un su interior un círculo de diez (10) metros de diámetro.

1.3. Podrán agregarse y segregarse cuantas parcelas se estimen convenientes, siempre que todas las parcelas resultantes sean iguales o superiores a la parcela mínima.

1.4. La ordenación de parcelas de superficie superior a los cinco mil (5.000) metros cuadrados deberá realizarse mediante Estudio de Detalle, que no podrá introducir vicios en fondo de soco, siempre que se pretenda su segregación posterior. Esta segregación será objeto del correspondiente proyecto de parcelación.

2. Condiciones de posición y forma de los edificios.

2.1. Alineación. Las construcciones se dispondrán alineadas a vial.

2.2. Separación a los linderos laterales y traseros. Las construcciones que se edifiquen a partir de la entrada en vigor del Plan General en parcelas de superficie superior a los mil (1.000) metros cuadrados se separarán de los linderos laterales y traseros una distancia equivalente a la mitad de su altura, y un mínimo de tres (3) metros.

2.3. No obstante, podrán adosarse a estos linderos laterales y traseros si esta circunstancia es objeto de un proyecto unitario de edificación en manzana completa.

2.4. Ocupación bajo rasante. La ocupación bajo rasante no superará la ocupación en planta de la edificación sobre rasante.

2.5. Edificabilidad. La edificabilidad neta será de tres (3) metros cuadrados de techo por cada dos (2) metros cuadrados de suelo de parcela neta.

2.6. Alturas. La que se señala en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa y con máximo de doce (12) metros.

2.7. Cuando la parcela constituya una manzana completa la edificación podrá, justificadamente, disponerse libremente en ella, fijándose las condiciones de posición y forma de la misma mediante un Estudio de Detalle, pudiendo en este caso alcanzar una altura máxima de quince (15) metros.

- Agrupaciones terciarias. Sólo se admiten en edificios de uso exclusivo, en parcelas de superficie igual o superior a dos mil (2.000) metros cuadrados y en manzana completa.
 - Garaje-Aparcamiento. En edificio no exclusivo, sólo en sótanos.
- La edificabilidad máxima de edificios con destino exclusivo a Servicios Terciarios que se pretendan localizar en parcelas con la calificación de Industria en Edificación Compacta (IC) será de 1,15 m²/m²s.
- c. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.
 - d. Espacios Libres.
 - e. Vialio.
 - f. Transportes e Infraestructuras Básicas.
- 4.3. Las operaciones de carga y descarga deberán quedar resueltas en el interior de la parcela o edificación.
- **Artículo 12.10.5. Áreas de Actividades Óptimas en polígonos industriales existentes.**
 - 1. El presente Plan identifica como áreas de oportunidad para la implantación de actividades óptimas para Sevilla las siguientes zonas industriales consolidadas:
 - a. Polígono Calonge.
 - b. Polígono Navisa.
 - c. Polígono Store.
 - d. Polígono Industrial Aeropuerto.
 - e. Polígono Carretera Amarilla.
 - f. Polígono Industrial Tablada
 - 2. En dichos ámbitos sus condiciones particulares son las correspondientes a los dos artículos anteriores que resulten de aplicación conforme a los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa. No obstante, la implantación del uso pormenorizado de Servicios Avanzados, se ajustará a las siguientes condiciones si se plantea en parcelas de superficie igual o superior a tres mil (3.000) metros cuadrados, se regulará por las siguientes condiciones:

3. Condiciones particulares de estética.
- 3.1. La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúan y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.
- 3.2. Se prohíben los cuerpos salientes.
- 3.3. Los rótulos o carteles anunciadores de los distintos establecimientos, tanto si se localizan sobre sus fachadas como si se ubican en soportes exentos, no podrán situarse en ningún caso por encima de la altura máxima de la cubierta de la edificación principal.
4. Condiciones Particulares de Uso.
- 4.1. El uso principal de la subzona será el Industrial y Almacenamiento en todas sus categorías, no incompatibles ni con el modelo territorial ni el medio urbano tal como se establece en el Artículo 6.1.6, y con las únicas limitaciones que se deriven de la aplicación de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía y de los Decretos 292/1995, 297/1995 y 153/1996 por los que se aprueban los Reglamentos de Evaluación de Impacto Ambiental, de Informe Ambiental y de Calificación Ambiental, así como del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y de las condiciones generales de calidad e higiene de dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquiera otra disposición municipal, autonómica o estatal.
- 4.2. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
- a. Servicios Avanzados en todas sus categorías.
 - b. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios.
 - Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio.
 - Oficinas y servicios personales.
 - Hotelero. Sólo en edificios de uso exclusivo, y en parcelas de superficie igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados.
 - Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativas o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.

CAPÍTULO XI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN SERVICIOS AVANZADOS.

• Artículo 12.11.1. Definición y aplicación.

1. Reconoce aquellas áreas donde se implantan edificaciones para acoger actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, cálculo y proceso de datos y, en general, actividades de investigación, desarrollo e innovación, así como servicios empresariales cualificados, en un entorno adecuado. Recoge, básicamente, el ámbito del Parque Tecnológico Cartuja 93.
2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en los Planos de Ordenación Detallada con las letras (SA).

• Artículo 12.11.2. Condiciones de parcelación.

1. La unidad mínima de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral de forma y dimensiones recogidas en los planos. Ninguna parcela será inedificable por razón de su forma y dimensiones, si dicha situación fuera anterior a la aprobación definitiva del Plan, y cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.
2. Para nuevas subdivisiones la superficie de todas las parcelas deberá ser, como mínimo, de mil quinientos (1.500) metros cuadrados, y cumplir, además las siguientes condiciones:
 - Frente mínimo: Veinticinco (25) metros.
 - Forma de la parcela: Será tal que permitirá inscribir un su interior un círculo de veinticinco (25) metros de diámetro.

• Artículo 12.11.3. Condiciones de posición y forma de los edificios.

1. Separación a linderos. Las construcciones e instalaciones se separarán un mínimo de cinco (5) metros a todos los linderos para frontal y cuatro (4) metros de los linderos laterales y traseros. Cuando sobre uno (1) de los linderos de la parcela haya una medianería vista, la nueva edificación se adosará a ella. La planta baja deberá alinearse a vial cuando así se disponga por el Plan General o en otros instrumentos de planeamiento de desarrollo.
2. Ocupación. La máxima ocupación vendrá determinada por la separación a linderos establecida en el punto 2.1 anterior. Bajo rasante podrá ocuparse el cien por cien (100%) de la superficie máxima comprendida por el perímetro de la ocupación sobre rasante.

a. Elaboración de un Plan Especial de Reforma Interior, que pueda regular sobre las condiciones de parcelación, de forma y posición de la edificación, de uso, estéticas, de urbanización, etc.

b. Incremento de la edificabilidad neta en los siguientes porcentajes

- En parcelas hasta 3.500 m2 de superficie 25%.
- En parcelas hasta 4.000 m2 de superficie 30%
- En parcelas hasta 4.500 m2 de superficie 35%
- En parcelas hasta 5.000 m2 de superficie 40%
- En parcelas de más de 5.000 m2 de superficie 50%

c. La apropiación social de una parte del espacio liberado para mejorar los niveles de equipamiento y espacios libres del Polígono. A tal fin se establecen los siguientes estándares de dotaciones, que deberán ser cedidos de forma gratuita:

- Dieciocho (18) metros cuadrados de suelo con destino a espacios libres por cada cien (100) metros cuadrados edificables de usos lucrativos.
- Dieciocho (18) metros cuadrados de suelo con destino a equipamientos por cada (100) metros cuadrados edificables de usos lucrativos. Subsidiariamente, cuando se justifique la imposibilidad o inconveniencia del cumplimiento del anterior estándar por razones de la mejor ordenación, podrá sustituirse por la cesión de 6 m2 de equipamiento construido por cada 100 m2 edificables de uso lucrativos. Los equipamientos se destinarán preferentemente a dar soporte de suelo a las actividades vinculadas a la formación, investigación y difusión del conocimiento.

d. Con el objetivo de propiciar un cambio de tendencia y una modernización de la imagen, se admitirán otros usos en estas operaciones de renovación, como son los usos hoteleros, de talleres artesanales y domésticos, de oficinas, servicios personales y despachos profesionales, y de equipamientos privados, hasta un máximo de un 35% de la edificabilidad total.

3. De igual forma, en los ámbitos de los polígonos industriales a que se refiere el apartado primero de este artículo se procederá a la constitución de Entidades Urbanísticas de Conservación a fin de garantizar que las obras que deben de ejecutarse con ocasión de las Actuaciones de Mejora Urbana previstas en este Plan se conserven adecuadamente.

3. Alturas. Las que se grafican en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, con un máximo de veinticinco (25) metros, y atendiendo a la siguiente relación:
 - a. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas se determinará mediante la redacción de un Estudio de Detalle, que armonice la edificabilidad permitida y demás condiciones de edificación a la morfología y tipologías del entorno.
 - b. Excepcionalmente, y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la actividad se podrá autorizar una altura superior. Todo ello sin aumentar la máxima edificabilidad permitida.
4. Edificabilidad. La edificabilidad neta será de dos (2) metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo de parcela neta. En casos de justificada necesidad por razones técnicas de ampliación ineludibles, la edificabilidad asignada podrá ser superada a condición de cumplir con el exceso mediante la transferencia del aprovechamiento necesario por operaciones de reparcelación voluntaria y siempre que no supere su tope máximo en más de un diez por ciento (10%).

• **Artículo 12.11.4. Condiciones de estética y de uso.**

1. Condiciones particulares de estética.
 - 1.1. Se permitirá las construcciones con soportales.
 - 1.2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ello en el Título VII de estas Normas.
 - 1.3. Será obligatorio el vallado de las parcelas construidas con setos vivos de una altura mínima de cincuenta (50) centímetros.
 - 1.4. La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conecte directamente con la vía pública. Si existen plantas bajo dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas en este sentido.
 - 1.5. Los espacios libres de parcela deberán ajardinarse, al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie

2. Condiciones particulares de usos.

- 2.1. El único uso permitido es el de Servicios Avanzados en todas sus categorías, así como otros no descritos en el Título VI, Capítulo IV, de actividades basadas, fundamentalmente, en procesos de Investigación+Desarrollo+Innovación. Como usos complementarios del uso principal se admiten los Garajes-Aparcamientos privados, los Servicios Terciarios asociados a la actividad principal hasta un máximo de un cinco por ciento (5%).
- 2.2. Además del uso pormenorizado principal se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Equipamientos y Servicios Públicos. Todos las clases y tipos.
 - b. Espacios Libres, Vario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

CAPÍTULO XII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN SERVICIOS TERCIARIOS

• **Artículo 12.12.1. Definición y aplicación.**

1. Comprende esta zona las áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para usos terciarios de diferente tipo, comerciales, oficinas, agrupaciones terciarias, etc. El objetivo de la ordenación es el reconocimiento, mantenimiento y creación de ámbitos en posiciones en las que por su accesibilidad, situación, densidad, etc., puedan concebirse estas actividades con peculiares características, que la diferencia de las que se integran sin solución de continuidad en la trama residencial. Por lo demás, las subzonas responden a distintas formas de implantación de las actividades terciarias.
2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa con la letra ST, que comprende las subzonas:
 - Edificación terciaria compacta (ST-C)
 - Edificación terciaria abierta (ST-A)
3. En las parcelas calificadas con uso pormenorizado de Servicios Terciarios en las que no se especifique su pertenencia a algunas de las subzonas previstas en el apartado anterior, se aplicarán, excepto en las determinaciones de uso, las condiciones de edificación pertenecientes a la zona de ordenanza en la que se incluyan el resto de las parcelas de la manzana en la que se encuentre. En todo caso si la calificación de Servicios Terciarios sin especificar subzona, se encuentra en el ámbito de la delimitación del Conjunto Histórico, se aplicarán las condiciones particulares del Capítulo II de este Título excepto en lo relativo a los usos admisibles que se regulará por lo dispuesto en el apartado 4. del artículo siguiente.

• Artículo 12.12.2. Condiciones particulares de la subzona de edificación de servicios terciarios compacta (ST-C).

1. Condiciones particulares de parcelas.

Las unidades parcelarias son las delimitadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, que no podrán ser objeto de segregación o agregación alguna.
2. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.

2.1. Ocupación. Las edificaciones y construcciones podrán ocupar la totalidad de la superficie de la parcela, siempre que no supere la edificabilidad neta que le corresponde.

2.2. Alturas. Las que se grafia en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, atendiendo a la siguiente relación:

Nº de plantas	Altura máxima en metros
1	4,50
2	9,00
3	12,50
N > 3 plantas	(Nx3,5m) + 2,00

2.3. Edificabilidad. La edificabilidad máxima sobre parcela se establece, en metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de suelo, en el siguiente cuadro. En ningún caso podrá aumentarse esta edificabilidad como resultado de las demás condiciones de ordenación.

Nº de plantas	Edificabilidad
1	1,00 m ² / m ² s.
2	1,80 m ² /m ² s.
N>2, y menor o igual a 5 plantas	0,7x N plantas
6 y más	4,00 m ² /m ² s.
3. Condiciones particulares de estética.

3.1. Se permitirá las construcciones con soportales.

3.2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ello en el Título VII de estas Normas.

3.3. Será obligatorio el vallado de las parcelas construidas con setos vivos de una altura mínima de cincuenta (50) centímetros.

4. Condiciones particulares de usos.

4.1. El uso principal será el uso pormenorizado de Servicios Terciario, en todos sus categorías, de acuerdo a lo especificado en el Título VI, Capítulo V, de las presentes Normas.

4.2. Además del uso pormenorizado principal se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

a. Vivienda: Se admite el uso de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:
 - Estar adscrita al edificio de servicios terciarios, no pudiendo constituir una unidad registral independiente, y estar justificada su instalación a criterio de la Administración.
 - La proporción máxima será de una viviendas por cada ocho mil (8.000) metros cuadrados edificables, y con un límite de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida por vivienda.

b. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:
 - Talleres de mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.9, apartado 2 de las presentes Normas.
 - Taller doméstico. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.

c. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.11.

d. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.

e. Espacios Libres, Viano y Transportes e Infraestructuras Básicas.

• **Artículo 12.12.3. Condiciones particulares de la subzona de edificación de servicios terciarios abierta (ST-A).**

- 1. Condiciones particulares de parcelas.
 - 1.1. Las unidades parcelarias son las delimitadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, que no podrán ser objeto de segregación o agregación alguna.
 - 1.2. Cuando en una parcela se proyecte la ejecución de dos o más bloques, el proyecto o Estudio de Detalle deberá garantizar la efectiva mancomunación de los espacios libres interiores de la parcela. En todo caso, será preciso la previa aprobación de un Estudio de Detalle cuando se actúe sobre parcelas de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados.
- 2. Condiciones de posición y forma de los edificios.
 - 2.1. Ocupación sobre rasante
 - a. Para ocupaciones no predeterminadas por el propio Plan General, bien mediante ordenación pormenorizada, bien mediante las condiciones impuestas a la Áreas de Reforma Interior o Sectores del Suelo Urbano no Consolidado, se establece la ocupación máxima sobre rasante en un sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela. Para parcelas de superficie superior a cinco (5) hectáreas la máxima ocupación será del treinta por ciento (30%).
 - b. Previo Estudio de Detalle podrá permitirse una ocupación mayor, siempre que el espacio que debiera ser libre de parcela sea destinado a espacio libre de uso y dominio público.
 - 2.2. Ocupación bajo rasante. Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela con sótano para garaje.
 - 2.3. Separación a linderos. Las edificaciones se separarán de las parcelas colindantes las siguientes dimensiones mínimas:
 - a. En parcelas de superficie inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados: cuatro (4) metros.
 - b. En parcelas de superficies comprendidas entre los dos mil uno (2.001) y los cinco mil (5.000) metros cuadrados: seis (6) metros.
 - c. En parcelas de superficie comprendida entre los cinco mil uno (5.001) y siete mil (7.000) metros cuadrados: ocho (8) metros.

- d. En parcelas de superficie superiores a siete mil (7.000) metros cuadrados: diez (10) metros.
 - e. La planta baja deberá alinearse a vial cuando así se disponga por el Plan General o en otros instrumentos de planeamiento de desarrollo.
 - f. Cuando sobre uno (1) de los linderos de la parcela haya una medianería vista, la nueva edificación se adosará a ella.
- 2.4. Separación entre edificios.
- a. Las edificaciones se separarán de las más próximas una distancia equivalente a dos tercios de su altura (2h/3). Si sus alturas fueren diferentes, esta distancia será equivalente a un tercio de la suma de ambas [(h1 + h2)/3].
 - b. Cuando sobre las primeras plantas edificadas se levanten volúmenes construidos exentos éstos se separarán la mitad de la altura (h/2) en los paramentos con huecos a piezas vivideras
- 2.5. Alturas. Las que se grafían en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, atendiendo a la siguiente relación:
- | Nº de plantas | Altura máxima en metros |
|---------------|-------------------------|
| 1 | 4,50 |
| 2 | 9,00 |
| 3 | 12,50 |
| N >3 plantas | (Nx3,5m) + 2,00 |
- Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas se determinará mediante la redacción de un Estudio de Detalle, que armonice la edificabilidad permitida y demás condiciones de edificación a la morfología y tipologías del entorno. Sin que en ningún caso pueda ser superior a las cuatro (4) plantas.

- 2.6. Edificabilidad máxima. Para parcelas de superficie inferior a cinco (5) hectáreas, la edificabilidad máxima sobre parcela se establece, en metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de suelo, en el siguiente cuadro. En ningún caso podrá aumentarse esta edificabilidad como resultado de las demás condiciones de ordenación.

Nº de Plantas	Edif. m2/m2s
1	0,50
2	1,00
3	1,50
4	2,00
5	2,50
6	3,00
7	3,50
8	4,00
9 y más	4,50

Para parcelas de superficie superior a cinco (5) hectáreas, y con independencia de las alturas máximas señaladas en los Planos de Ordenación Completa, la máxima edificabilidad será de 0,5 metros cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo de parcela neta.

3. Condiciones particulares de estética.

3.1. Se permiten las construcciones con soportales, así como las plantas bajas porticadas.

3.2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustarán a lo establecido para ello en el Título VII de estas Normas.

3.3. La superficie de la parcela libre de edificación podrá ser ocupada por plazas de aparcamiento hasta un diez por ciento (10%) como máximo de las dotaciones exigidas por los usos implantados. El resto deberá ajardinarse.

3.4. Se permiten las construcciones auxiliares sobre el espacio libre de la parcela, con las siguientes condiciones:

a. Que sean casetas de guarda y control de acceso, por lo que podrán ubicarse sobre los linderos frontales, y que no excedan de una (1) planta ni de trescientos cincuenta (350) centímetros de altura.

b. Computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y su ocupación no podrá en ningún caso superar el cinco por ciento (5%) de la superficie de la parcela.
- 3.5. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o proyecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

3.6. La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conecte directamente con la vía pública. Si existen plantas bajo dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas en ese sentido.

4. Condiciones particulares de uso.

4.1. El uso principal será el uso pomenorizado de Servicios Terciario, en todas sus categorías, de acuerdo a lo especificado en el Título VI, Capítulo V, de las presentes Normas.

4.2. Además del uso pomenorizado principal se admiten como compatibles los siguientes usos pomenorizados:

a. Vivienda: Se admite el uso de vivienda, sujeto a los siguientes condiciones:

- Estar adscrito al edificio de servicios terciarios, no pudiendo constituir una unidad registral independiente, y estar justificada su instalación a criterio de la Administración.

- La proporción máxima será de una viviendas por cada ocho mil (8.000) metros cuadrados edificables, y con un límite de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida por vivienda.

b. Del uso pomenorizado Industrial y Almacenamiento:

- Talleres de mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.9, apartado 2 de las presentes Normas.

- Taller doméstico. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.

c. Del uso pomenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.11.

d. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.

e. Espacios Libres, Vario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

CAPITULO XIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES.

• Artículo 12.13.1. Definición y aplicación.

1. Comprende esta zona las áreas ocupadas o destinados a ocuparse con edificaciones para uso terciario, fundamentalmente de grandes superficies comerciales, es decir, de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor, y que tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, es igual o superior a los mil seiscientos cincuenta (1.750) metros cuadrados. El objetivo de la ordenación es el reconocimiento, mantenimiento y mejora de grandes centros existentes.
2. Estas condiciones particulares, además de las establecidas en el Título VI, Artículo 6.5.38, se aplicarán en las manzanas o áreas así identificadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa.

• Artículo 12.13.2. Condiciones particulares de parcelación.

Las parcelas edificables serán las constituidas a la entrada en vigor del Plan General, no permitiéndose ninguna nueva agregación o segregación de parcelas.

• Artículo 12.13.3. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.

1. Alineación exterior. La alineación exterior, que es la señalada en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, vendrá marcada en todos los casos con elementos de cerramientos que garanticen una adecuada integración ambiental con la trama urbana circundante.
2. Separación a Linderos. Se admiten las edificaciones medianeras y alineadas a vial que estuvieran construidas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan. Las nuevas edificaciones e instalaciones se separarán, como mínimo, diez (10) metros de todos los linderos de la parcela.
3. Ocupación. La máxima ocupación vendrá determinada por la separación a linderos establecida en el punto 2 anterior. Bajo rasante podrá ocuparse el cien por cien (100%) de la superficie máxima comprendida por el perímetro de la ocupación sobre rasante.

4. **Edificabilidad.** La existente a la aprobación definitiva del Plan General. En casos de justificada necesidad por razones técnicas de ampliación de edificación, la edificabilidad asignada podrá ser superada a condición de cumplir con el exceso mediante la transferencia del aprovechamiento necesario por operaciones de reparcelación voluntaria y siempre que no supere su tope máximo en más de un veinte por ciento (20%). En casos de parcelas no edificadas la máxima edificabilidad será de 0,5 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo de parcela neta.

5. **Altura.** La señalada en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa. Excepcionalmente, y por las justificadas razones técnicas a que se refiere el punto 4 anterior, se podrá autorizar una planta más en el veinte por ciento (20%) de los edificios.

6. La preexistencia de especies arbóreas de buen porte puede justificar, a juicio de la Administración, el incumplimiento de alguna de las disposiciones relativas a retranqueos, alienaciones y distancias de los volúmenes edificatorios, debiéndose ordenar el volumen resultante mediante un Estudio de Detalle, sin que ello implique modificación de Plan.

• Artículo 12.13.4. Condiciones particulares de estética.

1. La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúan y todos sus parámetros deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.
2. Se prohíben los cuerpos y elementos salientes.
3. Se permitirán las construcciones con soportales.
4. Se dedicará a jardín arbolado el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de parcela libre de edificación arbolándose con una densidad mínima de un árbol cada 40 m². Y los aparcamientos, con la dotación fijada por estas Normas para este uso pormenorizado deberán protegerse con arbolado al menos el cincuenta por ciento (50%) y el resto con marquesinas.
5. Será obligatorio el vallado de las parcelas construidas con setos vivos con una altura mínima de cincuenta (50) centímetros.

CAPÍTULO XIV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN ESTACIONES DE SERVICIO.

• **Artículo 12.13.5. Condiciones particulares de Uso.**

1. El uso principal será el terciario, uso pormenorizado de grandes superficies comerciales.
2. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:
 - Talleres de mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidos en el Artículo 6.4.9, apartado 2 de las presentes Normas y sólo en la planta baja.
 - Actividades de almacenamiento y distribución, en las condiciones establecidas en el artículo 6.4.10 de las presentes Normas y sólo en planta baja.
 - b. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:
 - Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio.
 - Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativas o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.
 - Garaje- Aparcamiento. Los garajes-aparcamientos de las Grandes Superficies Comerciales se registrarán por las condiciones de los Aparcamientos Públicos.
 - c. Uso de estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes, con un máximo de dos aparatos surtidores, y que en ningún caso podrán tener acceso directo desde los viales públicos, ni podrán ser objeto de segregación de la parcela o la que se vinculan.
 - d. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.
 - e. Espacios Libres, Vario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

• **Artículo 12.14.1. Definición y aplicación.**

1. Comprende esta zona las áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para uso terciario, fundamentalmente estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes, es decir, actividades relacionadas con el suministro directo al público combustibles hidrocarburos, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.
2. Estas condiciones particulares, además de las establecidas en el Título VI, Artículo 6.5.39, se aplicarán en las manzanas o áreas así identificadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa.

• **Artículo 12.14.2. Condiciones particulares de parcelación.**

Las parcelas edificables serán las constituidas a la entrada en vigor del Plan General, no permitiéndose ninguna nueva agregación o segregación de parcelas.

• **Artículo 12.14.3. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.**

1. Alineación exterior. La alineación exterior, que es la señalada en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, vendrá marcada en todos los casos con elementos físicos que garanticen una adecuada integración ambiental con la trama urbana circundante, y que no podrán sobrepasar los sesenta (60) centímetros de altura.
2. Separación a Linderos. Se admiten las edificaciones medianeras y alineadas a vial que estuvieran construidas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan. Las nuevas edificaciones e instalaciones se separarán, como mínimo, seis (6) metros de todos los linderos de la parcela.
3. Ocupación. La máxima ocupación vendrá determinada por la separación a linderos establecida en el punto 2 anterior y en ningún caso podrán las edificaciones permitidas superar el cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la parcela. Bajo rasante podrá ocuparse el cien por cien (100%) de la superficie máxima comprendida por el perímetro de la ocupación sobre rasante. Todas las actividades relacionadas con la Estación de Servicio y destinos complementarios deberán desarrollarse dentro de la parcela, aún las vinculadas con las maniobras de los vehículos, no admitiéndose en ningún caso la ocupación de las aceras ni de las calzadas.

4. Edificabilidad. La máxima edificabilidad para las edificaciones e instalaciones cubiertas será de 0,35 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo., con las siguiente particularidades:
- a. Si cuenta con una superficie mayor de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de parcela, el índice de edificabilidad anterior se aplicará a los primeros dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, y a los restantes, 0,15 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.
 - b. En parcelas existentes con superficie inferior a mil (1.000) metros cuadrados, la edificabilidad será de 0,40 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo
5. Altura. Las construcciones se desarrollarán con carácter general en una sola planta de altura, pudiendo, si así lo estableciera la ordenanza de la zona, autorizarse una segunda planta, que no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la primera.

• Artículo 12.14.4. Condiciones particulares de estética.

- 1. La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúan y todos sus parámetros deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.
- 2. La altura de la cubierta no podrá ser inferior a cuatro (4) metros ni superior a siete (7) metros. Las alturas máximas y mínimas establecidas anteriormente se medirán a partir del nivel de la acera en el punto medio del frente de la parcela y hasta la parte superior de la cubierta o hasta la mitad de la altura de la misma si ésta fuera inclinada o curva. En los casos en que por las características propias del terreno, la altura de las cubiertas no se pueda determinar en la forma establecida anteriormente, el Ayuntamiento, a través de la Gerencia de Urbanismo, podrá resolver la altura que corresponda aplicar a las cubiertas.
- 3. Se prohíben los cuerpos y elementos salientes.
- 4. En ningún caso la proyección de la cubierta podrá sobresalir del límite fijado por la alineación oficial de la calle.
- 5. En todos los casos el diseño de las cubiertas deberá armonizar con el entorno urbano-arquitectónico, evitando generar impactos negativos en el mismo.
- 6. Se dedicará a jardín arbolado por lo menos el quince por ciento (15%) de la superficie de parcela libre de edificación.

• Artículo 12.14.5. Condiciones particulares de Uso.

- 1. El uso principal será el terciario, uso pormenorizado de estaciones de servicio y unidades de suministro de carburantes.
- 2. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:
 - Talleres de mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidos en el Artículo 6.4.9, apartado 2 de las presentes Normas
 - b. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:
 - Comercio, en la categoría de pequeño comercio.
 - c. Espacios Libres, Vario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

TÍTULO XIII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO I. EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES: ORDENADO Y SECTORIZADO

• Artículo 13.1.1.1. Delimitación del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.

1. Constituyen el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores del presente Plan General los terrenos, específicamente delimitados en los planos en sectores, que contienen las determinaciones de ordenación precisas y suficientes para garantizar su adecuada inserción en el modelo territorial, formando parte necesaria de su estructura general y destinados a absorber con suficiencia las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstos durante la vigencia mínima del Plan General, que a estos efectos se considera de doce años, mediante su desarrollo directo o en virtud de Planes Parciales.
2. En concordancia con el párrafo anterior, y en previsión de los largos períodos normalmente requeridos para la urbanización del suelo desde la clasificación de éste, se han incrementando las superficies o ámbitos anteriores estrictamente imprescindibles para el periodo de los doce años, con la clasificación, además, de ciertas zonas sin sectorizar que puedan satisfacer los demandas de suelo en el trienio posterior. La regulación del suelo urbanizable sin sectorizar se contiene en el Capítulo siguiente.

• Artículo 13.1.2. División de los Sectores del Suelo Urbanizable.

1. Los terrenos clasificados como urbanizables en las categorías de Ordenado y Sectorizado vienen ordenados y divididos por sectores, los cuales constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas dentro de cada uno de ellos y diferenciables de los demás, señalándose cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro preciso en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa y en el de Ordenación Estructural o.e.02.
2. El Suelo Urbanizable con delimitación de sectores se divide en:
- a. Suelo Urbanizable Ordenado: es el suelo urbanizable con delimitación sectorial en el que el presente Plan General establece su ordenación pormenorizada completa para su ejecución inmediata en los primeros años de las provisiones temporales del mismo por existir garantías suficientes para ello y contar aquélla con una aceptación generalizada de los sujetos interesados en su ejecución.

b. Suelo Urbanizable Sectorizado: es el suelo urbanizable con delimitación de sectores respecto al cual el presente Plan General establece las determinaciones pormenorizadas de la ordenación estructural y las pormenorizadas preceptivas exigidas por la Ley de Ordenación Urbanística, para su desarrollo, a corto o medio plazo, mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial.

c. Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio: es el suelo urbanizable que proviene del Plan General anteriormente vigente que cuenta, a la entrada en vigor del presente Plan General, con su ordenación pormenorizada completamente establecida y no reúne condiciones para ser considerado como urbano.

3. Tendrán igualmente y de modo automático la consideración de Suelo Urbanizable Sectorizado, o en su caso Ordenado, los terrenos de la categoría del Suelo Urbanizable No Sectorizado previstos en el Plan General, cuando se incorporen al proceso urbanístico mediante la aprobación definitiva de sus Planes de Sectorización.

• Artículo 13.1.3. Relación de los Sectores delimitados en el Suelo Urbanizable.

Los ámbitos de planeamiento del suelo urbanizable con delimitación de sectores son:

A. Suelo Urbanizable Ordenado

Distrito Bellavista-Palmera (DBP)

SUO-DBP-01 Palmas Altas Norte
SUO-DBP-02 Palmas Altas Sur

Distrito Este (DE)

SUO-DE-01 Santa Bárbara 1

Distrito Macarena Norte (DMN)

SUO-DMN-01 Buenaire

B. Suelo Urbanizable Sectorizado

Distrito Bellavista-Palmera (DBP)

SUS-DBP-03 Cortijo Cuarto Norte
SUS-DBP-04 Cortijo Cuarto Sur
SUS-DBP-05 Hospital de Yalme
SUS-DBP-06 Villanueva del Pitamo
SUS-DBP-07 Pitamo Sur

edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico en la que deberá armonizar y trata de evitar las interrupciones lingüísticas o sintácticas en la lectura histórica del medio urbano heredado y de su patrimonio cultural en sentido amplio. La asignación al territorio de la morfología urbana estructuradora de su ordenación global se expresa en los planos y fichas que integran el Plan.

3. No obstante lo anterior, de forma excepcional, algunos terrenos calificados de Sistemas Generales adscritos al suelo urbanizable pueden quedar excluidos de la delimitación de los respectivos sectores, sin perjuicio de su necesaria adscripción a efectos de su gestión urbanística a las distintas Áreas de Reparto del urbanizable.
4. En la redacción de los respectivos Planes Parciales del Suelo Urbanizable Sectorizado serán de aplicación las normas sobre grado de vinculación establecidas en los artículos 1.2.5, 1.2.6, 2.2.4, 2.2.5, 2.2.6 y 2.2.7. De igual modo, se seguirán las normas contenidas en el artículo 1.2.6 y 1.1.7 para la innovación de la ordenación detallada de los Suelos Urbanizables Ordenados.
5. Los Sistemas Generales en Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado o adscritos al mismo, cuando no vengán incluidos en sectores, se ejecutarán directamente, sin necesidad de formular planeamiento especial.
6. La ordenación estructural y pormenorizada preceptiva de los Sectores Suelo Urbanizable Ordenado (SUO-DBP-01, SUO-DBP-02, SUO-DE-01, SUO-DMN-01) se expresa en las fichas del Anexo I. La ordenación detallada completa de carácter potestativa se contiene en el Documento de este Plan denominado "Ordenación Detallada del Suelo Urbanizable Ordenado".

• **Artículo 13.1.5. Unidad mínima de planeamiento del suelo urbanizable sectorizado.**

1. Las unidades mínimas de ordenación y desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable Sectorizado son los sectores pertenecientes a esta categoría expresamente delimitados en los planos respectivos. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente cada uno de los sectores deberá ser desarrollado mediante un Plan Parcial para la totalidad de su ámbito, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También deberán integrar elementos de los sistemas generales exteriores cuando concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable programado del cuatrienio en que se haya desarrollado el sector.
2. Sectores de planeamiento integrado o simultáneo. En desarrollo del Plan podrán identificarse aquellos sectores que deben coordinarse e integrar su ordenación de desarrollo, a fin de asegurar los objetivos generales y específicos definidos en el presente Plan para cada zona y garantizar la correcta solución de continuidad en los tratamientos de bordes intersticiales. A

- Establecimiento, en su caso, del sistema de actuación.
- Establecimiento de plazos para la ejecución urbanística.
- Identificación, en su caso, de los edificios declarados expresamente fuera de ordenación y los de necesaria conservación.

2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado vienen ordenados y estructurados, en virtud del número 1 anterior, en sectores de ordenación mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

- a. Zonas por cada uso o actividad global dominante del suelo o de la edificación. Los Sistemas Generales incluidos en la delimitación del sector se considerarán como zonas del sector en que se hallen enclavados, salvo que por sí mismos constituyan un sector de planeamiento especial. Cada sector puede tener varias zonas diferentes, incluso con usos globales distintos y distintos sectores pueden poseer zonas de igual clase de uso.
- b. Intensidad o densidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad, número de unidades o volumen por unidad de superficie de suelo, que identifica la capacidad de los "contenedores" o "continentes" de la actividad "ocupada" o "contenida". Zonas de distintos usos pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.
- c. Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso contenido, aunque no en exclusiva. El mismo uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología de contenedor puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología se produzca en zonas de distinta intensidad e, inversamente, zonas de la misma intensidad o aprovechamiento tengan edificaciones con distintas tipologías.
- d. Sectores o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificados como objetos específicos de ordenación detallada, ya sea de forma directa o mediante planeamiento parcial, diferenciables entre sí por razones geográficas, territoriales o temporales, según la etapa en que convenga su promoción, y por los operadores que en cada uno deban o puedan iniciar su promoción.
- e. Morfología urbana estructurante de la ordenación integral de cada sector y del Suelo Urbanizable interesado que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana a crear, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial de los sectores nuevos entre sí y con el tejido urbano heredado, limita las tipologías de

tal fin el desarrollo de la planificación en estos sectores se realizará mediante la formulación de un Plan Parcial que englobará aquellos sectores de una misma zona que deben coordinarse, incluso perteneciendo a cuatrenios distintos. Alternativamente, podrá llevarse a cabo esta coordinación mediante la tramitación conjunta y simultánea de planes parciales individualizados para cada sector. También podrá llevarse a cabo la mencionada coordinación con la previa formulación y aprobación de un Avance de Planeamiento para el Área, que establezca los criterios a los que han de ajustarse los Planes Parciales de los sectores que lo integran y que podrán, entonces, tramitarse y desarrollarse de forma autónoma.

En las unidades de planeamiento integrado o simultáneo, el cómputo de las dotaciones de equipamiento y demás usos públicos exigidos por la legislación vigente, se podrá hacer de forma global como si se tratase de un único sector, a fin de determinar la localización y tamaño de las dotaciones con la máxima optimización social, si bien cada uno de ellos deberá contener la superficie total de suelos de cesión gratuita que proporcionalmente le corresponden afín de asegurar la justa distribución de cargas.

3.
- La programación temporal de los sectores del Urbanizable Sectorizado se realizará conforme a las previsiones de programación y prioridades expresadas en estas Normas y en las fichas individualizadas de cada uno de ellos anexas; no obstante podrá anticiparse la ejecución de algún sector siempre que se realice sin perjuicio del resto de la estrategia de la programación y se garantice por el promotor la conexión a los sistemas generales.

Cuando en la ficha correspondiente se adscriba el desarrollo del sector de forma genérica a uno de los dos cuatrenios, se entenderá que el deber de formulación y presentación del Plan Parcial debe cumplimentarse en el plazo de dos años desde el inicio del cuatrenio señalado.

- Artículo 13.1.6. Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores.

1.
- En el suelo urbanizable con delimitación de sectores se establecen 17 Áreas de Reparto integrada cada una de ellas por los sectores y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquéllos para su gestión que a continuación se indican:

- Distrito Bellavista-Palmera (DBP)
- Área de Reparto: BP-01/UZ
- Sectores que la integran:
- SUO-DBP-01

Palmas Altas Norte
- Área de Reparto: BP-02/UZ
- Sectores que la integran:
- SUO-DBP-02

Palmas Altas Sur

- Área de Reparto: BP-03/UZ
- Sectores que la integran:
- SUS-DBP-03

Cortijo Cuarto Norte
- SUS-DBP-04

Cortijo Cuarto Sur
- SUS-DBP-05

Hospital de Valme
- Área de Reparto: BP-04/UZ
- Sectores que la integran:
- SUS-DBP-06

Villanueva del Pitamo
- Área de Reparto: BP-05/UZ
- Sectores que la integran:
- SUS-DBP-07

Pitamo Sur
- Distrito Cerro-Amate (DCA)
- Área de Reparto: CA-01/UZ
- Sectores que la integran:
- SUS-DCA-01

Palmete
- Distrito Este (DE)
- Área de Reparto: E-01/UZ
- Sectores que la integran:
- SUO-DE-01

Santa Bárbara 1
- SUS-DE-02

Santa Bárbara 2
- SUS-DE-03

Santa Bárbara 3
- SUS-DE-04

Santa Bárbara 4
- SUS-DE-05

Santa Bárbara 5
- Área de Reparto: E-02/UZ
- Sectores que la integran:
- SUS-DE-06

Torreblanca Este
- SUS-DE-07

Torreblanca Oeste
- SUS-DE-08

Hacienda Santa Bárbara
- Área de Reparto: E-03/UZ
- Sectores que la integran:
- SUS-DE-09

Hacienda El Rosario

Área de Reparto: E-04/UZ Sectores que la integran:					
SUS-DE-10	Heineken				
Área de Reparto: E-05/UZ Sectores que la integran:					
SUS-DE-11	San Rafael				
• Distrito Macarena Norte (DMN)					
Área de Reparto: MN-01/UZ Sectores que la integran:					
SUS-DMN-01	Buendía				
Área de Reparto: MN-02/UZ Sectores que la integran:					
SUS-DMN-02	San Nicolás Este				
SUS-DMN-03	San Nicolás Oeste				
Área de Reparto: MN-03/UZ Sectores que la integran:					
SUS-DMN-04	Aeropuerto Viejo				
Área de Reparto: MN-04/UZ Sectores que la integran:					
SUS-DMN-05	Higuerón Sur				
Área de Reparto: MN-05/UZ Sectores que la integran:					
SUS-DMN-06	Higuerón Norte				
Área de Reparto: MN-06/UZ Sectores que la integran:					
SUS-DMN-07	Polígono de Reciclaje				

2. El Aprovechamiento Medio para cada área de reparto de los suelos urbanizables con delimitación de sectores es:

• Distrito Bellavista-Palmera (DBP)

Área de Reparto: BP-01/UZ: 0,4000 UA/M2(1)
Área de Reparto: BP-02/UZ: 0,4595 UA/M2
Área de Reparto: BP-03/UZ: 0,4567 UA/M2
Área de Reparto: BP-04/UZ: 0,4607 UA/M2
Área de Reparto: BP-05/UZ: 0,4537 UA/M2

(1) Se respeta el aprovechamiento medio establecido en el Plan de Sectorización tramitado. No obstante, a efecto de equivalencia con el cálculo de aprovechamiento medio realizado de forma general, le corresponderá al AR-BP-01/UZ un aprovechamiento medio de 0,4410 UA/M2

• Distrito Cerro-Amate (DCA)

Área de Reparto: CA-01/UZ 0,4592 UA/M2

• Distrito Este (DE)

Área de Reparto: E-01/UZ 0,4629 UA/M2
Área de Reparto: E-02/UZ 0,4594 UA/M2
Área de Reparto: E-03/UZ 0,4419 UA/M2
Área de Reparto: E-04/UZ 0,4803 UA/M2
Área de Reparto: E-05/UZ 0,4405 UA/M2

• Distrito Macarena Norte (DMN)

Área de Reparto: MN-01/UZ 0,4798 UA/M2
Área de Reparto: MN-02/UZ 0,4506 UA/M2
Área de Reparto: MN-03/UZ 0,4369 UA/M2
Área de Reparto: MN-04/UZ 0,4377 UA/M2
Área de Reparto: MN-05/UZ 0,4359 UA/M2
Área de Reparto: MN-06/UZ 0,2443 UA/M2

• **Artículo 13.1.7. Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio.**

1. Tienen la consideración de Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio, los siguientes Sectores que constituyen Ámbitos de Planeamiento Incorporado:

Distrito Este (DE)

API-DE-01 Aeropuerto, que se corresponde con el Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada del SUNP-AE-1 con aprobación definitiva 29.10-04

API-DE-03 Torreblanca Sur, que se corresponde con el Plan Parcial del SUNP-TO-2.

Distrito Macarena Norte (DMN)

API-DMN-03 Valdezorras, que se corresponde con el Plan Parcial del SUP- PM3.

2. Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume con carácter general en los términos de la Disposición Transitoria Primera de las Normas y sin perjuicio de aquellas alteraciones puntuales que se expresan en el Anexo I. Fichas de Ámbitos de planeamiento de desarrollo y/o gestión. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en las fichas contenidas en el citado anexo de las presentes Normas Urbanísticas.

3. Su Aprovechamiento Medio es el derivado del instrumento de planeamiento general del que traen su causa.

4. El aprovechamiento subjetivo será el correspondiente al patrimonializado derivado del Proyecto de Reparcelación que estuviese aprobado al tiempo de la entrada en vigor del Plan General; en otro caso el régimen de derechos y deberes será el correspondiente al suelo urbanizable ordenado, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior.

5. Se aplicarán idénticas reglas de interpretación y resolución de dudas que las expresadas en el artículo 11.1.9 para los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Urbano.

6. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio podrán alterarse de forma puntual las determinaciones urbanísticas pertenecientes de las fincas incluidas en estos ámbitos mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado excepto cuando tenga por objeto sustituir la innovación incorporada en este Plan respecto al planeamiento antecedente reflejado en el apartado de determinaciones complementarias, en cuyo caso para su válida modificación deberá tramitarse el correspondiente expediente de Modificación de Plan General.

7. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Suelo Urbanizable Transitorio, que se contienen en las fichas del Anexo I que tienen calificaciones de uso residencial, la densidad máxima de viviendas en dicho ámbito será la establecida en su Ficha respectiva, que se corresponde con la asignada por el documento asumido de planeamiento pormenorizado aprobado definitivamente con anterioridad. De igual forma el número máximo de viviendas en cada parcela resultante, será el establecido por el Plan Parcial asumido. No obstante, y considerando la derogación del artículo 4.14.2 de las Ordenanzas del Plan General anterior, podrá aplicarse para contabilizar el número máximo de viviendas en cada parcela la regulación establecida en la Disposición Transitoria Primera apartado 6 de estas Normas siempre que se cumplieren los requisitos establecidos en ésta.

• **Artículo 13.1.8. El estatuto del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.**

1. Son derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado:

A. Derechos

Los derechos y facultades del propietario del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado, son:

- a. El aprovechamiento urbanístico al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un sector, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto.
- b. En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.
- c. En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.
- d. En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.
- e. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización

B. Deberes

Los deberes del propietario del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado, son:

- a. Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial, cuando se trate de un Sector sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.
- b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.
- c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.
- d. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de repartición de modo previo al inicio de las obras de urbanización.
- e. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excedentes se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.
- f. Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.

- g. *Financiar la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de los sistemas generales previstos y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de los nuevos actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo. A fin de asegurar una redistribución proporcional de esta carga entre los suelos urbanizables, se establece una participación en la financiación de parte de la ejecución de los sistemas generales de carácter urbano por importe de 30,51 euros por unidad de aprovechamiento urbanístico, en el que no se incluyen los conceptos impositivos que correspondan. De forma anual, la Administración Urbanística Municipal actualizará esta cantidad conforme al índice de los precios que se refieren a la obra urbanizadora.*
 - h. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.
 - i. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
 - j. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
 - k. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
 - l. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
2. De igual forma será exigible la financiación de la ejecución de los Sistemas de Espacios Libres interiores del Sector a aquellos sectores que cuenten en el cálculo del Aprovechamiento Medio y Objetivo con un Coeficiente de Urbanización inferior a uno (1) así como a aquellos otros sectores, con coeficiente diferente pero en los que concurran los requisitos a los que se refiere el párrafo segundo del artículo 4.2.12 apartado 5 de estas Normas.

• **Artículo 13.1.9. Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado.**

1. La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina:
 - a. Los terrenos quedarán vinculados al proceso urbanizador y edificatorio.
 - b. Los terrenos por ministerio de la ley quedarán afectados al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema, de la distribución justa de los beneficios y cargas y de los deberes enumerados anteriormente, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.
 - c. Los propietarios tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus líneas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.
 - d. Los terrenos obtenidos por el Municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, quedarán afectados a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento correspondiente.
2. En la categoría de suelo urbanizable ordenado las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración actuante comprenden:
 - a. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
 - b. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.
 - c. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamientos atribuidos al sector por encima del aprovechamiento medio del área de reparto.
3. Salvo para la ejecución anticipada de los Sistemas Generales o locales incluidos en el sector, quedan prohibido la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización y de Reparcelación.
4. De igual modo, quedan prohibidas las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización salvo en los supuestos de realización simultánea siempre que se cumplan los requisitos y condiciones establecidos en el artículo 11.2.9.

5. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el condicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

• **Artículo 13.1.10. Ejecución del Suelo Urbanizable Ordenado.**

1. Salvo determinación en contrario en las fichas individualizadas de cada una de las actuaciones urbanísticas, el ámbito de cada sector del suelo urbanizable ordenado coincidirá con el de la unidad de ejecución.
2. La gestión de la unidad de ejecución se realizará por el sistema de actuación establecido en cada caso.
3. De no fijarse plazos concretos en la ficha del Anexo I para el inicio de la actividad de ejecución, se entenderá que el plazo para la aprobación del proyecto redistributivo y proyecto de urbanización correspondiente será de dieciocho (18) meses, a contar desde la aprobación definitiva del presente Plan General. Las obras de urbanización deberán iniciarse en el plazo de doce (12) meses desde la aprobación del proyecto de urbanización y acabados en el plazo de treinta (30) meses.

• **Artículo 13.1.11. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado.**

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable sectorizado, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.
2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.
3. No se podrá edificar en los sectores del suelo urbanizable sectorizado hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:
 - a. Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
 - b. No se hayan cumplido los trámites del sistema de actuación que corresponda.
 - c. Aprobación del Proyecto de Reparcelación.
 - d. Ejecución de las obras de urbanización.

4. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial los terrenos tendrán la consideración de suelo urbanizable ordenado, siendo de aplicación el régimen propio de esta categoría de suelo expuesto en el artículo anterior.

• **Artículo 13.1.12. Ejecución del Suelo Urbanizable Sectorizado.**

1. En el Suelo Urbanizable Sectorizado, el ámbito del Sector se corresponderá con el ámbito de la unidad de ejecución.
2. No obstante lo anterior, el Plan Parcial que ordene detalladamente el Sector pueda establecer, de forma justificada, más de una unidad de ejecución en su seno. No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, unidades de ejecución cuyas diferencias de aprovechamiento medio entre sí sean superiores al quince por ciento (15%).
3. El Plan Parcial determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución sin perjuicio de que pueda alterarse con posterioridad conforme a las previsiones de estas Normas.

CAPITULO II. EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

• **Artículo 13.2.1. Definición.**

1. Constituye el Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS), el restante suelo apto para urbanizar del Municipio atendiendo a sus características naturales, su capacidad de integración de usos urbanísticos así como a las exigencias de un crecimiento racional y sostenible, cuya ordenación no se establece con carácter suficiente, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso, sin perjuicio de que se proceda a su delimitación o los simples efectos de su identificación y diferenciación respecto a las demás clases y categorías de suelo así como para establecer su régimen de incompatibilidades de uso. En este suelo, que no es necesario para conseguir las previsiones normales del Plan, potencial y eventualmente se puede desarrollar un proceso urbanizador y edificatorio en el que pueda tener cabida, bien las demandas previsibles a partir del décimo año de la entrada en vigor del Plan General, o bien las imprevistas según las circunstancias sobrevenidas para su puesta en uso, quedando sometido, en todo caso, a condiciones precisas de desarrollo, garantías y prestaciones públicas que lo justifiquen. No obstante, algunos ámbitos podrán tener un desarrollo anticipado si así expresamente se indica en la ficha correspondiente para atender usos de actividades económicas de interés municipal.
2. Su localización se justifica, fundamentalmente, en aquellas áreas de reserva o expansión inmediata del entorno del Suelo Urbano o Urbanizable que permiten dirigir, cerrar o completar con unidades semi autónomas el crecimiento urbano, en un proceso racionalizador de ocupación del espacio de influencia de éste. De igual forma, se delimita en aquellas otras zonas en las que aun alejadas de la ciudad los terrenos tienen suficiente aptitud para desarrollar actuaciones urbanísticas singulares que redunden en el progreso económico y social de la ciudad.

3. La delimitación de todo el Suelo Urbanizable No Sectorizado se señala en el plano de clasificación, indicándose en las normas particulares los usos globales incompatibles, así como los condicionantes previos que se derivan de la estructura general y orgánica establecida por el presente Plan General para su eventual desarrollo.

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

• **Artículo 13.2.2. Condiciones urbanísticas generales para la sectorización.**

1. No podrá iniciarse el desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado en detrimento de las previsiones de programación del Plan General, contra sus prioridades o previsiones.
2. La delimitación del ámbito de los Planes de Sectorización en la totalidad del SUNS, para su adecuada inserción en la estructura urbana del Plan, se decidirá de tal forma que no se dejen superficies residuales de SUNS, entre estos y el Suelo Urbano o el Urbanizable, cuyas dimensiones, estructura y usos o actividades, por su marginalidad o inadecuada estructuración resultante, no permitan el desarrollo ulterior de éstas mediante otros Planes de Sectorización en unidades urbanísticas integradas autosuficientes; procediéndose necesariamente a la incorporación integradora de tales áreas residuales en el mismo Plan de Sectorización.
3. En todos los casos serán prioritarias y preferentemente promovidos o seleccionados, entre opciones de similares usos globales, los ámbitos del SUNS más próximos al Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado, antes que los más próximos al Urbanizable Sectorizado y, en ambos casos, los que impliquen menores costos económicos en infraestructuras de conexión a los sistemas existentes en orden a evitar espacios intersticiales vacíos o saltos en el proceso urbanizador. No obstante lo anterior, se considera que la sectorización del ámbito del Nodo Logístico Norte es de interés público, por lo que puede acometarse de modo inmediato desde el momento en que la Administración competente en centros logísticos de transportes programe las inversiones precisas para su materialización.
4. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización., la Administración Municipal podrá determinar el sistema de ejecución y la forma de gestión del mismo. Igualmente, fijará el porcentaje mínimo de viviendas sometidas a algún régimen de protección con respecto a los determinaciones mínimas establecidas en estas Normas.
5. Sólo nacerá el derecho a la transformación este suelo para los propietarios, tras los acuerdos de formulación del Plan de Sectorización que decida su desarrollo por el sistema de compensación y de aprobación definitiva del Plan de Sectorización.

• **Artículo 13.2.3. Relación de los ámbitos en el Suelo Urbanizable No Sectorizado**

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

Distrito Este (DE)	
SUNS-DE-01	Peromingo
SUNS-DE-02	Aeropuerto N IV
Distrito Macarena Norte (DMN)	
SUNS-DMN-01	Nodo Logístico Norte
SUNS-DMN-02	Miraflores
SUNS-DMN-03	Camino de Brenes

• **Artículo 13.2.4. Limitaciones.**

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

• **Artículo 13.2.5. Incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo.**

Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, son susceptibles de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo, previa delimitación de su área, mediante la expropiación forzosa.

• **Artículo 13.2.6. Facultades de los propietarios de terrenos clasificados como Urbanizable No Sectorizado.**

1. Los propietarios de terrenos que pertenezcan al Suelo Urbanizable No Sectorizado, les corresponde las siguientes facultades:

- a. El derecho de formular al Municipio consulta no vinculante sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del Municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible. El plazo máximo para responder a la consulta realizada es de tres meses, entendiéndose el silencio en sentido negativo. La consulta únicamente tendrá alcance informativo y no vincula a la Administración, que se reserva su decisión para

pronunciarse en el procedimiento específico de formulación y aprobación del Plan de Sectorización.

- b. El derecho a la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado. El ejercicio eficaz de este derecho requiere en todo caso la aprobación del Plan de Sectorización. Hasta tanto, el derecho a la iniciativa coincidirá exclusivamente con la facultad de la presentación de la previa propuesta de delimitación del correspondiente ámbito para su tramitación y aprobación, que deberá realizarse a modo de Avance de Ordenación, en la que se justifique la oportunidad y conveniencia de su formulación, su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio y a las exigencias establecidas en las normas particulares para cada ámbito. Para la válida tramitación de la propuesta será necesario acuerdo municipal de formulación que en ningún caso implicará derecho a la aprobación del Plan de Sectorización.

• **Artículo 13.2.7. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.**

1. Mientras no cuenten con la aprobación del Plan de Sectorización así como con la aprobación de su ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado, sólo podrán autorizarse:

- a. Las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos, especialmente aquellas correspondientes a la ejecución de los Sistemas Generales previstos en estos suelos por el vigente Plan General que tengan una incidencia e interés superior al propio ámbito.
 - b. Las construcciones e instalaciones de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera la Administración Urbanística Municipal, y sin derecho a indemnización. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso, de las construcciones e instalaciones, y el deber de cese y demolición sin derecho a indemnización a requerimiento del municipio.
 - c. Las actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social, y no se trate de usos incompatibles establecidos por el Plan General en la zona del suelo urbanizable no sectorizado de que se trate.
2. Una vez aprobado el Plan de Sectorización, el régimen de aplicación será el correspondiente al del suelo urbanizable sectorizado, o en su caso, ordenado si se incorpora la ordenación pormenorizada completa en aquel.

1.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística, son aquellos terrenos que merecen un régimen de especial protección otorgado por:

- a. Bien directamente por este Plan General por contar con valores e intereses específicos de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, o histórico.
 - b. Bien por algún planeamiento de ordenación del territorio, que establezca disposiciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan directrices de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.
- 1.3. Suelo No Urbanizable de preservación del carácter natural o rural. Es aquel suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial, que no es otro sino el agropecuario, por ser inadecuados para un desarrollo urbano, al tiempo que cumplen una función equilibradora del sistema territorio, por:
- a. Ser necesario preservar su carácter rural porque existan valores (actuales o potenciales) agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos.
 - b. Ser necesario mantener sus características por contribuir a la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
 - c. Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
 - d. La existencia de riesgos de accidentes mayores derivados de actividades y usos artificiales del suelo o por la simple presencia de usos que medioambientalmente sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.
 - e. Ser impropio su transformación, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del Municipio.
2. Las determinaciones específicas para cada una de estas categorías, se desarrollan en las normas particulares establecidas en el capítulo siguiente.

TÍTULO XIV. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE.

SECCIÓN PRIMERA. ASPECTOS GENERALES.

• Artículo 14.1.1. Ámbito.

Las Normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a los suelos clasificados por el vigente Plan General como no urbanizables.

• Artículo 14.1.2. Delimitación y limitaciones.

Constituyen el Suelo No Urbanizable del presente Plan General, aquellas áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano, bien con medidas de protección tendientes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza, o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus condiciones de aprovechamiento integrado. Sus límites, categorías y subcategorías de suelo y áreas, vienen graficados en los planos de ordenación del Suelo No Urbanizable.

• Artículo 14.1.3. Categorías del Suelo No Urbanizable.

1. Se distinguen tres categorías dentro de la clase de Suelo No Urbanizable de Sevilla:

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

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

SECCION SEGUNDA. CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN.

• Artículo 14.1.4. Destino.

Los terrenos clasificados como no urbanizables no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales conforme a lo establecido en la legislación que los regula, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes.

• Artículo 14.1.5. Régimen general de uso y de las edificaciones en Suelo No Urbanizable.

1. En la clase de suelo no urbanizable, además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas se observarán las siguientes reglas, que constituyen el régimen general:
 - a. No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o avícolas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
 - b. Excepcionalmente, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones que tengan la consideración de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.
2. En Suelo No Urbanizable de Especial Protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el planeamiento urbanístico, que sean en todo caso compatibles con su régimen de protección. En consecuencia, estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido en las presentes Normas, pudiendo en consecuencia quedar limitado el régimen general de uso y edificación establecido en el apartado anterior.

• Artículo 14.1.6. Condiciones generales de la edificación.

1. Las edificaciones habrán de ser adecuadas y proporcionadas al uso a que se vinculan
2. Las edificaciones deberán tener el carácter de aisladas, debiendo contar con una parcela suficiente para evitar la formación de nuevos núcleos de población y la construcción separarse de sus linderos. Por ello las edificaciones cualesquiera que sea su naturaleza, se situarán como mínimo a 10 metros de los linderos de la finca y a 50 metros de la edificación más cercana, sin perjuicio de lo dispuesto en las normas específicas que regulan los usos en el no urbanizable.

3. Las edificaciones no podrán tener más de dos plantas.

4. Tendrán las características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y para su integración en el entorno. A tal efecto, las construcciones en el medio rural a que se refiere esta clase de suelo, utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones, huecos y carpintería, tomadas de la arquitectura tradicional o típica, en consonancia con las muestras autóctonas próximas en la misma zona. En general queda prohibida la utilización de fibrocemento o pizarras para las cubiertas o fachadas -salvo instalaciones industriales- y elementos o soluciones formalmente disonantes, llamativos u ostentosos no acordes con el ambiente en que se hallaren.

5. Los cerramientos o vallados de la parcela de cualquier uso (vivienda, industria, etc.), serán como los tradicionales con materiales autóctonos de la zona o, en otro caso, serán diáfanos o de vegetación, o llevarán un murete de fábrica no superior a sesenta centímetros (60) de alto en cada punto del terreno, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta ciento setenta (170) centímetros de alto, medidos de igual forma, y entre éstos se colocarán reja metálica o de madera hasta dicha altura, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima. En determinados lugares de protección de vistas, podrán ser prohibidos los cerramientos que de uno u otro material sobrepasen los ciento veinte (120) centímetros.

6. En todos los casos de edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriamente a lo dispuesto con carácter general en las normas generales de protección del paisaje para evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje

7. El presente Plan General regula además, en sus normas particulares, las condiciones y limitaciones que han de concurrir y exigirse en cada caso, para autorizar los citados usos y edificaciones.

• Artículo 14.1.7. Las Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable.

1. Cuando el presente Plan General posibilite en algunas de las categorías del Suelo No Urbanizable la realización de obras o instalaciones no vinculadas a las explotaciones naturales de los suelos rústicos, que sean consideradas actuaciones de interés público, sólo se podrán autorizar en las condiciones determinadas en las presentes Normas, así como en las fijadas en el correspondiente Plan Especial o en su caso, Proyecto de Actuación.
2. Las actuaciones que pueden considerarse de interés público son las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos:
 - a. De utilidad pública o interés social.
 - b. Procedencia o necesidad de implantación en esta clase de suelo.

- c. Resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda.
 - d. No induzca a la formación de nuevos asentamientos
3. Los usos susceptibles de ser autorizados como actuaciones de interés público son los usos industriales no incompatibles con el modelo territorial, tal como están definidos en el Artículo 6.1.6 de las presentes Normas, los equipamientos públicos y privados, y servicios terciarios conforme a la definición contenida en el Capítulo II del presente Título del Suelo No Urbanizable.
 4. Las Actuaciones de Interés Público requieren para su autorización, como trámite previo al otorgamiento de la licencia, la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación, con la finalidad de apreciar la concurrencia de las circunstancias que legitiman la consideración de la actividad como de Actuación de Interés Público.
 5. Para la autorización, además de la admisibilidad expresa del uso en la categoría de suelo no urbanizable atribuido al terreno donde pretenda localizarse, ha de apreciarse en cada caso concreto el carácter de interés público de la instalación y la concurrencia del resto de requisitos expresados en el apartado 2. De igual modo se ponderarán las siguientes circunstancias:
 - a. Incidencia de las actividades a desarrollar y edificaciones necesarias para las mismas sobre la ordenación territorial establecida, valorándose su relación con los núcleos urbanos y las redes generales de infraestructuras, servicios y dotaciones.
 - b. Incidencia de la actividad sobre el destino del Suelo No Urbanizable general, y evaluación del impacto en el medio físico.
 - c. Oportunidad y conveniencia de las actividades de que se trate desde el punto de vista del desarrollo económico-social.
 6. La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación determina una declaración específica de aptitud de los terrenos en los que se pretende desarrollar la actuación y la legitimación para ejercer esa posibilidad. La habilitación se realiza por el plazo temporal establecido en la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación. En ningún caso será inferior al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión. Una vez que culmine este plazo, la actividad debe cesar, sin perjuicio de que se solicite y se obtenga la renovación, si siguen persistiendo las causas que motivaron la declaración de interés público.
 7. Procede la formulación de Plan Especial en el caso de actividades en las que concurra alguna de las circunstancias siguientes:
 - a. Comprender terrenos pertenecientes a Sevilla y otro término municipal adyacente.
- b. Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territorial en supramunicipales o por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territorial en supramunicipales o por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territorial en supramunicipales o por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territorial en supramunicipales.
 - c. Afectar a la ordenación estructural del Plan General en concreto, cuando se plantee la autorización en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
 - d. En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.
- En los demás casos, la autorización se realizará mediante Proyecto de Actuación de Interés Público.
8. Las determinaciones que, con carácter de mínimos, debe contener el Plan Especial, o en su caso, el Proyecto de Actuación, sin perjuicio de las previsiones del artículo 42 de la LOUA, son:
 - a. Justificación de la utilidad pública o interés social de su objeto.
 - b. Viabilidad económica-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos.
 - c. Justificación procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable
 - d. Justificación de la ubicación concreta propuesta
 - e. Estudio de la incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales
 - f. Justificación de la compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable concreta en la que se sitúa
 - g. Justificación de la no inducción de la formación de nuevos asentamientos.
 9. El promotor de la actividad de interés público, además de los deberes legales derivados de la clasificación del suelo no urbanizable, deberá asumir las siguientes obligaciones:
 - a. El pago a la Administración Urbanística de una prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable en cuantía mínima del cinco por ciento y máximo del diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para la implantación efectiva del uso, excluido el coste de las maquinarias y equipos. Este pago se devenga en el momento de otorgamiento de la licencia. La cuantía se determinará por el Ayuntamiento en función del carácter de la actividad y condiciones de implantación aprobando a tal fin una Ordenanza reguladora.

6. En las enajenaciones o segregaciones de fincas rústicas deberá hacerse constar expresamente, en el correspondiente título de enajenación, las condiciones de edificación y uso derivadas del presente Plan, así como las referentes a cultivos protegidos y cláusulas sobre la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes, junto con las limitaciones y deberes derivados por los que el adquirente quedará subrogado en lugar y puesto del anterior propietario.
7. Toda parcelación o segregación de fincas deberá contar con licencia municipal o certificado de innecesariedad.
8. La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión que se refiera a ventas de parcelas edificadas, edificables y no edificables, deberá hacer constar las condiciones urbanísticas a que se refiere el número anterior y las derivadas al presente Plan; el incumplimiento será considerado infracción urbanística a los efectos de su sanción.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

• Artículo 14.1.9. Régimen Jurídico.

1. Cualquiera que sea la zona, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las facultades de utilización de los predios en esta clase de suelo se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada zona puede ser autorizado.
2. La aplicación de estas Normas y sus limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo No Urbanizable impone este Plan y los instrumentos que lo desarrollen, no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

• Artículo 14.1.10. Derechos y Deberes de los propietarios.

Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del Suelo No Urbanizable, las siguientes facultades y deberes:

1. Facultades:
 - a. Realizar los actos de uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o cinegética, en la forma establecida en la legislación sectorial y en las normas urbanísticas.

- b. La prestación de garantía por cuantía mínima del 10% del importe de la inversión para responder de los gastos derivados de los incumplimientos e infracciones, así como de los resultantes de las labores de restitución de los terrenos.
- c. La solicitud de licencia en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación de la autorización de la Actuación.
- d. La ejecución de las obras exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad.

• Artículo 14.1.8. Régimen concurrente de la legislación sectorial agraria.

1. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos calificados como urbanizables, mientras no posean ordenación pormenorizada, o Suelos No Urbanizables, no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.
2. La unidad mínima de cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudieran hacerse, no son equiparables, o la parcela mínima susceptible o no de ser edificada que se señala en cada zona del Suelo No Urbanizable del presente Plan.
3. La condición de edificable de toda parcela viene regulada por la legislación urbanística, con salvaguarda de los planes o normas de la Administración de Agricultura.
4. En consecuencia, las parcelas mínimas edificables y el concepto de núcleo de población, en el régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable o del Urbanizable, hasta que posea ordenación pormenorizada, no es necesariamente coincidente con la eventual división rústica propia de las unidades mínimas de cultivo. En todo caso, las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria deberán ser respetadas como mínimas indivisibles para sus fines agrarios que le son propios, y a sus meros efectos registrables y civiles en las transferencias de propiedad.
5. Con independencia de las unidades mínimas de cultivo, cuando sobre un espacio agrario existiese un plan del Ministerio de Agricultura o de la Consejería de Agricultura y Pesca sobre mejora de la explotación, el régimen jurídico de la propiedad, unidades indivisibles, requisitos y demás condiciones, serán en todo caso las que en tales planes y en sus documentos públicos se exijan, respetándose sus determinaciones y limitaciones en el planeamiento de las presentes Normas o en los Planes que las desarrollen siempre que sean más restrictivas que las del presente Plan.

CAPÍTULO II. REGULARIZACIÓN DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN

• **Artículo 14.2.1. Clases de Usos.**

1. El uso global del Suelo No Urbanizable de Sevilla es el Uso Aprovechuario, definido conforme al los Artículo 6.1.1 y 6.1.3 del Capítulo I, del Título VI.

2. Se establecen los siguientes usos pormenorizados:

a. Actividades agrícolas: Se incluyen dentro de esta actividad las ligadas directamente al cultivo de recursos vegetales. Distinguiéndose:

a.1. Agrícola Tradicional, cuando la actividad se realiza sin la instalación o construcción de ningún elemento, ni la alteración de la condiciones topográficas.

a.2. Instalación o construcción de invernaderos y viveros: Se trata de instalaciones o construcciones fijas o semipermanentes para el abrigo de los cultivos, así como las instalaciones destinadas al cultivo de plántones para su posterior trasplante.

a.3. Actividades forestales: Se incluyen dentro de esta categoría las ligadas directamente a la explotación de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación o aprovechamiento controlado.

b. Actividades ganaderas: Se incluyen en esta actividad la cría de todo tipo de ganado. Dentro de la misma se prevén específicamente los establos, granjas avícolas y similares, incluyéndose aquellas construcciones destinadas a la producción comercial o sus productos. En ella pueden diferenciarse: la ganadería extensiva u la estabulada o intensiva, la ganadería de especies tradicionales y las ganaderías de especies exóticas.

c. Actividades vinculadas a la explotación agraria:

c.1. Obras e instalaciones anejas a la explotación, se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos, embalajes y maquinaria, cuadras, establos, vaquerías, etc.

Los establos y vaquerías no podrán situarse en ningún caso a menos de mil (1000) metros respecto al límite del suelo urbano o urbanizable de uso global residencial y a menos de seiscientos cincuenta (750) metros en el caso de uso de actividades económicas. Las cuadras no podrán situarse a menos de quinientos (500) metros del suelo urbano o urbanizable.

b. Realizar las obras y construcciones de edificaciones e instalaciones, en los términos establecidos en el presente Plan, requeridos para una adecuada explotación de los recursos naturales de los terrenos. En ningún caso, el contenido de estas facultades se extiende a la realización de actos de uso o edificación que impliquen la transformación de su destino o lesione el valor específico protegido por el planeamiento.

2. Deberes:

a. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.

b. Conservar y mantener las construcciones o edificaciones e instalaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

c. Conservar y mantener el suelo y, en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o cualquier otra perturbación medioambiental, así como para garantizar la seguridad y salubridad pública. A tal efecto, y de conformidad con la legislación forestal, se ejecutará por el titular del terreno las actuaciones necesarias para la conservación de los suelos, para la prevención, detección y extinción de incendios, así como para la recuperación de las áreas incendiadas. Igualmente se efectuarán los tratamientos fitosanitarios adecuados para combatir las plagas y enfermedades forestales.

d. Realizar las actuaciones de repoblación forestal contenidas en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales.

e. Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

f. Abstenerse de realizar cualquier acto que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de núcleo de población.

g. Respetar las limitaciones de uso que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia del dominio público natural, en los que estén establecidos obras o servicios públicos.

d. Actividades medioambientales. Se incluyen las actividades relacionadas con los objetivos de conservación, mantenimiento y preservación del medio ambiente natural, incluyendo, cuando así lo requieran dichos objetivos, cuantas actividades específicas sean necesarias para la regeneración de espacios degradados. (regeneración de canchales, áreas quemadas, etc.). El uso medioambiental está relacionado con la conservación, protección y regeneración de áreas ecológicamente valiosas, incluyendo actividades de investigación y culturales, regeneración de la fauna, flora, suelo y paisaje, y cualquier otra actividad que permita la recuperación de sus valores naturales y ambientales, distinguiéndose:

d.1. Actividades de conservación, regeneración y restauración: Su objetivo es conservar, o en su caso, regenerar y restaurar los recursos naturales eliminando aquello que perjudica la restauración natural o favoreciendo esta a través de tareas que la propician como la repoblación (con especies autóctonas o con especies "nódrizas"), el cuidado y la introducción de fauna autóctona, el restablecimiento del régimen de inundación mareal, etc. Estas actividades aunque redunda en el incremento de los recursos renovables no tienen como finalidad el aprovechamiento directo de dichos recursos.

d.2. Uso público de ocio y esparcimiento: Agrupa a las actividades de disfrute activo y pasivo de la naturaleza, como la contemplación de la misma, el excursionismo, senderismo, el cicloturismo, la escalada, y en general todos aquellos, individual, familiar o en pequeño grupo, que no supongan una alteración relevante del ambiente donde se desarrollan. También se incluye las actividades de estudio científico y la educación ambiental.

d.3. Actividades de mantenimiento relacionadas con el aprovechamiento de los recursos naturales: Se trata de actividades que tienen por objeto reparar o restablecer las estructuras y elementos indispensables para la continuidad el aprovechamiento tradicional de que venían siendo objeto, tales como el mantenimiento y reparación de esteros o de corrales de pesca, etc.

3. Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el Suelo No Urbanizable, los usos pueden ser:

Usos característicos: Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.

Usos autorizables: Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelos, siempre y cuando se acredite específicamente en cada supuesto que el impacto producido es admisible en relación con las normas de carácter general establecidas para cada zona.

Usos prohibidos: Son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.

c.2. Obras e instalaciones de transformación de productos agrícolas: se incluyen aquí instalaciones industriales para la primera transformación de productos, tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc.; así como unidades para la clasificación, preparación, embalaje y comercialización de productos. Se incluyen igualmente los almacenes, depósitos, comercios, etc. de productos necesarios para el desarrollo del uso agropecuario.

Las instalaciones industriales de primera transformación no podrán situarse en ningún caso a menos de mil (1000) metros respecto al límite del suelo urbano o urbanizable de uso global residencial y a menos de seiscientos cincuenta (750) metros en el caso de uso de actividades económicas. Los almacenes y depósitos necesarios para el uso agropecuario, deberán separarse al menos quinientos (500) metros del suelo urbano o urbanizable, excepto en el caso de que se destinen al almacenaje de productos peligrosos o que causen molestias en cuyo caso se exigirá igual separación que la que se establece a continuación para las balsas.

Las balsas de decantación vinculadas a las actividades industriales de primera transformación deberán situarse al menos a mil quinientos (1.500) metros del suelo urbano o urbanizable.

c.3. Infraestructura de servicio a la explotación: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrán obras de conexión de determinadas explotaciones y los sistemas generales que les sirven o pueden servirles.

c.4. Desmontes, aterramientos, rellenos: en general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas. Están sujetos a licencia urbanística (en caso de no estar ya contemplados en proyecto tramitado de acuerdo con la normativa urbanística y sectorial aplicable), cuando las obras superen una superficie de dos mil quinientos (2.500) m² de tierra.

c.5. Captaciones de agua: se consideran aquí aquellas obras e instalaciones que posibiliten captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.

• **Artículo 14.2.2. Otros usos regulados en el Suelo No Urbanizable.**

1. Además de los usos pormenorizados establecidos en el Artículo 14.2.1 anterior, en el Suelo No Urbanizable se regulan los siguientes usos:

- a. Usos vinculados a las obras públicas.
- b. Equipamientos públicos.
- c. Actividades extractivas.
- d. Usos de carácter Industrial.
- e. Equipamientos privados.
- f. Servicios terciarios.
- g. Uso de vivienda agropecuaria.

2. En todo lo que no colisione con lo regulado en la normativa especial de usos y edificación para el Suelo No Urbanizable, serán de aplicación a estos usos las determinaciones de las normas generales

3. Los usos de carácter industrial, los de equipamientos y los servicios terciarios sólo son usos autorizables si se incorporan en una actuación merecedora de la calificación de interés público, se justifica la procedencia o necesidad de implantación en suelo no urbanizable, no induzcan a la formación de nuevos asentamientos y resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda.

• **Artículo 14.2.3. Usos vinculados a las obras públicas.**

1. Engloban todo tipo de actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas y, específicamente, el uso del suelo donde se implantan las infraestructuras recogidas en la Sección Cuarta del Capítulo VI, del Título VI de estas Normas.

2. Las actividades vinculadas a la ejecución de obras públicas, se considerarán como usos provisionales. De este modo en el otorgamiento de la licencia se establecerá el período de tiempo que permanecerán estas construcciones y las medidas necesarias para el restablecimiento de las condiciones agropecuarias y/o naturales originales de los suelos afectados, una vez demolida o desmantelada la construcción de que se trate. Cuando se pretenda el mantenimiento y reutilización de las construcciones destinada a la ejecución de obras públicas, se hará constar dicho extremo expresamente en la solicitud de licencia, y ésta se otorgará o no, de acuerdo con las determinaciones del Plan General.

3. Cuando las construcciones o las instalaciones vinculadas a la ejecución, *entretenimiento y* servicio de las obras públicas admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar en la solicitud de la licencia la idoneidad de la ubicación elegida. Igualmente, Las instalaciones o construcciones para el mantenimiento o *entretenimiento* de las obras públicas deberán justificar su vinculación funcional a la misma. En ningún caso se incluye en este concepto los usos residenciales.

4. Las infraestructuras no previstas por el presente Plan, sólo se autorizarán si son congruentes con el modelo territorial propuesto en el mismo y facilitan la consecución de sus objetivos.

5. Se considerarán construcciones o instalaciones al servicio de las obras públicas, aquéllas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración. Las edificaciones e instalaciones de servicios privados destinados a los usuarios de carreteras deberán cumplir las condiciones establecidas en los apartados 2 y 3 del precepto que regula las actividades de interés público..

6. Dentro de este uso, se prevén las siguientes actividades específicas:

- Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública: de carácter temporal, vienen normalmente previstas en el proyecto global unitario. No precisan de cimentación en masa y van ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables, cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a la que se encuentran ligadas.
- Instalaciones o construcciones para el *entretenimiento* de la obra pública: son de carácter permanente y han de venir previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.
- Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera: bajo este concepto se entienden exclusivamente las básculas de pesaje, los puntos de socorro en las carreteras y las áreas de servicio en el caso de las autopistas, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.
- Instalaciones o construcciones de transporte e infraestructuras básicas: se incluyen en este concepto las de las infraestructuras energética, de abastecimiento y saneamiento de agua, de oleoductos y gaseoductos, de reciclaje de residuos y de las redes de comunicaciones y telecomunicaciones, comprendiendo específicamente, dentro de la infraestructura energética, las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación y excluyendo la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.

- Sistemas de comunicación de carácter general: se entiende como tal todas aquellas vías que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinado, o que son imprescindibles para la gestión del territorio, y que, en cualquier caso tienen una utilización general.

- Obras de protección hidrológica: se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos en riberas, construcción de pequeños azudes, etc) en defensa del suelo.

• **Artículo 14.2.4. Usos de equipamientos públicos.**

1. Los equipamientos públicos son dotaciones de uso y dominio público en suelo no urbanizable. Se entenderán que son usos característicos cuando su localización se prevé expresamente en el presente Plan en ámbitos determinados del suelo no urbanizable. Se entenderá que es un uso autorizable cuando simplemente, el presente Plan los admite en el régimen general de la categoría de suelo de que se trate para su eventual implantación previa justificación de su conveniencia en expediente similar a las actuaciones de interés público.

2. Se consideran usos de equipamientos públicos, al conjunto de dotaciones destinadas a satisfacer necesidades o a mejorar la calidad de vida de la población tanto en el aspecto de ocio, como en el cultural, sanitario, deportivo, asistencial, etc. Se trata de dotaciones sin edificación significativa y ligadas con el esparcimiento al aire libre y con ocupación de grandes espacios, y caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural, tales como:

a. Adecuaciones naturalistas y recreativas: Se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinados a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación etc. Igualmente, se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Se excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.

b. Equipamientos deportivos. Se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones permanentes destinados a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Su implantación exigirá la elaboración de un Plan Especial o Programa de Actuación de Interés Social que incluirá un Programa de Mejora Continua de la Calidad Ambiental. Las edificaciones e instalaciones propias de estos equipamientos no podrán superar una edificabilidad de 0,02 metros cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo. Los demás usos complementarios deberán ajustarse a sus normas propias.

c. Centros asistenciales especiales vinculados a la explotación natural de los recursos: se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación y reinserción social de toxicómanos. Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de explotaciones agropecuarias comunes.

d. Centros de enseñanza técnicas de explotación del medio: Se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinados a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación. Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de la explotación agropecuarias comunes.

e. Equipamientos sanitarios que resulten aconsejable su implantación en el medio rural: sanatorios, etc.

f. Albergues públicos: Equipamientos destinados a la sensibilización de la población con la naturaleza y que integran instalaciones para la enseñanza y la estancia.

g. Equipamientos vinculados a la seguridad y la defensa: establecimientos penitenciarios, cuarteles, etc.

3. Con carácter general, las instalaciones y edificaciones autorizables deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. El 30% de la parcela deberá destinarse a arbolado y zonas ajardinadas, pudiendo sólo ser ocupada por edificaciones el 20% de la misma.

b. Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.

4. La autorización de la implantación de los equipamientos públicos a que se refiere la letra g del apartado 2 requerirá en todo caso la elaboración de un Plan Especial.

- Compromiso que se asuman, una vez concluidas la explotación, para la reposición del terreno o, en su caso, para la restauración del mismo mediante la conservación de los pequeños humedales que haya podido originar el laboreo, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

• **Artículo 14.2.6. Usos de carácter industrial en Suelo No Urbanizable.**

1. Es el que corresponde al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como para su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte, almacenamiento y distribución, que resulten incompatibles con el medio urbano. Dentro del mismo se prevén las categorías que se expresan en el apartado 3.
2. Se trata de un uso autorizable únicamente en el Suelo No urbanizable de preservación del carácter rural o natural siempre que sus normas particulares no lo prohíban y previa declaración expresa de actuación de interés social.
3. Dentro del mismo se prevén las siguientes categorías
 - A. Industrias no compatibles con el medio urbano, de acuerdo a lo definido en el Artículo 6.1.6 del Capítulo I, del Título VI de estas Normas, y que pese a cumplir con las condiciones de prevención ambiental, deban obligatoriamente ubicarse a una distancia superior a un (1) kilómetro de cualquier núcleo de población agrupada. Las condiciones para su implantación son:
 - a. Se consideran en todo caso como "uso autorizable" en el Suelo No Urbanizable previa autorización de actuación de interés público, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma.
 - b. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación.
 - c. Sólo se admitirá el emplazamiento en el medio rural de actividades de estas características cuando se justifique la imposibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales urbanos o urbanizables.
 - d. No podrán situarse en ningún caso a menos de mil (1000) metros de cualquier núcleo de población agrupada o de doscientos cincuenta (250) metros de la vivienda más próxima.
 - e. Parcela mínima: Diez (10) hectáreas.

• **Artículo 14.2.5. Actividades extractivas.**

1. Son aquellas cuyo localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa e indirecta de los recursos minerales del suelo.

Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:

- a. Las canteras: se trata de excavaciones a cielo abierto para la extracción de rocas y minerales.
 - b. Extracción de arenas o áridos: se trata de movimientos de tierra conducentes a la obtención de arenas y áridos de todo tipo.
 - c. Instalaciones anexas a la explotación: comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.
 - d. Infraestructuras de servicios: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.
 - e. Se incluyen en este uso los vertederos y escombreras.
2. Las condiciones de implantación son las siguientes:
 - a. Se consideran en todo caso como "uso autorizable" en el Suelo No Urbanizable, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental previsto en la Ley Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma.
 - b. El proyecto técnico, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:
 - Extensión y límites del terreno objeto de la autorización, para lo cual se acompañará un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructuras existentes.
 - Clases de recursos a obtener, uso de dichos productos y áreas de comercialización.
 - Condiciones que resulten necesarias para la protección del medio ambiente, con especial referencia a las medidas a adoptar en evitación de obstrucciones en la red de drenaje.

- f. **Edificabilidad máxima:** Una superficie equivalente al quince por ciento (15%) de la superficie de la parcela. En parcelas superiores a treinta (30) hectáreas, podrá edificarse una superficie equivalente al quince por ciento (15%) por ciento. En parcelas superiores a cuarenta y cinco (45) hectáreas, podrá edificarse una superficie equivalente al veintidós (22) por ciento de la superficie de la parcela.
- g. **Ocupación máxima:** El veintidós por ciento (22%) de la parcela, y con separación suficiente a linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad.
- h. Plantación de arbolado en el 10% de la parcela y en los linderos, para evitar el impacto visual.
- i. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.
4. A las balsas de decantación vinculadas a los usos industriales les será de aplicación la distancia mínima señalada en la letra A.d. del apartado 3 del presente artículo.

• **Artículo 14.2.7. Usos de equipamientos privados y servicios terciarios.**

1. Los equipamientos privados y los servicios terciarios son susceptibles de ser declarados usos autorizables de interés público, previa justificación de la necesidad de implantación en el suelo no urbanizable, resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda y no induzca a la formación de nuevos asentamientos
2. Equipamientos privados: Se consideran como tales al conjunto de actividades destinadas a satisfacer necesidades o a mejorar la calidad de vida de la población de los núcleos urbanos, tanto en el aspecto de ocio, como en el cultural, sanitario, deportivo, asistencial, etc. Se trata de dotaciones sin edificación significativa y ligadas con el esparcimiento al aire libre y con ocupación de grandes espacios, y caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural, tales como:
 - a. Equipamientos deportivos turísticos: Se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones destinadas a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente. Son casos propios y genuinos de esta modalidad de instalaciones los campos de golf, los centros ecuestres, los parques de agua y otros andlogos. Su implantación exigirá la elaboración de un Plan Especial que incluirá un Programa de Mejora Continua de la Calidad Ambiental, previendo medidas a desarrollar a lo largo

- f. **Edificabilidad máxima:** Una superficie equivalente al quince por ciento (15%) de la superficie de la parcela.
- g. **Ocupación máxima:** El quince por ciento (15%) de la parcela, y con separación suficiente a linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad.
- h. Plantación de arbolado en el 20% de la parcela y en los linderos, para evitar el impacto visual.
- i. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.
- B. Grandes industrias de difícil implantación en el medio urbano. Son aquellas que desarrollan una actividad fabril que representen una importante contribución al progreso económico y social del municipio, medido en términos de empleo directo (con un mínimo de 100 trabajadores) e indirecto y que precisando al menos una parcela de más de 10 Has para su implantación, se acredite la inexistencia de parcelas en el suelo urbano y urbanizable para ello.

Las condiciones para su implantación son:

- a. Se consideraran en todo caso como "uso autorizable" en el Suelo No Urbanizable previa autorización de actuación de interés público, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma.
- b. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación.
- c. Sólo se admitirá el emplazamiento en el medio rural de actividades de estas características cuando se justifique la imposibilidad o alta dificultad de implantación en los suelos calificados como industriales urbanos o urbanizables.
- d. No podrán situarse en ningún caso a menos de mil metros del suelo urbano.
- e. Parcela mínima: Diez (10) hectáreas.

4. Con carácter general, las instalaciones y edificaciones autorizables deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. El 30% de la parcela deberá destinarse a arbolado y zonas ajardinadas, pudiendo sólo ser ocupada por edificaciones el 20% de la misma.
- b. Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.

• **Artículo 14.2.8. Uso de vivienda agropecuaria.**

1. Vivienda ligada a la explotación agropecuaria. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal. Se incluyen también las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, lagares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

2. Condiciones de la parcela y edificabilidades máximas:

- Parcela mínima : única y continua de seis (6) hectáreas en seco y tres (3) hectárea en regadío.
- Superficie máxima construida para vivienda, incluso construcciones auxiliares: En las parcelas mínimas, doscientos (200) metros cuadrados; en parcela superiores a seis (6) hectáreas, trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.
- Altura máxima: dos plantas y nueve (9) metros.
- Separación mínima a linderos: (15) metros
- Separación mínima a carretera: (50) metros
- Separación mínima respecto al límite de Suelo urbano y urbanizable: (500) metros
- Separación mínima a edificaciones en otras parcelas: (250) metros

de la vida de la actividad para reducir o minimizar las afectaciones ambientales. En el plazo de cinco años desde el inicio de la actividad tendrán implantado y certificado un Sistema de Gestión Medioambiental normalizado. Las edificaciones e instalaciones propias de estos equipamientos no podrán superar una edificabilidad de 0,02 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo. Los demás usos complementarios deberán ajustarse a sus normas propias.

b. Centros asistenciales especiales vinculados a la explotación natural de los recursos, centros de enseñanza técnica de explotación del medio y equipamientos sanitarios que resulten aconsejable su implantación en el medio rural, tal como se definen en los apartados c, d, y e del punto 2 del Artículo 14.2.6 anterior. La parcela mínima será de cinco (5) hectáreas.

3. Servicios Terciarios: Son los destinados al desarrollo de la vida social y al divertimento. Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación y se regirán por el contenido de las Normas Generales de uso y edificación. Engloba a las siguientes actividades:

a. Hoteles Rurales: Hoteles cuyo recurso básico sea las posibilidades de contacto con la naturaleza. Se adecuarán a lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable. La parcela mínima será de cinco (5) hectáreas. No obstante, cuando se trate de la rehabilitación de edificaciones existentes para su adecuación, se admitirá la parcela existente.

b. Las instalaciones permanentes de pernoctación y restauración (hostales, moteles y las casas de comidas y bebidas en general) al servicio de los usuarios del viario local o comarcal, que comportan instalaciones de carácter permanente. Pueden incluir discotecas, pubs, terrazas al aire libre, piscinas y similares. La parcela mínima será de tres(3) hectáreas, con un edificabilidad máxima de 0,035 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo. No obstante, cuando se trate de la rehabilitación de edificaciones existentes para su adecuación, se admitirá la parcela existente.

c. Otras instalaciones de turismo rural, de acuerdo con lo definido para este uso por la legislación sectorial de aplicación, localizándose preferentemente en edificaciones existentes. En el caso de nueva construcción deberán respetarse las tipologías constructivas propias de la zona.

d. Campamentos de turismo, en las condiciones establecidas en el Decreto 164/2003 de 17 de junio, de ordenación de Campamentos de Turismo o norma que lo sustituya.

e. Las estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes y productos petrolíferos.

- **Artículo 14.3.2. Zonas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección.**
 - 1. Las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, ya sea la que se deriva por legislación específica, o por el planeamiento territorial o urbanístico se estructuran, a los efectos del otorgamiento de su régimen jurídico establecidos por el presente Plan General en las siguientes zonas:
 - Espacios de Especial Protección Integral. Son aquellas en las que, dada la excepcionalidad de sus valores naturales, los objetivos normativos vendrán a garantizar la total preservación de sus caracteres actuales y la potenciación de los usos medioambientales.
 - Espacios de Especial Protección Compatible. Son aquellas en las que los especiales valores naturales merecedores de protección se pueden compatibilizar con el desarrollo de los aprovechamientos socioeconómicos vinculados a su explotación racional y natural de que son objeto, siendo en la mayoría de los casos estos aprovechamientos los que mantienen y dan razón de ser a los mencionados valores naturales.
- **Artículo 14.3.3. Especial Protección Integral. Régimen y ámbitos.**
 - 1. Atendiendo a sus características tienen la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Integral los ámbitos delimitados en el Plano de Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo No Urbanizable. Categorías. Protección que a continuación se relacionan, siendo sus condiciones particulares se detallan en los apartados siguientes:
 - A. Por legislación específica:
 - a. Los terrenos pertenecientes en esta clase de suelo al dominio público hidráulico.
 - b. Los terrenos pertenecientes en esta clase de suelo al dominio público marítimo-terrestre y su zona de servidumbre de protección del río Guadalquivir (el Río Funcional) y del río Rivera de Huelva que cuenta con este régimen.
 - c. Las vías pecuarias conforme a la propuesta de nuevos trazados formuladas en este Plan.
 - d. Los Yacimientos Arqueológicos en esta clase de suelo.
 - B. Por Planificación Territorial y Urbanística:
 - a. La Lagunilla de Miraflores.
 - b. Los márgenes de los arroyos Ranillas, Buitrago y Tamarguillo - Miraflores en esta clase de suelo y hasta los límites del término.

- 3. Condiciones generales de implantación.
 - a. Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas.
 - b. Garantía de vinculación a la explotación.
 - c. Observancia de las normas de protección de los recursos naturales y del dominio público.
 - d. Previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos.
 - e. Mantenimiento de suelo sin construir en su uso agrario o con plantación de arbolado.
 - f. Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.
 - 4. Previamente al otorgamiento de licencia deberá obtenerse autorización específica mediante un procedimiento andlogo al que se establece para el Proyecto de Actuación de Interés Público.
- CAPITULO III. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.
- **Artículo 14.3.1. Delimitación y Objetivos.**
 - 1. Delimitación. Comprende este apartado aquellas unidades que se consideran con un alto valor ecológico, medioambiental y/o paisajístico.
 - 2. Objetivos. Armonizar la conservación de los valores naturales y paisajísticos con el aprovechamiento de formas tradicionales de explotación (cuando los hubiera) manteniendo su estado actual, mejorándolo por incremento de los elementos naturales y procurando la restauración hacia ese estado cuando hubiera áreas degradadas que así lo exigieran.

2. El régimen genérico de los espacios calificados como de Especial Protección Integral, se ajustará a las siguientes condiciones generales:
 - a. Usos característicos. Los de carácter medioambiental.
 - b. Usos autorizables. Las adecuaciones turísticas y recreativas; las obras encaminadas a potenciar los valores paisajísticos protegidos y las de infraestructuras públicas, previo Estudio de Impacto Ambiental y conforme a su régimen particular.
 - c. Usos prohibidos. De forma general se prohíbe cualquier actividad constructiva o transformadora del medio. Se entienden incluidos en esta prohibición las siguientes actividades y usos: actividades extractivas; viviendas de cualquier tipo; instalaciones o edificaciones de utilidad pública o interés social; movimientos de tierra (excepto los imprescindibles para los asentamientos ganaderos o forestales, si los hubiera).
 3. Las condiciones particulares de utilización y protección de los bienes pertenecientes al dominio público hidráulico se especifican en la Sección Segunda del Título Noveno. En el caso del Guadaira, se prohibirá el acceso al interior del canal para evitar afección a la fauna protegida allí existente y riesgo a las personas.
 4. Las condiciones particulares de utilización y protección de los bienes pertenecientes al dominio público marítimo-terrestre se especifican en el artículo 9.5.3. de estas Normas.
 5. Las condiciones particulares de utilización y protección de los bienes pertenecientes al dominio público viario se especifican en el artículo 9.5.2. de estas Normas.
 6. De forma complementaria los terrenos incorporados en la delimitación del Río Guadalquivir Funcional y del tramo del río Rivera de Huelva con delimitación DPMT se regulan por las condiciones particulares establecidas en el artículo siguiente.
 7. Las condiciones particulares de utilización y protección de los terrenos localizados en los ámbitos calificados de Yacimientos Arqueológicos se regulan por las disposiciones contenidas en la Sección Tercera del Capítulo Quinto del Título Décimo y en todo caso estarán prohibidas las siguientes actividades:
 - a. Movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento.
 - b. En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar a los labores de conservación e investigación del yacimiento arqueológico.
 - c. El vertido incontrolado de residuos de cualquier naturaleza.
 - d. Explanaciones y aterrazamientos
- e. Construcciones o instalaciones de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo dentro de las mismas las de primera transformación, invernadero, establos, etc.
 - f. las obras e instalaciones turístico-recreativas, así como las prácticas deportivas con vehículos a motor.
 - g. Las construcciones y edificaciones públicas singulares.
 - h. Las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades.
 - i. Todo tipo de infraestructura que requiera movimientos de tierra, para su realización, ya sean de carácter temporal o permanente.
 - j. Instalaciones de soportes de antenas, tendidos y publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter institucional que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan un deterioro del paisaje.
8. Las condiciones complementarias de los ámbitos del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial y urbanística son:
 - De forma general no se autorizarán actividades no ligadas a la conservación del medio natural salvo las permitidas por la legislación sectorial que le es de aplicación.
 - El ámbito de protección en estos espacios se extiende:
 - a) En La Lagunilla de Miraflores: a la lámina de agua más una banda de 50 metros desde su perímetro.
 - b) En los márgenes de los arroyos Ranillas, Buitrago y Tamarguillo - Miraflores en esta clase de suelo: una banda de 50 metros desde el dominio público hidráulico.

• **Artículo 14.3.4. Normas Particulares del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Integral del ámbito del Río Guadalquivir Funcional y del Río Rivera de Huelva en el tramo con delimitación de dominio público marítimo terrestre.**

Ámbito de aplicación de la Protección: El Guadalquivir y el Río Rivera de Huelva y sus orillas en una banda de 100 metros paralela al dominio público marítimo-terrestre

A. Uso característico de conservación del medio natural en las condiciones siguientes:

- a. Los usos didácticos o científicos. En el caso de exigir instalaciones desmontables de cualquier clase deberán ser autorizadas por el organismo competente en el marco de un Plan o Proyecto específico.
- b. Competiciones deportivas de remo y piragua en los tramos habilitados a tal fin.
- c. Observación de la naturaleza y Ocio en áreas permitidas.
- d. La navegación de catamaranes y embarcaciones de recreo en los tramos autorizados
- e. La navegación fluvial comercial en los tramos acondicionados y autorizados.
- f. La pesca con fines no comerciales.

B. Usos autorizables

- a. Vertidos de aguas residuales depuradas.
- b. Repoblaciones de fauna bajo control científico.
- c. La ejecución de "carril bici" paralelo a los ejes fluviales.
- d. Modificaciones de trazado y rigidización de márgenes sujetas a autorización por parte del organismo competente y con los correspondientes garantías ambientales.
- e. Sobrevuelo con infraestructuras territoriales con su estudio de impacto ambiental. No obstante, se prohíbe en todo caso, el tendido aéreo de líneas de alta tensión.

C. Usos prohibidos. Todos aquellos que no estén admitidos.

• **Artículo 14.3.5. Especial Protección Compatible. Régimen y ámbitos.**

1. Atendiendo a sus características tienen la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Compatible los ámbitos delimitados en el Plano de Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo No Urbanizable. Categorías. Protección, que a continuación se indican siendo sus condiciones particulares se detallan en los apartados siguientes:

A. Vega inundable del Guadalquivir

B. Corredores fluviales

Estos ámbitos se adscriben a la categoría de suelo no urbanizable de especial Protección por Planificación territorial o urbanística y lo integran los suelos del aluvial más reciente del Guadalquivir, Rivera de Huelva, el Ranilla y el Miraflores-Buitrago muy productivos y de alto valor paisajístico, son suelos inundables en periodos de retorno inferiores a 500 años.

2. El régimen de los terrenos clasificados como no urbanizable con la calificación de Especial Protección Compatible, se ajustará a las siguientes condiciones:

A. Usos característicos: agrícola y medioambiental ajustado a las siguientes condiciones:

• Usos relacionados con la producción agraria:

- a. Utilización de construcciones agrarias ligadas al mantenimiento y fomento de los recursos productivos.
- b. Las construcciones agrícolas de todos los tipos, siempre que los edificios cumplan con las condiciones generales en Suelo No Urbanizable, las establecidas para esta unidad, no ocupen más del 0,5 % de la superficie de la parcela y no superen la altura de una planta y 5 m.
- c. La ampliación de viviendas rurales existentes y construcción de nuevas edificaciones auxiliares (siempre que no superen la altura de una planta y 5 m).
- d. Las nuevas construcciones de índole agrícola siempre serán asociados a obras o instalaciones locales para la primera transformación de productos agrarios y deberán adaptarse al ambiente en el que sitúen.
- e. Actuaciones ligadas al uso agrario utilizando agua superficial o de pozo, que cuenten con la autorización de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

- f. Los labores de mantenimiento de caminos rurales utilizados como acceso a las explotaciones agrarias, siempre con autorización del organismo competente.
- g. Instalaciones de invernaderos desmontables siempre que en el proyecto u obra realizada se asegure la no salinización de los suelos o afectación del acuífero. La concesión de licencia para la ubicación de la estructura tendrá carácter temporal no pudiendo exceder de un máximo de 10 años. La parcela mínima será la unidad mínima de cultivo. La superficie ocupada será del 50 % de la parcela y deberá construirse con materiales traslúcidos y estructura fácilmente desmontable.
- h. Obras de captación de aguas (Prevía autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir).
- Usos naturales que mantengan o promuevan su carácter de corredor verde natural y paisajístico previa garantía de la permeabilidad a las aguas:
- a. Instalaciones con finalidad científica, educativa, recreativa y formativa apoyadas fundamentalmente en la rehabilitación de las edificaciones existentes, incluyéndose las obras e instalaciones menores, en general desmontables, destinadas a facilitar la observación y estudio de la naturaleza y/o el manejo agrícola de la tierra.
- b. La práctica del senderismo, paseos a caballo, observación de aves, etc.
- c. Repoblaciones forestales con especies autóctonas y propias de la vega del Guadalquivir. En ese sentido se favorecerá la utilización de árboles como los olmos (*Ulmus minor*), almeces (*Celtis australis*), fresnos (*Fraxinus angustifolia*), sauces (*Salix* sp.) y en general las especies propias de este ambiente ripario.
- d. Parques y jardines en general, parques forestales, instalaciones deportivas al aire libre.
- e. Instalaciones desmontables temporales asociadas a usos recreativos, componentes de turismo y otros eventos públicos.
- f. Adecuación para uso público de áreas forestales.
- g. Todos los usos no agrarios habrán de cumplir con la legislación sectorial y garantizarán un sistema de evacuación de las personas y emergencia frente a ovenida.
- h. Para los usos no agrarios se habrá de garantizar que en conjunto o de forma sinérgica, incluidos sus instalaciones anexas, no signifiquen una disminución significativa del drenaje del ámbito.
- i. Los usos permitidos se ajustarán a lo establecido en el Decreto 1989/2002, de 12 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces. Por ello, ninguna edificación podrá situarse en los terrenos inundables con periodo de retorno de 50 años o que tengan un calado de agua de 0,5 m en un periodo de retorno de 100 años. En la zona inundable, con un periodo de retorno de 100 años, en la que el agua alcance una velocidad superior a 0,5 m/s, además no podrá edificarse elemento alguno que tenga más de 10 metros perpendiculares a la corriente.
- B. Usos autorizados:
- a. Instalaciones vinculadas al sistema general de abastecimiento, saneamiento y depuración cuando se demuestre la ineludible necesidad de ubicación por condicionantes topográficos o de otro tipo y que se cumplan las normas de carácter medioambiental.
- b. Infraestructuras territoriales de actuación imprescindible y siempre que se resuelvan las posibles interrupciones del normal flujo de las aguas, incluso en crecida y de las redes infraestructurales preexistentes, en especial la red de caminos rurales.
- c. Instalaciones temporales vinculadas a la ejecución y mantenimiento de la obra pública.
- d. Instalaciones deportivas al aire libre y de restauración en general. En los límites y forma que establezca un estudio detallado de inundabilidad.
- e. Estabulaciones permanentes de ganado pequeño que no hubieran de ser sometidas a Informe Ambiental conforme al Decreto 153/1996.
- f. Tala de árboles, siempre bajo licencia.
- g. La acampada y pernocta. Con carácter excepcional y de forma expresa, el Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente podrá autorizar la realización de acampadas y pernóctas en zonas señaladas a tal fin.
- C. Usos prohibidos. Todos aquellos que no estén admitidos.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN DEL CARÁCTER NATURAL O RURAL

• Artículo 14.4.1. Delimitación y Objetivos.

1. Delimitación. Comprende este apartado aquellas unidades con valor paisajístico y productivo que no se consideran adecuados para un desarrollo urbano racional y sostenible de acuerdo con el Modelo Territorial adoptado por este Plan, debiendo quedar garantizado la preservación de su carácter rural o natural.
2. Objetivos. Preservación del carácter natural y rural, manteniendo y potenciando la producción y el uso agrícola, ganadero o forestal, posibilitando la implantación de determinados usos en circunstancias adecuadas que no deterioren ni entren en incompatibilidad con la adecuada preservación del medio y el hábitat rural.

• Artículo 14.4.2. Áreas del Suelo No Urbanizable de Preservación.

Atendiendo a sus características se distinguen en el Suelo No Urbanizable de preservación del carácter natural o rural, las áreas que se relacionan a continuación identificadas en el Plano de Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo No Urbanizable. Categorías. Protección, y cuyos condiciones particulares se detallan en el artículo siguiente:

- A. Vega No Inundable: que lo conforman los suelos del aluvial mas reciente del Guadalquivir no inundables con valores paisajísticos y productivos
- B. Terrazas cultivadas del Guadalquivir: Suelo correspondiente a las antiguas terrazas con valor productivo

• Artículo 14.4.3. Régimen particular de los Usos en las Áreas de Suelo No Urbanizable de preservación.

1. El régimen general de uso que se establece es el siguiente:
 - a. Usos característicos: Los agrarios, medioambientales y los equipamientos públicos.
 - b. Usos autorizables:
 - Usos vinculados a las Obras Públicas.
 - Actividades extractivas.
 - Las actuaciones de interés público, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, con destino a usos industriales, equipamientos privados y servicios terciarios que deban emplazarse en suelo no urbanizable, y no se trate de usos prohibidos establecidos por el Plan General en las áreas en las que subdivide el suelo no urbanizable de que se trate.
 - Uso de vivienda vinculada a la explotación agropecuaria.
 - c. Usos prohibidos: Cualquiera que no esté previsto en los apartados anteriores así como aquellos que no sean conforme a las características del acuífero.
2. De conformidad con el apartado anterior, en suelo no urbanizable adscrito a la categoría de preservación de su carácter rural o natural podrán, previo cumplimiento de las condiciones particulares, realizarse los siguientes actos:
 - a. Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de actividades agropecuarias conforme al uso, disfrute y explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, siempre que no estén prohibidas expresamente por la legislación sectorial.
 - b. Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que estando expresamente permitidas por el presente Plan General de Ordenación o Plan Especial de desarrollo vengán exigidas por:
 - El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.
 - La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.
 - La ejecución, mantenimiento y servicio de las infraestructuras públicas.
 - Los equipamientos públicos que deban implantarse en el suelo no urbanizable.

- c.

Las actuaciones de interés público, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, con destino a usos industriales, equipamientos privados y servicios terciarios que deban implantarse en el suelo no urbanizable y no se trate de usos prohibidos por el Plan General en las áreas en las que se subdivide el suelo no urbanizable de que se trate.

d.

Las actividades extractivas en aquellas áreas en las que se admiten expresamente conforme a su régimen particular.

e.

La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
2.

Las Vías Pecuarias tienen la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica.

3.

De igual modo, tienen la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica, los terrenos pertenecientes a la red de carreteras y comunicaciones localizadas en el Suelo No Urbanizable.
- Artículo 14.5.3. Necesidad de localización en el medio rural y servidumbres.

1.

Los usos calificados por el presente Plan como Sistema General en Suelo No Urbanizable, llevan implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de localización en el medio rural, por lo que resulta innecesaria la declaración o constatación de estas circunstancias, pudiendo autorizarse sin necesidad de elaboración del Plan Especial salvo los casos expresamente excepcionados en las normas que regulan los usos del suelo no urbanizable.

2.

Se califican como Suelo No Urbanizable de protección del sistema de comunicaciones, los terrenos clasificados como tal que estén afectados por la servidumbre de protección de las carreteras y ferrocarril; la zona afectada coincidirá en cada caso con el ámbito de las servidumbres y limitaciones establecidas en la legislación sectorial correspondiente, prohibiéndose en ellas cualquier tipo de calificación.

3.

En los terrenos en los que deban implantarse o transcurrir infraestructuras, dotaciones o equipamientos públicos, sólo pueden llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinados a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización.
- CAPITULO V. SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE.
- Artículo 14.5.1. Objetivos, Naturaleza y Destino.
1.

Objetivos. Reservar y optimizar la función concreta que se le asigne a cada uno de los Sistemas Generales.

2.

Naturaleza y Destino. Tienen diversa naturaleza y destino que se especifican en cada caso en los planos de ordenación para cada sistema en concreto.

3.

Serán usos característicos y autorizables aquéllos que se corresponden con su destino concreto.
- Artículo 14.5.2. Categorías.
1.

Los Sistemas Generales en el Suelo No Urbanizable se clasifican en:

a.

De Espacios Libres.

b.

De Equipamientos y Servicios Públicos.

c.

De Transporte e Infraestructuras Básicas

d.

Las Vías Pecuarias.

DISPOSICIONES FINALES

DISPOSICIÓN ADICIONAL

PRIMERA. PLAZO DE FORMULACIÓN DE PLANEAMIENTO Y ORDENANZAS

En el plazo máximo de tres años se procederá por el Ayuntamiento a redactar y aprobar los Planes Especiales previstos en estas Normas respecto a los que no se establezca un plazo determinado.

En el plazo máximo de tres años desde la entrada en vigor del presente Plan, se formularán y aprobarán por el Ayuntamiento las Ordenanzas Municipales previstas para el desarrollo del mismo; de igual modo, se procederán a adaptar a sus previsiones y contenidos las Ordenanzas vigentes en materia con incidencia en la actividad urbanística.

SEGUNDA. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO DEL ÁMBITO SUO-DBP-01 PALMAS ALTAS NORTE

Si antes de la entrada en vigor de la presente Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, el órgano competente otorgara la aprobación definitiva al Plan de Sectorización con ordenación detallada del SUNP-GU-1 PALMAS ALTAS que desarrolla las previsiones del Plan General anterior para el ámbito identificado como SUNP-GU-1, se entenderá a todos los efectos que el sector de Suelo Urbanizable Ordenado previsto por esta Revisión como SUO-DBP-01 PALMAS ALTAS NORTE pasará a tener la categoría de Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio y la consideración de Ámbito de Planeamiento Incorporado, siendo su ordenación pormenorizada la contenida en el citado Plan de Sectorización.

En otro caso, de no aprobarse definitivamente el mencionado Plan de Sectorización antes de la entrada en vigor del presente Plan General, se entenderá a todos los efectos que la ordenación pormenorizada completa del ámbito del SUO-DBP-01 PALMAS ALTAS NORTE se encuentra en el documento de aprobación provisional aprobado por acuerdo plenario de 27 de diciembre de 2004.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO DEFINITIVAMENTE ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL NUEVO PLANEAMIENTO GENERAL.

1. Los Planes Parciales aprobados definitivamente de los sectores del suelo urbanizable correspondientes a los diversos planeamientos generales anteriores existentes en el municipio cuya ejecución urbanística ha culminado, quedan derogados a la entrada en vigor del presente Plan General, salvo los correspondientes a los Ámbitos de Planeamiento Incorporados delimitados en el presente Plan General que se regulan conforme a lo previsto en el número dos de este precepto.

La derogación del planeamiento de desarrollo anterior se realiza mediante la incorporación por el Plan General de la ordenación pormenorizada completa y determinaciones específicas para cada uno de los ámbitos territoriales. En aquellos casos en los que esta derogación se realiza mediante una labor de asunción, dichos Planes Parciales derogados servirán como criterio interpretativo para solucionar las dudas que pudieran plantearse en la aplicación de la normativa contenida en este Plan, salvo que de los documentos integrantes de éste se deduzca la voluntad de revisar las determinaciones incluidos en aquellos Planes Parciales.

2. Los Planes Parciales aprobados definitivamente correspondientes a los sectores del suelo urbanizable establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla de 1.987 y que se reconocan en el presente Plan como Ámbitos de Planeamiento Incorporado, permanecerán en vigor en todo aquello que no se oponga a las determinaciones contenidas en estas Normas en los términos del artículo 11.1.9 y 13.1.7.

Si a la entrada en vigor del presente Plan General quedase pendiente la ejecución de algunas de las fases de urbanización correspondientes a estos sectores, éstos deberán culminarse en el plazo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta. Los plazos establecidos para la realización de la edificación se ajustarán al régimen general establecido en las Normas del Plan General.

3. Los Planes Especiales de reforma interior del suelo urbano del planeamiento general anterior aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio, salvo los correspondientes a los Ámbitos de Planeamiento Incorporados, quedan derogados aplicándose las mismas reglas que en el número uno anterior.

4. Los Planes Especiales de Protección y Catálogos del Patrimonio arquitectónico y cultural aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio, mantendrán su vigencia y efectividad en las condiciones previstas en el Título X. de estas Normas sobre los Ámbitos de Planeamiento de Protección Incorporados.

5. Los Programas de Actuación y de Sectorización aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General correspondientes a los Ámbitos de Planeamiento Incorporados expresamente reconocidos como tales en este Plan General, se ajustarán a las determinaciones establecidas para estos ámbitos que le sean de aplicación concreta.

6. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado de Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado Transitorio que se contienen en las Fichas del Anexo I que cuentan con parcelas con la calificación de uso residencial, la densidad máxima de viviendas en cada parcela resultante, será el establecido por el instrumento asumido de planeamiento pormenorizado. No obstante, y considerando la derogación del artículo 4.14.2 de las Ordenanzas del Plan General anterior, podrá durante el plazo máximo de dos años a contar desde la entrada en vigor del presente Plan General admitirse como válidos aquellos licencias de edificación cuya densidad se ajuste a la siguiente regulación: La densidad máxima residencial aplicable sobre la parcela no superará la resultante de dividir la máxima superficie construable por noventa metros (90) metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cincuenta metros (50) metros cuadrados. En todo caso, todas las viviendas que resulten por encima del

- Plan Parcial SUP-AE-1 Aeropuerto 1. Expedientes 13/00 y 35/03
- Plan Parcial SUP-AE-2 Sectores 9, 10 y 11 del Polígono Aeropuerto. Expedientes 8/91

En ningún caso, podrán concederse licencias de edificación en contra de las calificaciones de uso público establecidas por el presente Plan General

De igual modo, los propietarios de las parcelas incluidas en los ámbitos anteriores, que pueden solicitar licencia de edificación en el citado plazo, podrán una vez culminen la edificación, realizar en ésta obras de conservación, consolidación y rehabilitación, debiendo ajustarse a la nueva edificabilidad y demás condiciones establecidas por esta Revisión del Plan General en el caso de demolición y sustitución de la misma.

TERCERA. EDIFICACIONES EN FUERA DE ORDENACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

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

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

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

- Si la construcción no contara con licencia, y habiendo transcurrido los plazos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad y restablecimiento del orden infringido, podrán realizar las obras de conservación y consolidación. Además, si no se sitúan en terrenos con la categoría de especialmente protegidos, podrán realizarse obras de restauración y mejora, sin incrementar el volumen, siempre que respeten las normas de aplicación directa en suelo no urbanizable y adopten las medidas oportunas para corregir los impactos que ocasionan en el medio ambiente.

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

número máximo establecido por el instrumento de planeamiento que se incorpora, deben destinarse a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. En ningún caso podrán admitirse un mayor número de viviendas que el resultado de aplicar la equivalencia establecida en el artículo 4.14.2. de las Normas del Plan anterior.

SEGUNDA. PARCELAS EN SUELO URBANO

1. Las parcelas, constituidas como fincas registrales independientes, existentes antes de la entrada en vigor de este Plan General localizadas en el suelo urbano consolidado y calificadas con usos lucrativos con dimensiones inferiores a la parcela mínima establecida por éste, se consentirán se edifiquen si no hubiese posibilidad de agregación y respetasen las superficies mínimas establecidas por el planeamiento urbanístico anterior para la zona en la que se ubican.

2. En los solares existentes a la entrada en vigor del presente Plan General en el suelo urbano consolidado que se localicen en los ámbitos de las unidades de ejecución del anterior Plan General que a continuación se especifican, y cuyo proceso de ejecución urbanística ha culminado, y respecto a los cuales el presente Plan General califica con usos lucrativos (residencial, actividades productivas o servicios terciarios) estableciendo una ordenación pormenorizada completa y directa, sin quedar integrados en Ámbitos de Planeamiento Incorporado (y en consecuencia, derogando las determinaciones sobre condiciones de edificación establecidas), podrán los titulares de los mencionados solares, y en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del Nuevo Plan General, solicitar licencia de obras ajustada a la edificabilidad y condiciones de edificación relativas a la altura, ocupación, retranqueo y usos previstos en el documento de planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad que establezca su ordenación pormenorizada y detallada (conforme a su texto actualizado tras las modificaciones puntuales que en su caso hubiesen alcanzado vigencia) y que sirvió de base para la atribución de aprovechamientos en el referido proceso reparcelatorio ya culminado.

En concreto, los ámbitos a los que se refiere el apartado anterior son los ordenados con los siguientes instrumentos de planeamiento:

- Plan Especial PERI TO-5 El Pino II
- Plan Especial PERI C-8 "Los Terceros"
- Plan Especial PERI GU-201. Uralita-Bellavista. Aprobado definitivamente 28/12/01.expdte 3/00
- Plan Especial PERI AM-201 Kansas City. Aprobado definitivamente 26/04/01.expdte 35/00
- Plan Especial Cartuja y su Entorno
- Ámbito de la Modificación Puntual del P.G.O.U. 87 en el área de la Buhaira
- Plan Especial PERI SB-3 San Bernardo
- Estudio de Detalle ED-NO-101 Gata de Leche
- Ámbitos incluidos en el Expediente "Adaptación al Plan General y Modificaciones Puntuales de los Planes Parciales del Suelo Urbanizable Transitorio del Polígono Aeropuerto". Expedientes 462/89 y 11/03.

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

CUARTA. TERRENOS EN PROCESO DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA

Los terrenos incluidos en los ámbitos de las unidades de ejecución derivadas del planeamiento urbanístico anterior que contaran con proyecto redistributivo y de urbanización aprobado definitivamente a la entrada en vigor del presente Plan General, si no han culminado su urbanización seguirán ejecutándose conforme a estos instrumentos de gestión así como a las determinaciones del planeamiento urbanístico aprobado con anterioridad que los legitime, salvo que del régimen particular establecido para el Ámbito de Planeamiento Incorporado que corresponda se dispusiera otra cosa. Las obras de urbanización pendientes en estos ámbitos, deberán culminarse en un plazo máximo de dos años. En otro caso, se procederá a sustituir el sistema de actuación adoptado previa declaración de incumplimiento.

QUINTA. CONVENIOS URBANÍSTICOS DE PLANEAMIENTO APROBADOS

Los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado o en su caso urbanizable por el presente Plan General, que en el proceso de redacción y formulación de éste suscribieran sus titulares Convenios Urbanísticos de Planeamiento aprobados por el Ayuntamiento-Pleno en los que se concretaban las cantidades y se procedía a establecer el plazo de abono y garantías respecto a la participación en la financiación de la obtención y de la ejecución de Sistemas Generales, seguirán ajustándose en esta materia a las condiciones pactadas en los mismos, sin que sea de aplicación lo dispuesto en el artículo 11.2.6. apartado 4 o en su caso lo dispuesto en el artículo 13.1.8. apartado 1.B g. de estas Normas.

En este caso, además de los deberes correspondientes a la categoría de suelo o a la que se adscriban los terrenos, serán exigibles, de acuerdo con el art.113.1 k de la LOUA, las obligaciones y compromisos asumidos por la Propiedad conforme al Convenio Urbanístico de Planeamiento suscrito.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA FINAL

1 Las determinaciones contenidas en el documento del Plan Especial del Puerto de Sevilla aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 29 de julio de 1.994 (conforme a su texto actualizado tras las Modificaciones puntuales del mismo aprobadas definitivamente con posterioridad) continuarán vigentes, en todo aquello que no contradiga las determinaciones del Título I, II, III, IV, VI, IX y X de las Normas de este Plan, y hasta tanto se produzca o la innovación del citado Plan Especial conforme a los criterios y recomendaciones establecidos en el Capítulo VII de la Memoria de Ordenación.

Las determinaciones contenidas en el presente Plan General en los planos de ordenación pormenorizada y en las fichas del Anexo I de estas Normas relativas al Área de Reforma Interior de las Razas (ARI-DRP-08), Área de Reforma Interior Carretera de la Esclusa (ARI-DR-02) y Actuación Simple ASV-DR-01 (Tablada. Enlace SE-30), quedan en suspenso hasta tanto se proceda a la aprobación de la revisión o modificación sucesiva del Plan de Utilización de los Espacios Portuarios tendiente a la alteración del ámbito de la Zona de Servicios a fin de excluir de éste los terrenos incluidos en la delimitación de las citadas unidades de ejecución y actuación simple de viario así como los terrenos portuarios y lámina de agua de la Dársena incluidos dentro del ámbito del Plan Especial de Protección del Sector del Conjunto Histórico nº 27.2 "Histórico" (desde el Puente de Triana al Puente San Telmo), todo ello conforme a las previsiones del artículo 6.6.34 de las Normas.

Hasta que alcance eficacia la aprobación por el órgano competente de la revisión o modificaciones sucesivas del Plan de Utilización de los Espacios Portuarios tendiente a la exclusión de la Zona de Servicios de los ámbitos de las citadas actuaciones urbanísticas previstas por este Plan, los terrenos incluidos en las mismas tendrán la calificación de Sistema General de Uso Portuario, siendo sus usos conforme a las previsiones del artículo 6.6.34 y del vigente Plan Especial de El Puerto de Sevilla.

2. Tendrán carácter de Sistema General Ferroviario los terrenos destinados a la carga y descarga de contenedores vinculados a la Estación Ferrocarriil de Mercancías de La Negrilla que se encuentran incluidos en el ámbito del Área de Reforma Interior ARI-DCA-04 "FFCC La Negrilla-Palmeira" hasta tanto se proceda por la Administración competente a su desafectación formal. A partir de dicho momento, la calificación de Sistema General establecida en el Plano de Ordenación Estructural o.e.04 para estos terrenos será sustituida por el uso global asignado en la correspondiente ficha de planeamiento del citado ARI.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.

Queda derogado el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Sevilla aprobado definitivamente por resolución de 29 de diciembre de 1987, así como cuantos instrumentos de planeamiento se hayan aprobado en su desarrollo, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera, Disposición Transitoria Segunda apartado 2, Disposición Transitoria Final y en los Artículos 10.2.3., 11.1.9 y 13.1.7. sobre los Ámbitos de Planeamiento Incorporado.

NORMAS URBANÍSTICAS. Anexo I Fichas
Documento: 2 Fichas

ANEXO I DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS
FICHAS DE ÁMBITOS PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y/O GESTIÓN

APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LAS FICHAS

FICHAS DE SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

- Distrito Bellavista - La Palmera
- Distrito Macarena Norte
- Distrito Los Remedios

FICHAS DE ÁREAS DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

- Distrito Casco Antiguo
- Distrito Bellavista - La Palmera
- Distrito Cerro - Amate
- Distrito Este
- Distrito Macarena
- Distrito Macarena Norte
- Distrito Nervión
- Distrito Los Remedios
- Distrito Sur
- Distrito San Pablo - Santa Justa
- Distrito Triana

FICHAS DE ÁREAS DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

- Distrito Casco Antiguo
- Distrito Bellavista - La Palmera
- Distrito Cerro - Amate
- Distrito Este
- Distrito Macarena
- Distrito Macarena Norte
- Distrito San Pablo - Santa Justa
- Distrito Triana

FICHAS DE ACTUACIONES SIMPLES:

1 FICHAS DE ACTUACIONES SIMPLES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

- Distrito Casco Antiguo
- Distrito Bellavista - La Palmera
- Distrito Cerro - Amate
- Distrito Macarena
- Distrito Nervión
- Distrito Los Remedios
- Distrito San Pablo - Santa Justa
- Distrito Triana

2 FICHAS DE ACTUACIONES SIMPLES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

- Distrito Casco Antiguo
- Distrito Bellavista - La Palmera
- Distrito Cerro - Amate
- Distrito Este
- Distrito Macarena
- Distrito Macarena Norte
- Distrito Nervión
- Distrito Los Remedios
- Distrito San Pablo - Santa Justa
- Distrito Triana

FICHAS DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO:

- 1

FICHAS DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
 - Distrito Sur
- 2

FICHAS DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 - Distrito Bellavista - La Palmera
 - Distrito Cerro - Amate
 - Distrito Este
 - Distrito Macarena
 - Distrito Macarena Norte
 - Distrito Los Remedios
 - Distrito Sur
- 3

FICHAS DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO EN SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO
 - Distrito Este
 - Distrito Macarena Norte

- FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO
 - Distrito Bellavista - La Palmera
 - Distrito Este
 - Distrito Macarena Norte
- FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
 - Distrito Bellavista - La Palmera
 - Distrito Cerro - Amate
 - Distrito Este
 - Distrito Macarena Norte
- FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
 - Distrito Este
 - Distrito Macarena Norte
- FICHAS DE ÁREA DE GESTIÓN INTEGRADAS

Para cada ámbito y de acuerdo a sus características derivadas de la clase y categoría de suelo y tipo de actuación, las fichas contienen los datos identificativos y determinaciones urbanísticas correspondientes a su grado y vinculación, conforme a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía según el siguiente esquema general:

- IDENTIFICACIÓN
- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
- ORDENACIÓN PORMENORIZADA
- CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN

Las Fichas complementan y cuantifican la ordenación contenida en los Planos de Ordenación del Plan General, justifican el carácter, criterios y objetivos de cada actuación, expresan el contenido cuantitativo de las determinaciones urbanísticas en el marco de las Normas Urbanísticas del Plan General y establecen, en su caso, determinaciones de desarrollo, ejecución y programación, todo ello conforme a las reglas de interpretación de los Artículos 1.1.7., 1.2.5., 1.2.6., 2.2.5.a 2.2.7., 11.1.9. y 13.1.7. de las Normas Urbanísticas.

Se expresan, a continuación los contenidos, significado e interpretación de cada uno de los tipos de ficha:

Para los ámbitos de Planeamiento y Gestión se establecen:

- 1 Fichas de los Secciones, Áreas de Reforma Interior y Áreas de Transferencia de Aprovechamiento en Suelo Urbano no consolidado. (SOU, ARI y ATA) y de los Ámbitos del Suelo Urbanizable con delimitación sectorial.

De acuerdo al esquema general anteriormente descrito, las determinaciones para el Área o Sector se estructuran en los siguientes bloques:

Identificación

Contiene los datos de identificación y localización de la actuación:

- Clave de la Actuación, compuesta por las siglas correspondientes al tipo de actuación (Área o Sector), el distrito y numeración correlativa.
- Denominación, alusiva a la toponimia del lugar.
- Barrio-Ciudad en que se sitúa el Área o Sector considerado.
- Hoja de Plano, relativa al Plano de Ordenación, en que se localiza el ámbito.
- Área de Reparto en que se incluye el Área o Sector.
- Superficie del ámbito de la actuación.
- Plano de Localización, en que grafía, a la escala adecuada, la situación del Área o Sector considerado en relación con el entorno urbano.
- Plano de Ordenación, grafiado, a la escala adecuada, sobre ortofoto en color.

FICHAS DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y/O GESTIÓN

APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LAS FICHAS

Este documento contiene las fichas correspondientes a los ámbitos de Planeamiento de Desarrollo y/o Gestión del Nuevo Plan General, agrupados de acuerdo a los siguientes epígrafes:

FICHAS DE SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

FICHAS DE ÁREAS DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

FICHAS DE ÁREAS DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

FICHAS DE ACTUACIONES SIMPLES:

- 1 FICHAS DE ACTUACIONES SIMPLES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- 2 FICHAS DE ACTUACIONES SIMPLES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

FICHAS DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO:

- 1 FICHAS DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
- 2 FICHAS DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- 3 FICHAS DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO EN SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO

FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO

FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

FICHAS DE ÁREA DE GESTIÓN INTEGRADAS

Ordenación Estructural

Contiene los parámetros de la Ordenación Estructural, vinculantes a todos los efectos de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 10.1 de la L.O.U.A.

En la primera fila figuran los siguientes:

- **Superficie**, en m2 de suelo, del ámbito considerado.
- **Suelo Público Asociado**, expresado en m2 de suelo. Corresponde a superficies de suelo público, en general destinadas en la actualidad a espacios libres y/o viario que conservan este carácter y requieren de reurbanización conjunta con la actuación. Este suelo no se considera a efectos de aprovechamiento urbanístico sino sólo a efectos de costes de urbanización, cargados al Área o Sector.
- **Superficie de Suelo con Aprovechamiento**, expresado en m2 de suelo, es la superficie del Ámbito descontada la del Suelo Público Asociado.
- **Aprovechamiento medio**, expresado en Unidades de Aprovechamiento por m2 de suelo, del Área de Reparto en que se incluye el ámbito considerado.
- **Aprovechamiento Objetivo**, que traduce la edificabilidad realmente materializable en el Área o Sector, afectada por el coeficiente de uso y tipología. Se expresa en Unidades de Aprovechamiento.
- **Aprovechamiento Subjetivo**, correspondiente al 90% del Aprovechamiento total, al que el/los propietarios tendrán derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos.
- **Aprovechamiento de cesión**, correspondiente al 10% del Aprovechamiento total, de cesión obligatoria al municipio en concepto de participación de la comunidad de las plusvalías.
- **Excesos/Defectos de Aprovechamiento**, resultado de restar del aprovechamiento Objetivo el Aprovechamiento medio aplicado a la superficie. Cuando existen, estos excesos o defectos se compensan con los correspondientes a otras actuaciones incluidas en el Área de Reparto.

A continuación, y bajo el título **Usos Globales**, figuran los siguientes conceptos:

- **Uso Global** asignado al Área o Sector.
- **Superficie de Suelo**, expresado en m2.
- **Edificabilidad Global**, asignada al Área o Sector, expresada en m2 de techo edificable por m2 de suelo.
- **Superficie máxima total**, expresada en m2 de techo edificable.

Finalmente, se establece en este bloque:

- **Densidad**, expresada en Viviendas por Hectárea, correspondiente al ámbito.
- **Nº Máximo de viviendas permitido**, en su caso, en el Área o Sector.
- **Nº Mínimo de viviendas protegidas**
- **Aprovechamiento VP**, en que figura, en su caso, el porcentaje del aprovechamiento objetivo asignado al Área o Sector, destinado a la Calificación de Viviendas Protegidas, según se definen en el Artículo 5.2.2 de las Normas Generales del Plan General.

- **Porcentaje de Vivienda Protegida**

En todo caso, la edificabilidad con destino a vivienda protegida establecida en las fichas respectivos de cada uno de los ámbitos se entenderá que es una determinación de carácter estructural.

Ordenación Pormenorizada Preceptiva

Contiene la información, determinaciones y parámetros de la Ordenación Pormenorizada del Área o Sector.

Pertenecen a este bloque los **Objetivos y Criterios de la Ordenación**, así como otras condiciones para su desarrollo que tienen el carácter de Ordenación Pormenorizada Preceptiva.

A continuación, se establecen los parámetros de la Ordenación Pormenorizada Preceptiva, tales como la edificabilidad distribuida por usos pormenorizados; el coeficiente de ponderación de uso y de urbanización y los aprovechamientos de cada uso.

Bajo el título **Dotaciones Locales**, en el Suelo Urbano, se establecen las superficies de suelo de cesión obligatoria y gratuita a cargo del Área o Sector destinadas a los siguientes usos:

- **Espacios Libres**
- **Equipamiento SIPS**
- **Equipamiento Educativo**
- **Equipamiento Deportivo**
- **Transportes e infraestructuras**
- **Viario (superficie aproximada)**

En el Suelo Urbanizable se establecen las cesiones dotacionales mínimas tanto las correspondientes a los Sistemas Generales como a las dotaciones locales.

Estas reservas de suelo se considerarán vinculantes en su superficie, excepto la correspondiente a viario que dependerá de la ordenación final, en el caso de que se desarrolle mediante alguna figura de planeamiento.

Ordenación Pormenorizada Potestativa

Determina, en su caso, la superficie de suelo edificable, las alturas máximas de la edificación y la ordenanza o sólo la tipología urbana, si la actuación queda remitida a planeamiento de desarrollo posterior.

Por motivos de escala de los planos contenidos en las fichas, en algún caso no aparece la etiqueta de alturas o de ordenanzas. Aclarar, por tanto, que las determinaciones válidas son las que figuran en el Plano de Ordenación Pormenorizada.

Programación y Gestión

Contiene los siguientes datos:

- **Sistema de actuación**, en su caso.
- **Figura de Planeamiento** de desarrollo, en los casos en que se establece como obligatoria.
- **Programación**, con las particularidades de programación, en su caso.

2 Fichas de las Actuaciones Simples de Equipamiento, Espacios Libres y Varío. (ASE, ASEL y ASV)

Se agrupan a su vez en dos tipos: Las Actuaciones Simples incluidas en Suelo Urbano Consolidado y las incluidas en Suelo Urbano No Consolidado.

Las **Fichas de Actuaciones Simples del Suelo Urbano Consolidado** se estructuran en los siguientes bloques:

Identificación

Contiene los datos de identificación y localización de la actuación:

- **Clave de la Actuación**, compuesta por las siglas correspondientes al tipo de actuación (ASE, ASEL o ASV), el distrito y numeración correlativa. (Ej. ASE-DC-01)
- **Denominación**, alusiva a la toponimia del lugar. (Ej. "Torneo")
- **Barrio-Ciudad** en que se sitúa la Actuación Simple.
- **Hoja de Plano**, relativa al Plano de Ordenación, en que se localiza el ámbito.
- **Superficie del ámbito** de la actuación.

Ordenación Pormenorizada

Contiene la información, y determinaciones de Ordenación Pormenorizada de la Actuación Simple.

En primer lugar figuran en este bloque los **Objetivos y Criterios** que justifican la actuación, así como las **Observaciones**, que complementan el apartado anterior.

Se da también el **Uso Pormenorizado** de la Actuación, y, en el caso de Actuaciones Simples de Equipamiento, Tipo y Clase propuesta para éste.

Programación y Gestión

Contiene los siguientes datos:

- **Sistema de actuación**.
- **Programación**, con las particularidades de programación, en su caso.

Las **Fichas de Actuaciones Simples del Suelo Urbano No Consolidado** se estructuran de manera similar a las anteriores, salvo que se incluye la referencia al Área de Reparto a la que se adscribe la actuación.

3 Fichas de Ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS)

Las Fichas correspondientes a los Ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado se refieren a superficies de suelo independientes que sólo podrán desarrollarse mediante Planes de Sectorización que supongan una innovación del Plan General. Las determinaciones que se contienen en las fichas para esta clase de suelo corresponden a lo dispuesto en el Artículo 10.1.A.e de la LOUA.

El bloque **Identificación** de la ficha contiene los mismos datos que el del resto de las fichas de Suelo Urbanizable. No se aporta, sin embargo, la identificación relativa a Barrio-Ciudad, que se delimitará en el momento del desarrollo de los diferentes ámbitos, ni de Áreas de Reparto, que los Planes de Sectorización deberán establecer.

En el bloque **Determinaciones orientativas para la ordenación**, se establecen los Objetivos para el desarrollo de cada Ámbito y los usos preferentes y recomendados para cada área de esta categoría de suelo. Las condiciones para proceder a su sectorización, atendiendo a la necesidad de asegurar la adecuada inserción de los sectores que resulten en la estructura de la ordenación municipal y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediera a su sectorización.

En cuanto a la **Ordenación Estructural**, sólo se da la superficie total del Ámbito, usos globales incompatibles y condiciones para su sectorización. Las condiciones para proceder a su sectorización, atendiendo a la necesidad de asegurar la adecuada inserción de los sectores que resulten en la estructura de la ordenación municipal y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediera a su sectorización. Los Planes de Sectorización deberán establecer el resto de parámetros de ordenación estructural, incluyendo la complementación necesaria de las superficies destinadas a Sistemas Generales.

Finalmente, en el bloque **Programación**, se determina la posibilidad o no de que en su día cada área pueda ser desarrollada mediante más de un Plan de Sectorización.

4 Fichas de Ámbitos de Planeamiento Incorporado

Junto a las Fichas de todos los ámbitos de actuación establecidos por el Plan General, se acompañan Fichas de las **Áreas de Planeamiento Incorporado (API)** que constituyen un cuerpo de Planes Especiales, Planes Parciales y Estudios de Detalle, desarrollados en ejecución del Plan General de 1987 y cuyas determinaciones se incorporan al Plan General.

La estructura de estas fichas resulta similar a las anteriores, si bien en ellas figuran sólo parámetros generales de los instrumentos de planeamiento que se incorporan, de acuerdo a los datos facilitados por el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo. En su encabezado, y para cada ámbito, se explicita la clase y categoría de suelo en que quedan incluidas, de acuerdo a lo dispuesto en el Título II, Capítulo 1 de la LQUA.

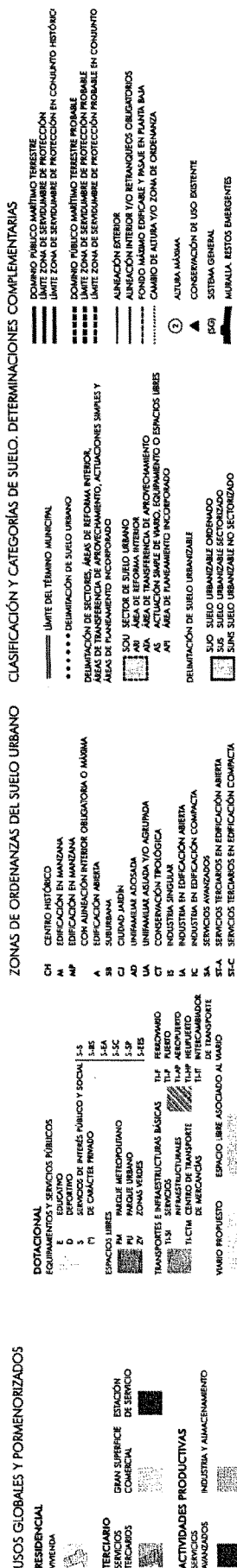
En todo lo que no se contiene específicamente en el apartado **Determinaciones complementarias incorporadas por el Plan General de las fichas** y en los **Planos de Ordenación**, sus determinaciones seguirán plenamente vigentes.

5. Fichas de Áreas de Gestión Integrada

Contiene la identificación de los ámbitos territoriales que el Plan propone para delimitar Áreas de Gestión Integrada.

Se describen los Objetivos y Criterios; el modo de ejecución y las Administraciones que se estima oportuno que participen en la gestión del ámbito.

Legenda para interpretación de los Planos de Ordenación



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN		SOU-DBP-01	BANDA DEL FFCC-GUADAIRA	
BARRIO CIUDAD	BP-1	HOJA	13-18	ÁREA DE REPARTO BP-18/UR
				APROVECHAMIENTO MEDIO 0,7512 UA/m ²

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

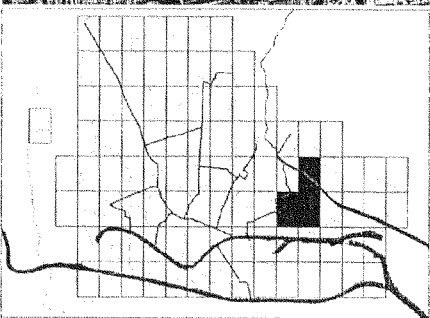
- Intervención sobre terrenos vacantes en la banda del ferrocarril, entre el Centro Militar Deportivo San Fernando y Avda. De La Palmera, como espacio de oportunidad para regenerar y activar el frente urbano de la nueva vía urbana que dará continuidad al crecimiento sur, hasta el Pinaro, y sobre el que se veñtera la actuación. La presencia de las instalaciones deportivas impiden una mayor integración con la Avda. de la Palmera, limitándose ésta a los viarios de conexión transversal. La actuación incorpora equipamientos y espacios libres para dotar al sector.
- Otras condiciones para su desarrollo
 - Obligación de redactor Plan Parcial de Ordenación, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.7, Artículo 5.2.3 apartado a) y Artículos 2.2.4, 2.2.5 y 2.2.6 de las Normas Urbanísticas.
 - De la ordenación graficada tiene carácter vinculante el trazado viario previsto, así como la localización de los espacios libres que relacionan este sector con el Parque del Cuadrado.
 - Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas.

SECTOR SUELO URBANO N. C.

LOCALIZACIÓN



SITUACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUELO	SUPERFICIE M ² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M ²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	10% CESIÓN UA	EXCESOS APROVECHAMIENTO UA
	52.404	0	0,7512	39.384	35.428	3.956	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² /m ²	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m ²	DENSIDAD MÁXIMA VIVI/Ha	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO (VIV. PROTEGIDA E/ha)	APROVECHAMIENTO (VIV. PROTEGIDA %)
RESIDENCIAL	0,8500	44.544	72,00	377	135	11.809	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	SUPERFICIE EMPICABLE M ²	ALTURA MÁXIMA PLANTAS	TIPOLOGÍA DE REFERENCIA
VIVIENDA LIBRE	23.660	1,00	0,95	22.477			
VIVIENDA PROTEGIDA	15.538	0,80	0,95	11.809		08	ABIERTA
TERCUBO COMPATIBLE	5.345	1,00	0,95	5.078			
TOTAL	44.544			39.384			
DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS (TOTAL)				ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMENTOS: 34 m ² suelo/100m ² terreno			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	SUPERFICIE EMPICABLE M ²	ALTURA MÁXIMA PLANTAS	TIPOLOGÍA DE REFERENCIA
VIVIENDA LIBRE	23.660	1,00	0,95	22.477			
VIVIENDA PROTEGIDA	15.538	0,80	0,95	11.809		08	ABIERTA
TERCUBO COMPATIBLE	5.345	1,00	0,95	5.078			
TOTAL	44.544			39.384			
DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS (TOTAL)				ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMENTOS: 34 m ² suelo/100m ² terreno			

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:		PROGRAMACIÓN	
PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	SEGUNDO CUATRIENIO	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN		SOU-DMN-01	VALDEZORRAS NORTE
BARRIO CIUDAD	MN-3	HOJA	16-09
ÁREA DE REPARTO		MN-10/UR	APROVECHAMIENTO MEDIO
			0,3721 UA/m²

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

- Actuación para completar la estructura urbana del núcleo de Valdezorras en su borde norte, configurando el parque de ribera del Miraflores, con obtención de espacios libres y equipamientos. La ordenación detallada deberá atender a las características de trazado viario y morfológico existentes, procurando el sellado de manzanas y traseras preexistentes y configurar una fachada urbana hacia los nuevos espacios libres.
- Otras condiciones para su desarrollo:
- Obligación de redactor Plan Parcial de Ordenación, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.7, Artículo 5.2.3 apartado a) y Artículos 2.2.4, 2.2.5 y 2.2.6 de las Normas Urbanísticas.
 - La ordenación grafada se considera indicativa como esquema de organización del sector, debiendo justificarse, en su caso, una ordenación diferente al esquema propuesto.
- (*) Del total de cesiones, 27.800 metros cuadrados se integrarán en el Sistema de Espacios Libres SGEL.9 "Anillo Verde del Norte: Tamarguillo - Miraflores". El resto se destinarán a ampliar el equipamiento deportivo existente.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	SUPERFICIE M² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	10% CESIÓN UA	EXCESOS APROVECHAMIENTO UA
64.079	60,596	3.483	0,3721	22.547	20.293	2.255	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL M²/M²	EDIFICABILIDAD MÁXIMA M²/Ha	DENSIDAD MÁXIMA VIVI/Ha	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIVI PROTEGIDA EIAI	APROVECHAMIENTO VIVI PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	0,4000	24,238	36,00	231	85	6,764	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M²	ALTURA MÁXIMA N° PLANTAS	TIPOLOGÍA DE REFERENCIA
VIVIENDA LIBRE	15.783	1,00	1,00	15.783			
VIVIENDA PROTEGIDA	8.655	0,80	1,00	6.764		02	SUBURBANA
TOTAL	24.238			22.547			
DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS (TOTAL)							
ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMENTOS: 190 m2/suelo/100m2suelo (*)							

GESTIÓN

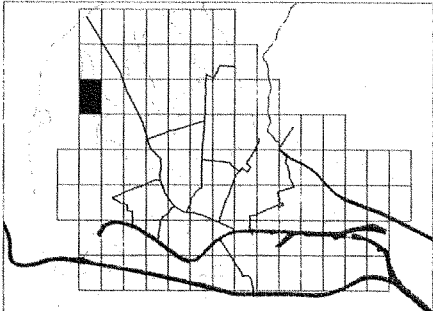
SISTEMA DE ACTUACIÓN:		PROGRAMACIÓN
PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	SEGUNDO CUATRIENIO

SECTOR SUELO URBANO N. C.

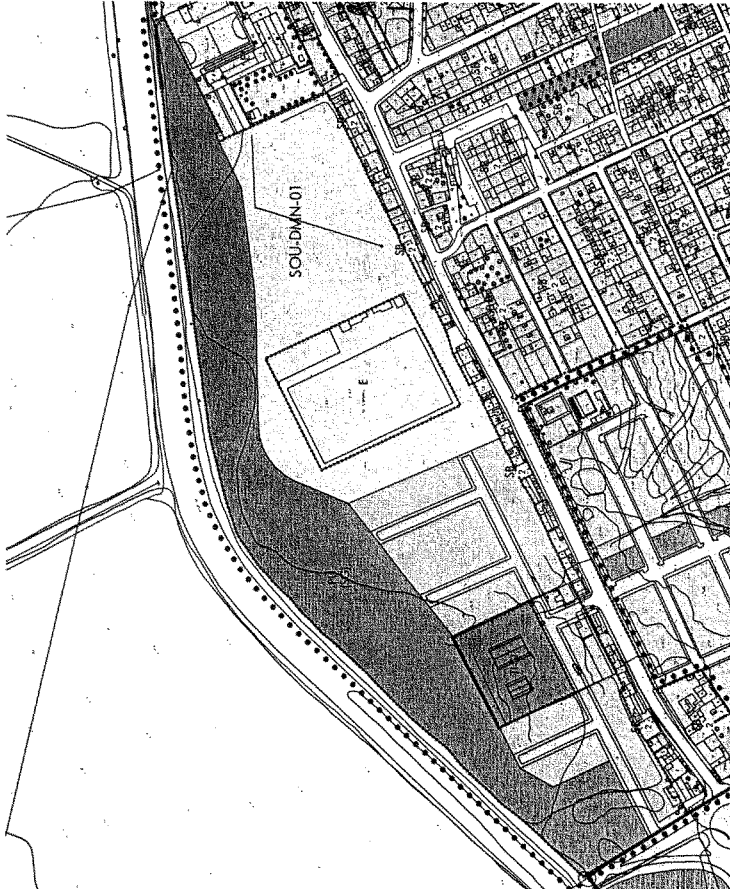
LOCALIZACIÓN



SITUACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN SOU-DMN-02 VALDEZORRAS SUR

BARRIO CIUDAD	MAN-3	HOJA	16-09	ÁREA DE REPARTO	MAN-17/UR	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,6512 UA/m ²
---------------	-------	------	-------	-----------------	-----------	-----------------------	--------------------------

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS, ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

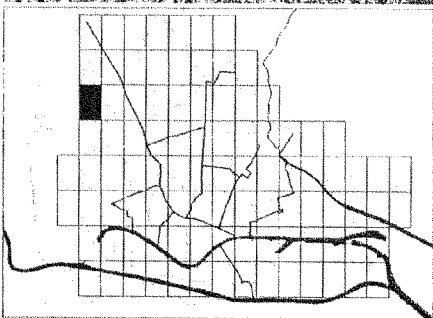
- Adaptación para completar la estructura urbana del núcleo de Valdezorras, como espacio de transición tipomorfológica y definición de un nuevo frente urbano hacia el viario interseccional de borde sur; viario que vendrá a relacionar las áreas industriales de San Nicolás con las residenciales de Valdezorras. La ordenación detallada atiende a las características de trazado viario y morfológico existentes, procurando el sellado de manzanas y tramos prevalecientes.
- Obligación de redactor Plan Parcial de Ordenación, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.7, Artículo 5.2.3 apartado a) y Artículos 2.2.4, 2.2.5 y 2.2.6 de las Normas Urbanísticas.
 - La ordenación graficada se considera indicativa como esquema de organización del sector, debiendo justificarse, en su caso, una ordenación diferente al esquema propuesto.

SECTOR SUELO URBANO N. C.

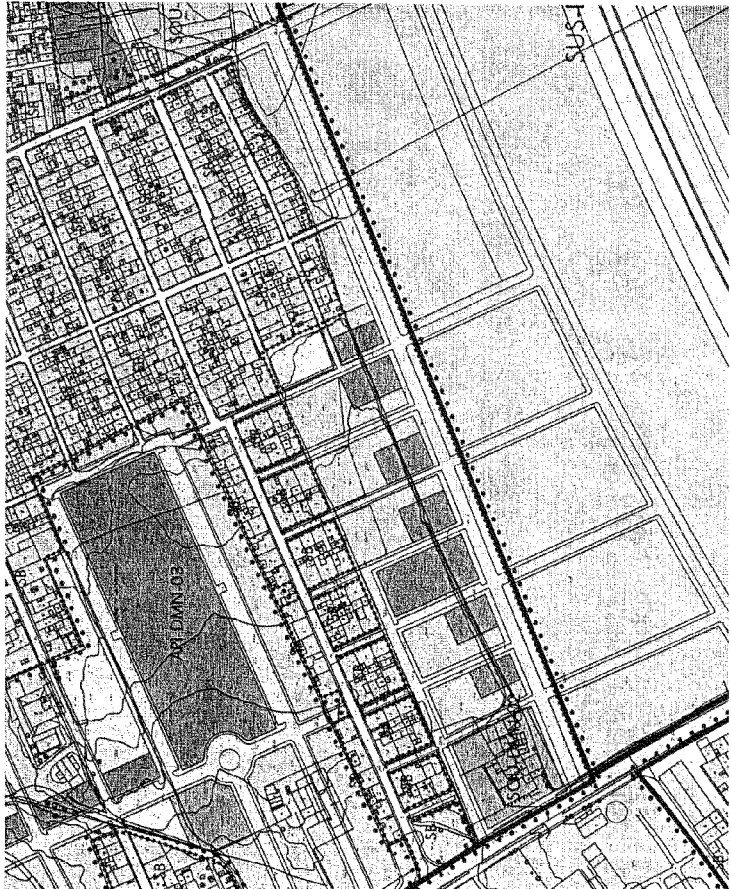
LOCALIZACIÓN



SITUACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUELO	SUPERFICIE TOTAL M ²	SUPERFICIE M ² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PAREJO ASOCIADO M ²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	10% CEDIDA UA	EXCESOS APROVECHAMIENTO UA
	33.172	29.983	3.189	0,6512	19.524	17.572	1.952	0
USO GLOBAL		COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL M ² /ha	EDIFICABILIDAD MÁXIMA M ² /ha	DENSIDAD MÁXIMA VIVI/ha	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIVI PROTEGIDA (UA)	APROVECHAMIENTO VIVI PROTEGIDA %
RESIDENCIAL		0,7000	20.988	53,50	177	73	5.857	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	SUPERFICIE SUELO EFICAZ M ²	ALTURA MÁXIMA Nº PANTAS	TIPO LOGIA DE REFERENCIA
VIVIENDA LIBRE	11.063	1,00	1,00	11.063		02	SUBURBANA ABIERTA
VIVIENDA PROTEGIDA	7.322	0,80	1,00	5.857		05	
SERVICIOS TERCIARIOS	2.464	1,00	1,00	2.464		02	TERCIARIO
TOTAL	20.988			19.524			
DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS (TOTAL)				ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMENTOS : 34 m ² subvivi/10m ² medeo			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	SUPERFICIE SUELO EFICAZ M ²	ALTURA MÁXIMA Nº PANTAS	TIPO LOGIA DE REFERENCIA
VIVIENDA LIBRE	11.063	1,00	1,00	11.063		02	SUBURBANA ABIERTA
VIVIENDA PROTEGIDA	7.322	0,80	1,00	5.857		05	
SERVICIOS TERCIARIOS	2.464	1,00	1,00	2.464		02	TERCIARIO
TOTAL	20.988			19.524			
DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS (TOTAL)				ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMENTOS : 34 m ² subvivi/10m ² medeo			

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO
PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

PROGRAMACIÓN

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN		SOU-DMN-03	VALDEZORRAS ESTE
BARRIO CIUDAD	AN-3	HOJA	16-09
ÁREA DE REPARTO	AN-12	UR	APROVECHAMIENTO MEDIO
			0,6047 UA/m²

ORDENACIÓN

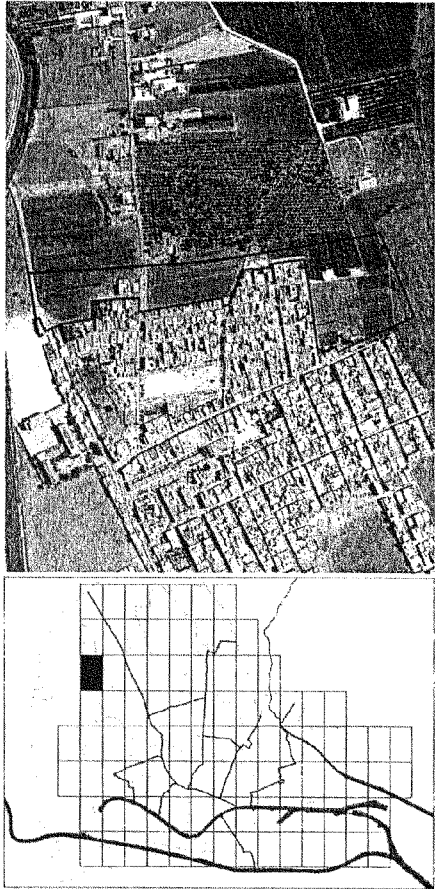
OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

- Actuación para completar la estructura urbana del núcleo de Valdezorras en su borde este, mediante nuevo viario de cierre que vendrá a relacionar las áreas industriales de San Nicolás con las residenciales de Valdezorras, con obtención de espacios libres y equipamientos. La ordenación detallada ofertada a los característicos de trazado viario y morfológicos existentes, procurando el sellado de manzanas y fraseras preexistentes.
- Otras condiciones para su desarrollo:
- Obligación de redactor Plan Parcial de Ordenación, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.7, Artículo 5.2.3 apartado a) y Artículos 2.2.4, 2.2.5 y 2.2.6 de las Normas Urbanísticas.
 - La ordenación grafada se considera indicativa como esquema de organización del sector, debiendo justificarse, en su caso, una ordenación diferente al esquema propuesto.

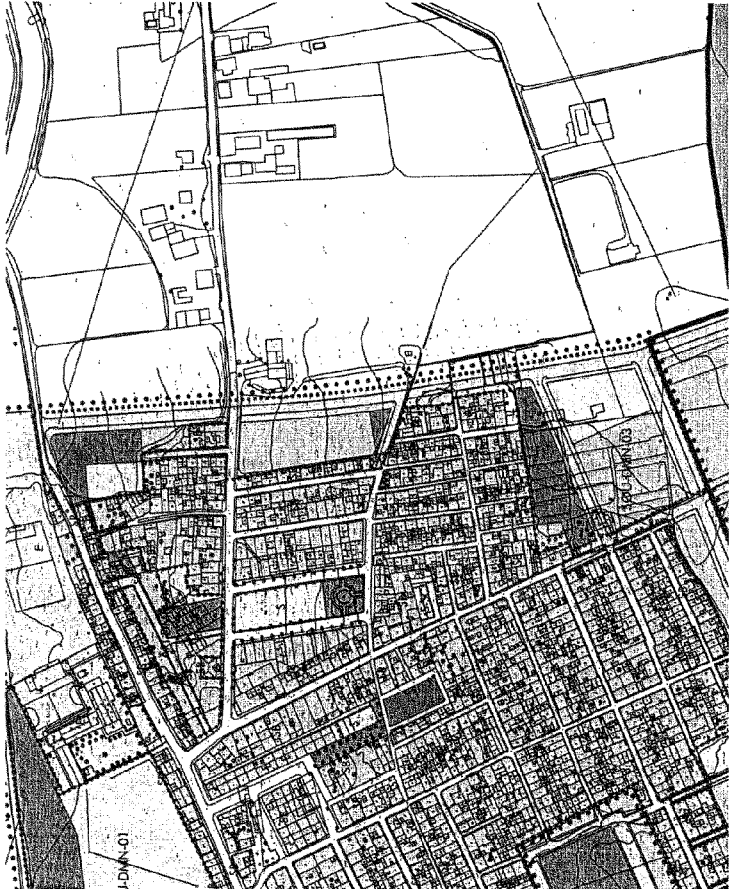
SECTOR SUELO URBANO N. C.

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	SUPERFICIE M² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M²	APROVECHAMIENTO MEDIO UAM/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAM	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAM	10% CEBOSION UAM	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAM
32.558	31.144	1.395	0,6047	18.843	16.959	1.884	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m²/m²	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m²/m²	DENSIDAD MÁXIMA VIVIENAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS	APROVECHAMIENTO VIVIENDAS	APROVECHAMIENTO VIVIENDAS	APROVECHAMIENTO VIVIENDAS
RESIDENCIAL	0,6500	20,256	59,30	193	71	5,653	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS URBANIZACIONES	EDIFICABILIDAD TOTAL M²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAM	SUPERFICIE SUELO EDEIFICABLE M²	ALTURA MÁXIMA M² PLANTAS	TIPOLOGÍA DE REFERENCIA
VIVIENDA LIBRE	13.190	1,00	1,00	13.190		02	SUBURBANA ABIERTA
VIVIENDA PROTEGIDA	7.066	0,80	1,00	5.653		05	
TOTAL	20.256			18.843			
DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS (TOTAL)							
ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS: 45 m²/m²/100m² de suelo							

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

DISTRIBUCIÓN USOS URBANIZACIONES	EDIFICABILIDAD TOTAL M²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAM	SUPERFICIE SUELO EDEIFICABLE M²	ALTURA MÁXIMA M² PLANTAS	TIPOLOGÍA DE REFERENCIA
VIVIENDA LIBRE	13.190	1,00	1,00	13.190		02	SUBURBANA ABIERTA
VIVIENDA PROTEGIDA	7.066	0,80	1,00	5.653		05	
TOTAL	20.256			18.843			
DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS (TOTAL)							
ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS: 45 m²/m²/100m² de suelo							

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:

PLAN PARCIAL

PROGRAMACIÓN

SEGUNDO CUATRIENIO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTOR SUELO URBANO N. C.

IDENTIFICACIÓN SOU-DR-01 LOS GORDALES

BARRIO CIUDAD	R-1	HOJA	12-16	ÁREA DE REPARTO	R-03/UR	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,5035 UA/m ²
---------------	-----	------	-------	-----------------	---------	-----------------------	--------------------------

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Se diseña una estrategia desde la consideración de centralidad metropolitana que reúnen estos espacios, y desde su estratégica situación respecto a los sistemas de espacios libres urbanos y metropolitanos. Ello, junto a las necesidades manifestadas por la administración del Estado, incluir de los terrenos, para edificios administrativos públicos, así como la oportunidad de dotar a la Universidad de Sevilla de espacio suficiente para futuras ampliaciones que le permitan adaptarse a los estándares de modernidad y eficiencia, son oportunidades para conseguir la plena integración urbana de este histórico vacío. En definitiva, se concluye la actuación como una estrategia integral para crear una nueva área de centralidad urbana en el Distrito. Un área que aprovechará las potencialidades de este sector como espacio libre que recupera la continuidad entre el sistema de parques históricos de Sevilla: Parque María Luisa y Ribera de la Dársena del Guadalquivir o, incluso el Parque de los Príncipes, con el medio natural, a través de la Dársena de la Línea 1 de Metro. A esta nueva centralidad, que se articulará en torno al Parque intermedio de Gordales, contribuyen la implantación de usos universitarios junto a usos urbanos singulares como la Ciudad de la Justicia, localizado en el extremo Oeste, junto al intercambiador de Metro previsto, equipamientos supramunicipales y servicios terciarios. Por último, este espacio vendrá también a ampliar la oferta de equipamiento local complementario para el barrio de Los Remedios.

Otras condiciones para su desarrollo

- Obligación de redactar Plan Parcial de Ordenación, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.7, Artículo 5.2.3 apartado a) y Artículos 2.2.4, 2.2.5 y 2.2.6 de las Normas Urbanísticas. La propuesta graficada debe considerarse como esquema indicativo de localización de usos y relaciones espaciales para el área de Gordales. Parte de la reserva de SIPS sociocultural se destinará a Biblioteca de Barrio, que podrá integrarse en un mismo edificio con otros usos dotacionales.

- Además de las deberes correspondientes al suelo urbano no consolidado serán exigibles, de acuerdo con el art.113.1 k de la LOUA, las obligaciones y compromisos asumidos por la Propiedad conforme al Convenio Urbanístico de Planeamiento suscrito sobre este ámbito.

(*) Del total de cesiones para espacios libres, 56.668 m² se destinarán a dotaciones locales, el resto se destinará a SGEI-35 "Parque de los Cordales".

(**) Del total de cesiones para SIPS, 24.344,26 m² se destinarán a dotaciones locales, el resto se destinará a Sistema General de Equipamientos.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

USO GLOBAL DOTACIONAL / TRICLARO	SUPERFICIE TOTAL M ² SUELO	SUPERFICIE M ² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M ²	APROVECHAMIENTO MEDIO UVA/M ²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UVA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UVA	10% CESION UVA	EXCESOS UVA	APROVECHAMIENTO UVA
	552.225	552.225	0	0,5035	278.045	250.241	27.805	0	0
						NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS			APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA (UVA)
						0	0	0	0
									APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA %
									0%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUGARINOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UVA	SUPERFICIE SUELO EFICAZ M ²	ALTURA MÁXIMA NP PLANTAS	TIPOLOGÍA DE REFERENCIA
SERVICIOS TERCIARIOS	292.879	1,00	0,95	278.045			ABIERTA
TOTAL	292.879			278.045			
SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES MÍNIMOS [TOTAL]				397.508	72,06% VÁRIDO (TOTAL)	68.746	16,07%
ESPACIOS LIBRES	517,3	EDUCATIVO	EXP. CRIATIVO	TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de vario se aproxima		
	282.737 (*)	30,667	18,856	2.000			

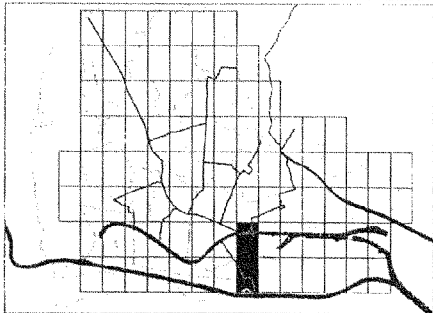
GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COOPERACIÓN
PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

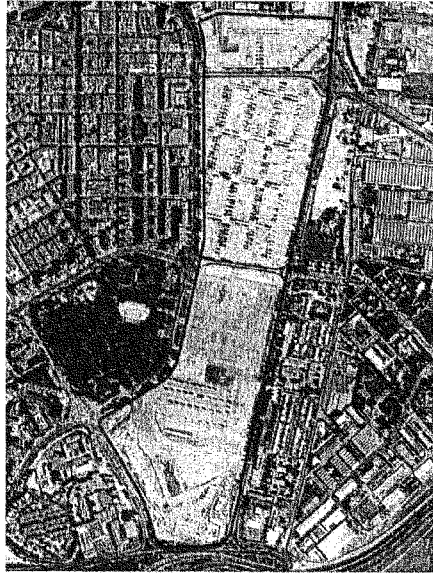
PROGRAMACIÓN

SEGUNDO CUATRIENIO

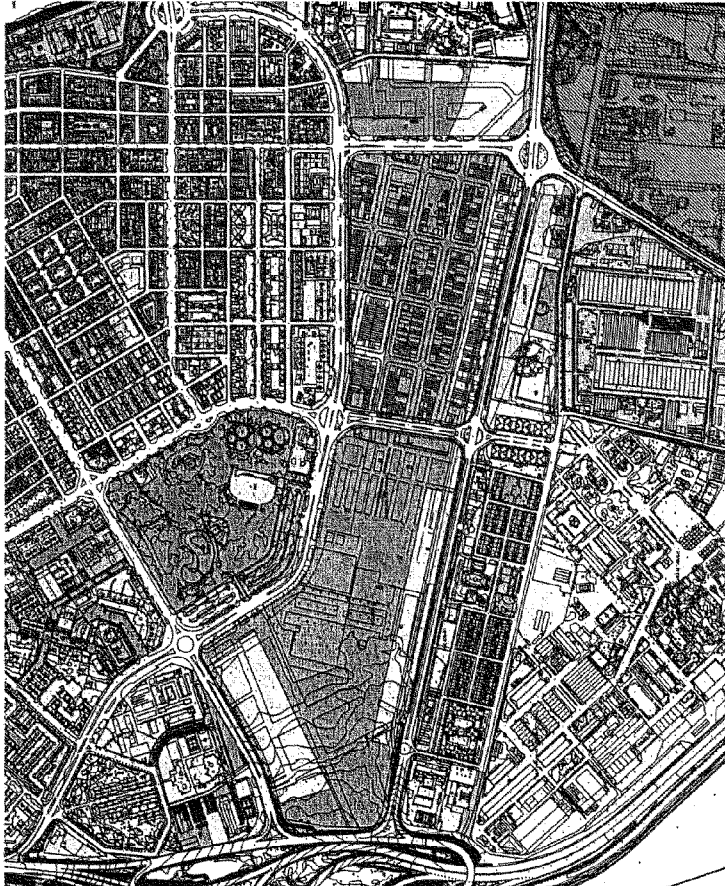
LOCALIZACIÓN



SITUACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN		ARI-DC-01	VASCONGADAS	
BARRIO CIUDAD	C-1	HOJA	12-12	ÁREA DE REPARTO C-01/UR
				APROVECHAMIENTO MEDIO 0,9721 UA/m²

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Nuevo ARI del sector 9 "San Lorenzo- San Vicente"

La actuación se localiza junto a la Manzana formada por las calles Xuste y Vascongadas, la cual se veía afectada por la Modificación puntual del Plan General en el Área de Torneo que mediante la actuación ASE-2 formaba un espacio libre en el ámbito que ocupa la manzana. Reconsiderado dicho Modificación puntual por la existencia de un considerable número de viviendas, algunas de interés tipológico, se ha calificado la manzana como residencial y los solares actuales, cuya titularidad es pública, como SIPs con uso pormenorizado de Bienestar Social, destinado fundamentalmente al alojamiento estable (vivienda pública, residencia de mayores...). La unidad de actuación prevista se ve influenciada por dicha decisión y se plantea sobre las parcelas situadas en calle Vascongadas números 5 y 7 y calle Santa Clara 76 con el objeto de recuperar un espacio degradado, como es el formado por el frente edificado de la calle Vascongadas, y la obtención de Equipamiento Público.

Otras condiciones para su desarrollo

- Obligación de redactor Estudio de Detalle con la finalidad establecida en el Artículo 2.2.9 apartado 7 de las Normas Urbanísticas.
- Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas.
- En lo relativo al aprovechamiento de vivienda protegida será de aplicación lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 5.2.6. de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	SUPERFICIE M² SUELO APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	UN. CESIÓN UA	ÍNDICES APROVECHAMIENTO UA
1.956	1.956	0	0,9721	1.901	1.711	190	0
USO GLOBAL	COEF. EFICACIDAD GLOBAL m²/m²	EFICACIDAD MÁXIMA M²	DENSIDAD MÁXIMA VIVIEN/M²	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA (UA)	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	1,000	2,151	99,00	19	19	570	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

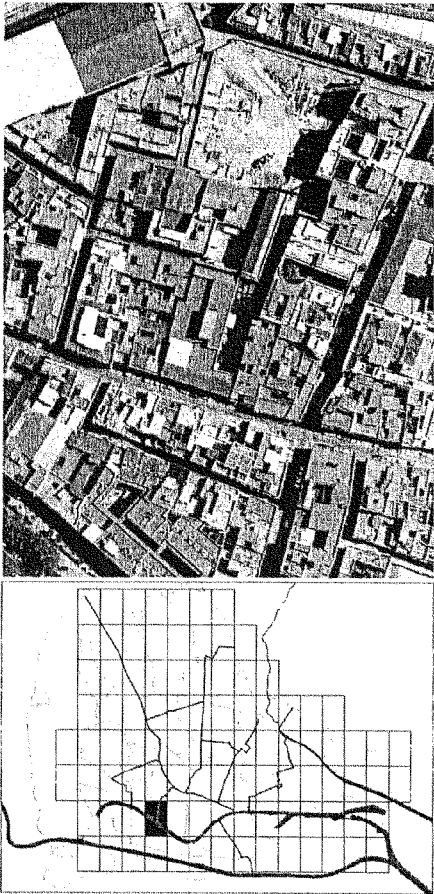
DISTRIBUCIÓN USOS LICITATIVOS	EFICACIDAD TOTAL M²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	SUPERFICIE SUELO EFICAZ M²	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGIA
VIVIENDA LIBRE	1.401	1,00	0,95	1.331	949	03	CH
VIVIENDA PROTEGIDA	750	0,80	0,95	570	570		
TOTAL	2.151			1.901			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)				1.207	51,47% (VARIO TOTAL)	0	0,00%
ESPACIOS LIBRES	0	0	1,007	0			
S.I.P.S.		EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS			

GESTIÓN

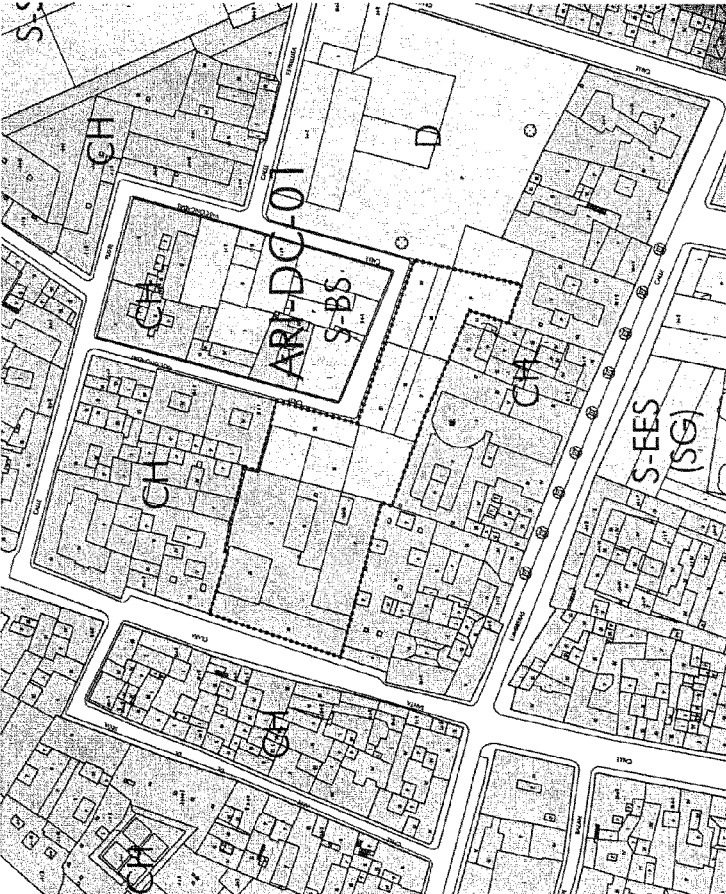
SISTEMA DE ACTUACIÓN:		PROGRAMACIÓN	
PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE	PRIMER CUATRIENIO	

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN		ARI-DC-02	NAVES SAN LUIS	
BARRIO CIUDAD	C-1	HOJA	13-13	ÁREA DE REPARTO C-02/JUR
				APROVECHAMIENTO MEDIO 1,2093 UA/m²

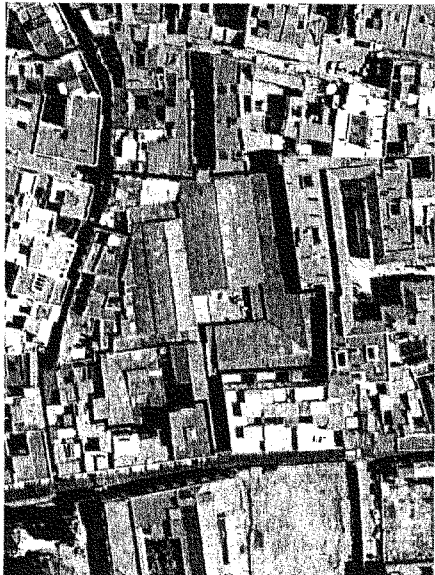
ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

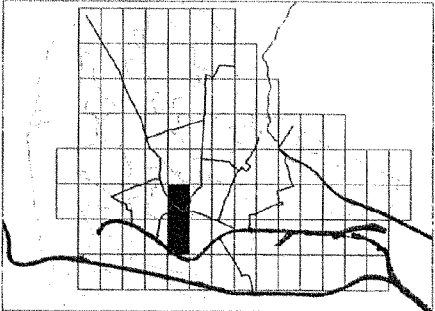
- Nueva ARI del Sector "3. Santa Paula-Santa Lucía".
- La actuación se integra en el conjunto de intervenciones que persigue el Plan General para la revitalización y puesta en valor de los espacios industriales obsoletos del Casco Noreste. En este caso, se persigue la reactivación del tejido productivo en desuso, así como mejorar la permeabilidad y registro interno de la parcela. La Unidad está compuesta por tres parcelas: San Luis 40, 44 y Duque Cornejo 16, del Sector 3. Santa Paula-Santa Lucía. Se trata de una agrupación mixta de viviendas y nuevos industriales en desuso, cuya casa topón organiza el contacto con la calle y el espacio interior. La actuación mejora la conectividad a través del nuevo espacio libre y un pasaje de conexión entre las calles San Luis e Hiniesta. También es objetivo de la actuación el mantener la actividad cultural que se desarrolla en una de las naves (sola de teatro alternativo), la cual se obtiene como cesión de equipamiento, SIPS Socio-Cultural.
- Otras condiciones para su desarrollo:
- Obligación de redactor Estudio de Detalle con la finalidad establecida en el Artículo 2.2.9 apartado 7 de las Normas Urbanísticas.
 - La actuación deberá respetar las condiciones de protección de los edificios catalogados y se desarrollará mediante Proyecto de Edificación Unitario, entendido como Proyecto Básico, que podrá permitir, en su caso, una ejecución faseada.
 - Además de los deberes correspondientes al suelo urbano no consolidado serán exigibles, de acuerdo con el art.113.1 k de la LOUA, las obligaciones y compromisos asumidos por la Propiedad conforme al Convenio Urbanístico de Planeamiento suscrito sobre este ámbito.

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

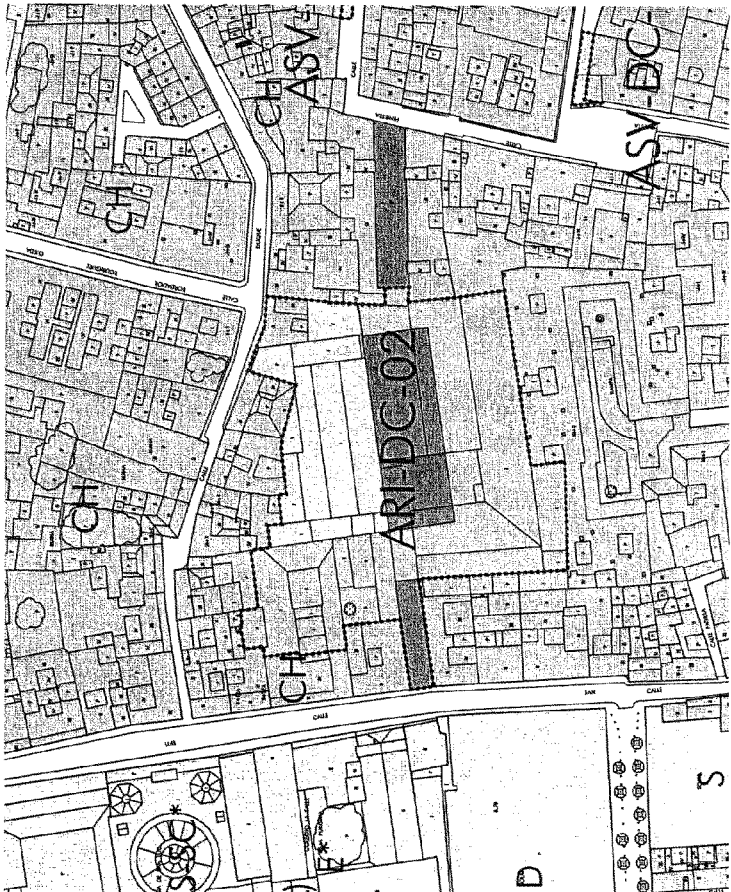
LOCALIZACIÓN



SITUACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M ²		SUPERFICIE SUELO CON APROVECHAMIENTO		SUELO PÚBLICO ASOCIADO M ²		APROVECHAMIENTO MEDIO UAM ²		APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA		APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA		APROVECHAMIENTO 10% CEBION UA		EFECTOS APROVECHAMIENTO UA	
	3.778	3.778	0	1.2093	4.569	4.112	457	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RESIDENCIAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL M ² /m ²	EDIFICABILIDAD MÁXIMA M ² /m ²	1.3000	4.911	100,00	38	17	1.371	30,00%	0	0	0	0	0	0	0

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN		COEFICIENTE PONDERACIÓN USO		APROVECHAMIENTO UA		SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M²		ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS		TIPOLOGÍA	
	EDIFICABILIDAD TOTAL M²	EDUCATIVO	DEPORTIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS
VIVIENDA LIBRE	3.198	1,00	1,00	1,00	3.198	1.371	2.146	03	CH	CH	CH	CH
VIVIENDA PROTEGIDA	1.713	0,80	1,00	1,00	1.371	1.371	1.371	03	CH	CH	CH	CH
TOTAL	4.911	1,00	1,00	1,00	4.569	4.569	4.569	03	CH	CH	CH	CH
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)	1.637	1,00	1,00	1,00	1.637	1.637	1.637	03	CH	CH	CH	CH
ESPACIOS LIBRES	S.I.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS
690	942	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:		COMPENSACIÓN		PROGRAMACIÓN	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:		ESTUDIO DE DETALLE		PRIMER CUATRIENIO	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN		ARI-DC-03	PASAJE MALLOL	
BARRIO CIUDAD	C-1	HOJA	13-13	ÁREA DE REPARTO C-03/UR
		APROVECHAMIENTO MEDIO		- UA/m²

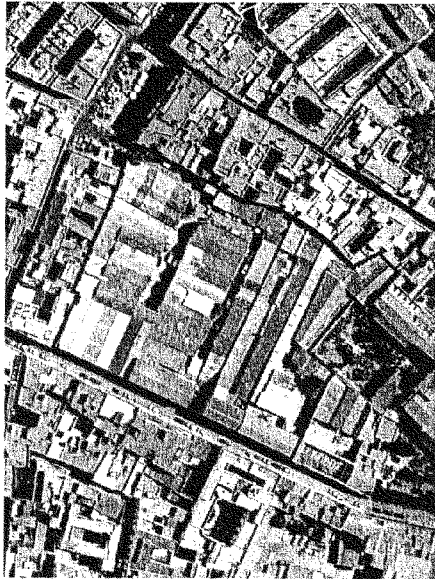
ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

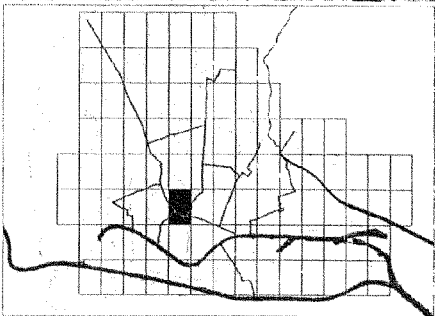
- Se asume la UE-1 del Plan Especial del Sector 3, "Santa Paula-Santa Lucía" del Conjunto Histórico.
- Mantener la actividad industrial de la zona, único polígono artesanal y de pequeño comercio no contaminante del casco intramuros, mejorando la estructura funcional del polígono, y resolviendo sus problemas de habitabilidad, higiénicos y de servicios comunes.
 - Regenerar la estructura física del polígono recuperando la arquitectura y el trazado original del Pasaje, desfigurado por múltiples reformas y adiciones.
 - Mantenimiento de las naves y edificaciones existentes, exponentes de la arquitectura industrial del XIX.

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

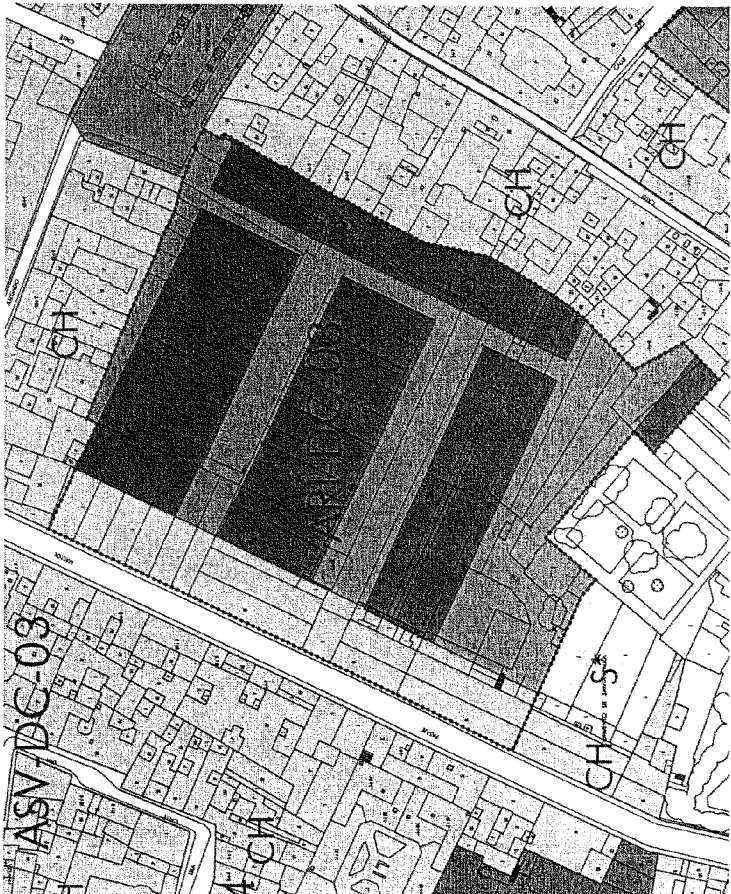
LOCALIZACIÓN



SITUACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	SUPERFICIE M² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	10% CESIÓN UA	BOTECOS APROVECHAMIENTO UA
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	9.616	9.618	0					
	CORE EFICACIDAD GLOBAL m²/m²	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m²	DENSIDAD MÁXIMA VIVIENAS	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIVIENAS PROTEGIDAS (UA)	APROVECHAMIENTO VIVIENAS PROTEGIDAS %	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M²	ALTURA MÁXIMA N° PLANTAS	TIPOLOGÍA
TOTAL							
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)							
ESPACIOS LIBRES	S.P.A.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	VARIO (TOTAL)		
				Casos según Plan Especial			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	

PROGRAMACIÓN

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN		ARI-DC-04	FÁBRICA DE SOMBREROS	
BARRIO CIUDAD	C-1	HOJA	12-13	
		ÁREA DE REPARTO	C-04/JUR	
		APOVECHAMIENTO MEDIO		1,1488 UA/m ²

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

- Nueva ARI del Sector 2 "San Luis"
- Esta actuación se integra en el conjunto de intervenciones que persigue el Plan General para la revitalización y puesta en valor de los espacios industriales obsoletos del Casco Noreste. La Unidad está compuesta por tres parcelas: Castellar 61, Heliotrapo 2, 3 y 4 y calle Moravilla 17, del Sector 2; San Luis. El objetivo principal es la protección de los naves centrales de la actual Fábrica de Sombreros las cuales tienen un alto valor patrimonial. El espacio central incluye las naves a proteger calificadas de equipamiento SIFS, preferentemente Socio-Cultural, en torno a las cuales se genera un espacio libre público que da acceso a una edificación destinada a pequeños talleres artesanales en planta baja y residencia sellando las medianeras existentes en las plantas superiores. Bajo la nueva edificación aparcamiento subterráneo para la actividad prevista y residentes. Al espacio central se accede tanto desde la calle Heliotrapo como desde las calles Castellar y Clavelinas a través de la edificación existente.
- Otras condiciones para su desarrollo
- Obligación de redactor Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.9 y en el Artículo 5.2.3. apartado d) de las Normas Urbanísticas.
 - La actuación deberá respetar las condiciones de protección de los edificios catalogados y se desarrollará mediante Proyecto de Edificación Unitario, entendido como Proyecto Básico, que podrá permitir, en su caso, una ejecución faseada.
 - Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M ² SUELO	SUPERFICIE M ² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M ²	APROVECHAMIENTO MEDIO UUA/M ²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UUA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UUA	10% CESION UUA	EXCESO APROVECHAMIENTO UUA	
RESIDENCIAL	3.687	3.687	0	1,1488	4.235	3.812	424	0	
COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL, m ² /m ²		EDIFICABILIDAD MÁXIMA, m ² /m ²	DENSIDAD MÁXIMA, viv./m ²		NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS		NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA (UUA)	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA %
		1,3000	4,793		99,00		17	1,271	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

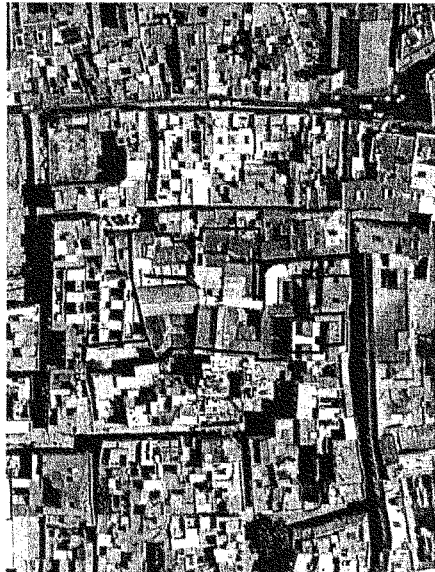
DISTRIBUCIÓN USOS ILICITATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APOVECHAMIENTO UUA	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M ²	ALTIMA MÁXIMA N° PLANTAS	TIPOLOGÍA
VIVIENDA LIBRE	3.121	1,00	0,95	2.965	2.025	03	
VIVIENDA PROTEGIDA	1.677	0,80	0,95	1.271			
TOTAL	4.793			4.235			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)		1,661		45,04% VARIO (TOTAL)		0	0,00%
ESPACIOS LIBRES		S.I.P.S.		TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS		DEPORTIVO	
925	736	0	0	0	0		

GESTIÓN

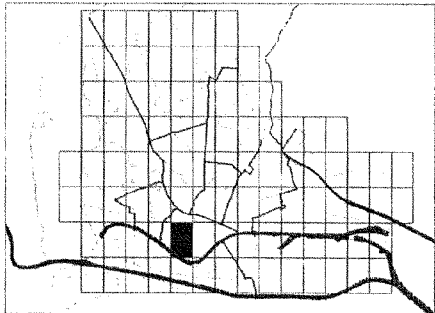
SISTEMA DE ACTUACIÓN:		PROGRAMACIÓN	
PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE	PRIMER CUATRIENIO	

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

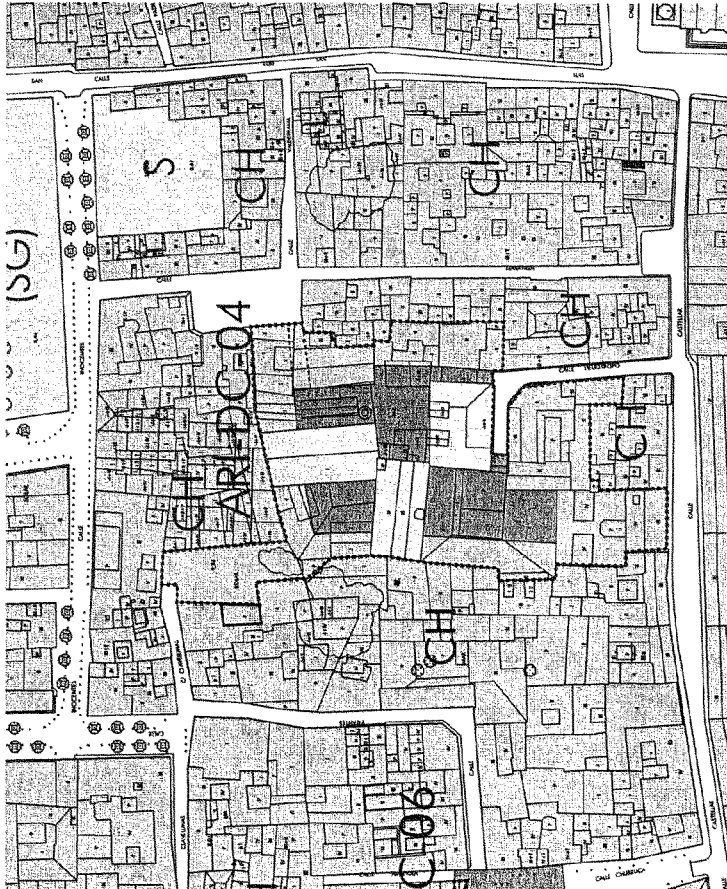
LOCALIZACIÓN



SITUACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



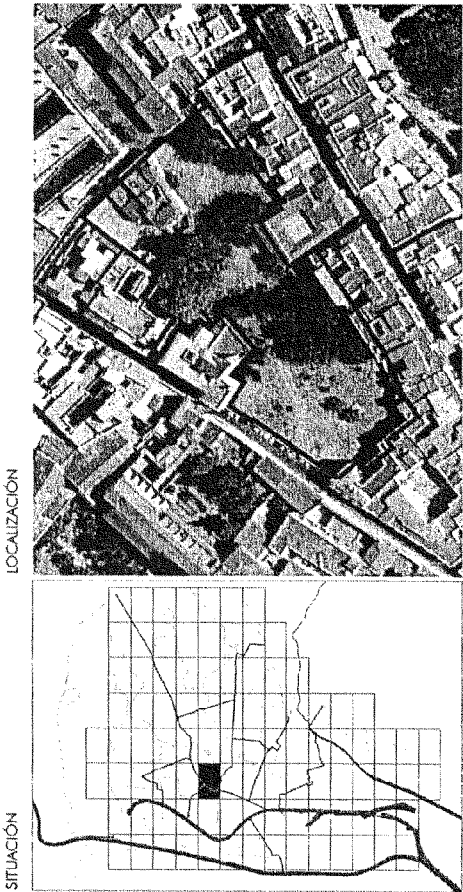
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN		ARI-DC-05	HUERTA DEL REY MORO		UA/m²
BARRIO CIUDAD	C-1	HOJA	13-13	ÁREA DE REPARTO C-05/JUR	APROVECHAMIENTO MEDIO

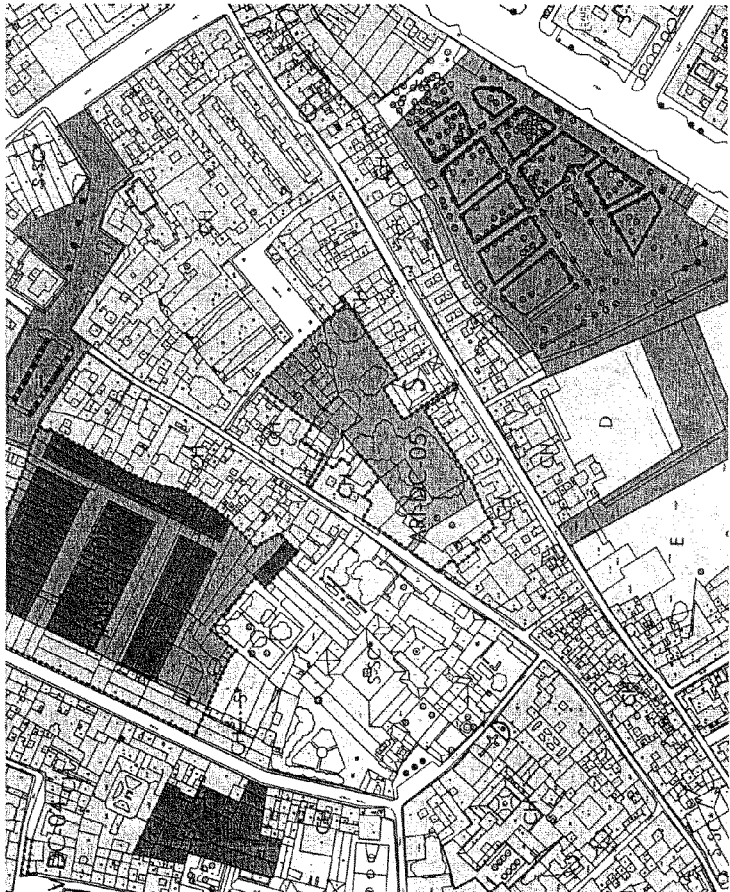
ORDENACIÓN

- OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA)
- Se cauce la UE-2 del Plan Especial del Sector 3 "Santa Paula-Santa Lucía del Conjunto Histórico".
- Otras condiciones para su desarrollo
- Recuperar la Huerta de la Casa del Rey Moro, de finales del XV, quitada la huerta más antigua de Sevilla, como uno de los centros de identidad simbólica del barrio. Se sanea una zona abandonada y se restituye la integridad parcelaria de la antigua huerta.
 - Se mejora asimismo la conectividad peatonal entre Sol, Enladrillado, Moriles y el Conjunto del Pasaje Mallol.
 - Manteniendo la máxima edificabilidad prevista por la UE-2, para el efectivo desarrollo de este ámbito deberá redactarse un Plan Especial, que establezca las medidas concretas de recuperación de la Huerta, así como que establezca la concreta ordenación de la edificación. Los únicos usos permitidos para la edificación serán los de equipamiento público, debiendo valorar el Plan Especial la posibilidad de implantar como uso concreto de dicho equipamiento público el de viviendas en alquiler que coadyuve a los objetivos del Área de Rehabilitación Concetada donde se inserta el ámbito.

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR



PLANO DE ORDENACIÓN FORMENORIZADA COMPLETA



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE M² SUELO CON APROVECHAMIENTO		SUELO PÚBLICO ASOCIADO M²	APROVECHAMIENTO MEDIO UAM²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAM	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAM	UN. CESIÓN UAM	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAM
4.491		0					
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL = f/m²	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m²/m²	DENSIDAD MÁXIMA VIVIENAS	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA (m²)	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL							

ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS URBANOS		EDIFICABILIDAD TOTAL M²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAM	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M²	ACTUAL UAM/M² PUNTOS	TIPOLOGIA
TOTAL								
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)								
ESPACIOS LIBRES S.U.P.S.			EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	VANOS (TOTAL)	0	0,00%

Calculos según Plan Especial

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:		EXPROPIACIÓN	PROGRAMACIÓN	
PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:		PLAN ESPECIAL	PRIMER CUATRIENIO	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN		ARI-DC-06	NAVES MURO NAVARROS	
BARRIO CIUDAD	C-1	HUJA	13-14	ÁREA DE REPARTO C-06/UR
			APROVECHAMIENTO MEDIO	
			1,1488 UA/m²	

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Nuevo ARI del sector 4 "Sanjo Catalino-Santiago" del Conjunto Histórico
Esta actuación se integra en el conjunto de intervenciones que persigue el Plan General para la revitalización y puesta en valor de las áreas industriales obsoletas del Casco Noroeste.
La Unidad está compuesta por una parcela situada en calle Muro de los Navarros 38, que consta de dos crujías originales y un espacio interior ocupado por naves obsoletas. El objetivo principal es la protección y rehabilitación para uso residencial de las crujías originales que tienen valor patrimonial, así como la obtención de un espacio libre central que, mediante sendos pasajes, desde calle Navarros y calle Conde Negro, mejore la conectividad peatonal de un entorno urbano muy congestionado.

Otras condiciones para su desarrollo

- Obligación de redactar Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.9 y en el Artículo 5.2.3. apartado a) de las Normas Urbanísticas.
- La actuación deberá respetar las condiciones de protección de los edificios catalogados y se desarrollará mediante Proyecto de Edificación Unitario, entendido como Proyecto Básico, que podrá permitir, en su caso, una ejecución faseada.
- Se desarrollará una vez aprobado el Catálogo del Sector.
- Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.5. de las Normas.
- En lo relativo al aprovechamiento de vivienda protegida será de aplicación lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 5.2.6. de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	APROVECHAMIENTO SUELO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	UN. CESIÓN UA	EXCESOS APROVECHAMIENTO UA
1.687	1.487	0	1,1488	1,941	1,747	194	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL M²/m²	EDIFICABILIDAD MÁXIMA M²/m²	DENSIDAD MÁXIMA VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO MÍN. PROTEGIDA UA	APROVECHAMIENTO MÍN. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	1,2000	2,196	99,00	17	582	582	30,00%

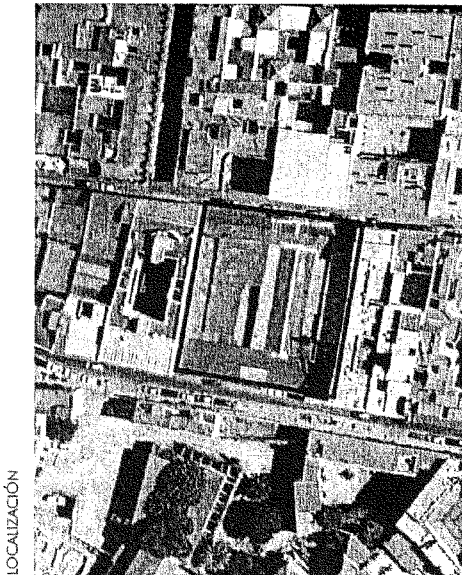
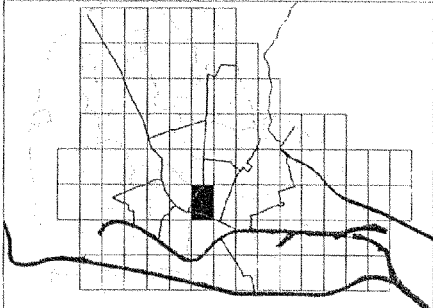
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M²	ALTURA MÁXIMA PLANTAS	TIPOLOGÍA
VIVIENDA LIBRE	1.420	1,00	0,95	1.358	1.280	03	
VIVIENDA PROTEGIDA	766	0,80	0,95	582			
TOTAL	2.196			1.941			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)				409	24,21% VARIO (TOTAL)		0
ESPACIOS LIBRES S.I.P.S.					TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS		0,00%
409		0	0				

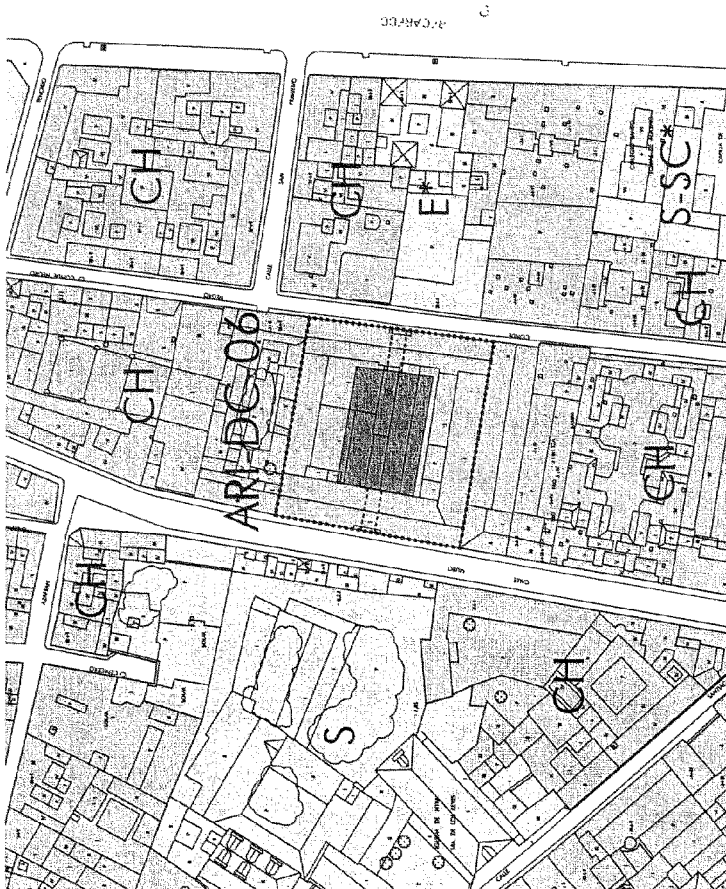
GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:		PROGRAMACIÓN	
PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE	PRIMER CUATRIENIO	

SITUACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN		ARI-DC-07	CASTELLAR- CABALLERIZAS	
BARRIO CIUDAD	C-1	HOJA	12-13	ÁREA DE REPARTO C-07/UR
				APROVECHAMIENTO MEDIO 1,1488 UA/m²

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA)

- Nuevo ARI del sector 8 "Encarnación-Magdalena"
- Esta actuación se integra en el conjunto de intervenciones que persigue el Plan General para la revitalización y puesta en valor de los espacios industriales obsoletos del Casco Noroeste.
- Se reconoce la necesidad de reestructuración de los espacios traseros y la rehabilitación de la edificación de interés existente. Para ello se establece una actuación unitaria que tenga por objeto la rehabilitación del edificio en los cruces de fachada a calle Castellar, y la puesta en valor de los espacios interiores, las zonas de contacto con las Caballerizas (ASE) y con los espacios libres previstos en la parcela de Castellar colindantes. De esta remodelación se obtendrá un espacio libre de uso público, para completar los espacios libres previstos en el contacto con el Palacio de Dueñas.
- Otras condiciones para su desarrollo:
- Obligación de redactar Estudio de Detalles, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.9 y en el Artículo 5.2.3, apartado d) de las Normas Urbanísticas.
 - La actuación deberá respetar las condiciones de protección de los edificios catalogados y se desarrollará mediante Proyecto de Edificación Unitario, entendido como Proyecto Básico, que podrá permitir, en su caso, una ejecución basada.
 - Se desarrollará una vez aprobado el Catálogo del Sector.
 - Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas.
 - En lo relativo al aprovechamiento de vivienda protegida será de aplicación lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 5.2.6. de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	SUPERFICIE M² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	TOL. CESIÓN UA	EXCESOS APROVECHAMIENTO UA
411	411	0	1,1488	472	425	47	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m²/m²	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m²/m²	DENSIDAD MÁXIMA VIVIENDAS	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA (M²)	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	1,3000	534	99,00	4	142	142	30,00%

ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA

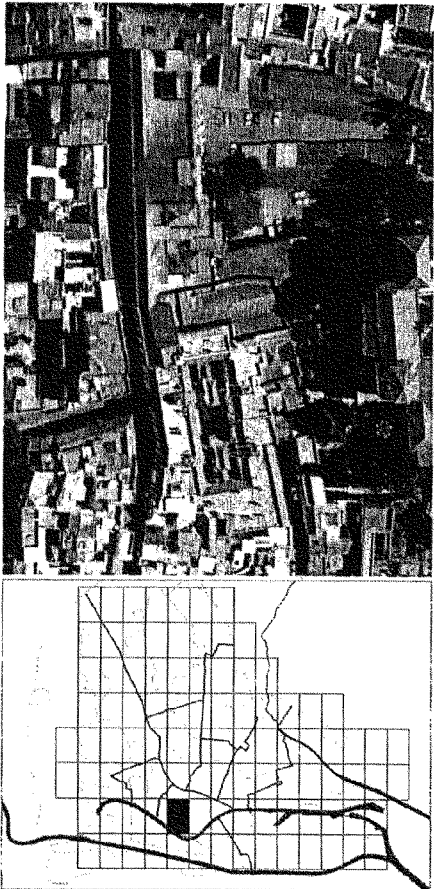
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M²	ALTURA MÁXIMA PLANTAS	TIPOLOGÍA
VIVIENDA LIBRE	348	1,00	0,95	330	229	04	
VIVIENDA PROTEGIDA	186	0,80	0,95	142			
TOTAL	534			472			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)			182	44,20% VIVIENDAS (TOTAL)	0		0,00%
ESPACIOS LIBRES	S.I.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS			
182	0	0	0	0			

GESTIÓN

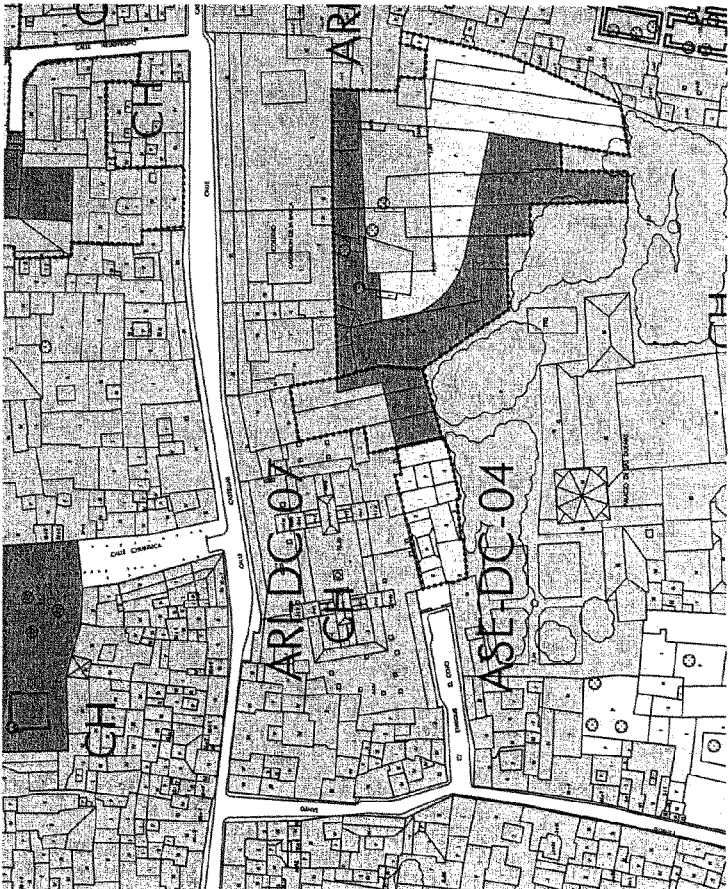
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	PROGRAMACIÓN	
PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE	PRIMER CUATRIENIO

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN FORMENORIZADA COMPLETA



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN	ARI-DC-08	CASTELLAR-DUEÑAS
BARRIO CIUDAD	C-1	HOJA
12-13	ÁREA DE REPARTO	C-08/UR
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,0865 UA/m²	

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN POR MENORIZADA PRECEPTIVA)

Nueva ARI del sector 8 "Encarnación-Magdarena". Esta actuación se integra en el conjunto de intervenciones que persigue el Plan General para la "revitalización y puesta en valor de los espacios industriales obsoletos del Casco Noroeste. Se reconoce la necesidad de reestructuración de los espacios traseros y la rehabilitación de la edificación de interés existente. Para ello se prevé la redacción de un Plan Especial que ordene unitariamente la zona, incluido la previsión de la rehabilitación del edificio en las cruces de fachada a calle Castellar, y la puesta en valor de los espacios interiores, zonas de contacto con la parcela de Castellar colindante y especialmente en la medianera con el Palacio de Dueñas. De esta remodelación se obtendrá un espacio libre de uso público, que pondrá en valor los jardines del Palacio de Dueñas, debiendo garantizarse la permanencia de un equipamiento educativo privado en el ámbito, bien en los espacios traseros o reestructurar, o bien en parte de la edificación rehabilitada, en cuyo caso, la edificabilidad total del ARI podría ser residencial, se prevén los usos artesanales en las plantas bajas.

Otras condiciones para su desarrollo

- Obligación de redactar Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.8 apartado 5, Artículo 5.2.3 apartado b) y Artículo 2.2.4 de las Normas Urbanísticas, donde se incluya la edificación situada en trazo de fachada a calle Castellar, de forma que los plantas bajas se destinen al uso artesanal.
- La ordenación gratuita tiene carácter orientativo, debiendo procurar que los espacios libres resuelvan adecuadamente el contacto con las medianeras del Palacio de Dueñas, en continuidad con los espacios libres del ARI-DC-07.
- La actuación deberá respetar las condiciones de protección de los edificios catalogados y se desarrollará mediante Proyecto de Edificación Unificado, entendido como Proyecto Básico, que podrá permitir, en su caso, una ejecución faseada.
- Se desarrollará una vez aprobado el Catálogo del Sector.
- Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	SUPERFICIE M² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/m²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	EXCESOS 10% CESIÓN UA	APROVECHAMIENTO 10% CESIÓN UA	EXCESOS UA
2.634	2.634	0	1,0865	3,082	2,774	308	308	0
USO GLOBAL	COSE. EDIFICABILIDAD GLOBAL m²/m²	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m²/m²	DENSIDAD MÁXIMA VIVIENAS	NÚMERO MÁXIMO VIVIENAS	NÚMERO MÁXIMO VIVIENAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIVIENAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIVIENAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIVIENAS PROTEGIDAS
RESIDENCIAL	1,3000	3,687	62,00	18	12	924	924	30,00%

ORDENACIÓN POR MENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LICITATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²	COEFICIENTE PONERACIÓN USOS	COEFICIENTE PONERACIÓN LIBERACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	SUPERFICIE SUELO EFICIENTE M²	ALTURA MÁXIMA N° PLANTAS	TIPOLOGÍA
VIVIENDA LIBRE	471	1,00	0,95	447		04	
VIVIENDA PROTEGIDA	1.216	0,80	0,95	924			
EDUCATIVO PRIVADO	2.000	0,90	0,95	1.710			
TOTAL	3.687			3.082			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)			2,291				
ESPACIOS LIBRES	31,15	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS	62,78% VIVIENDA (TOTAL)	0	0,00%
1,226	0	1,065	0	0			

GESTIÓN

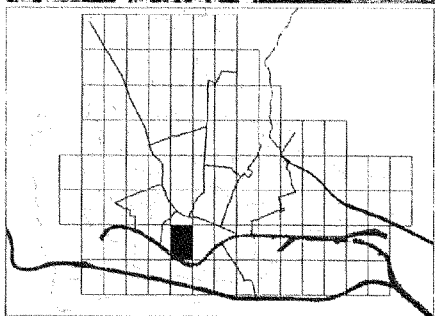
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	PLAN ESPECIAL	PROGRAMACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:		PRIMER CUATRIENIO

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

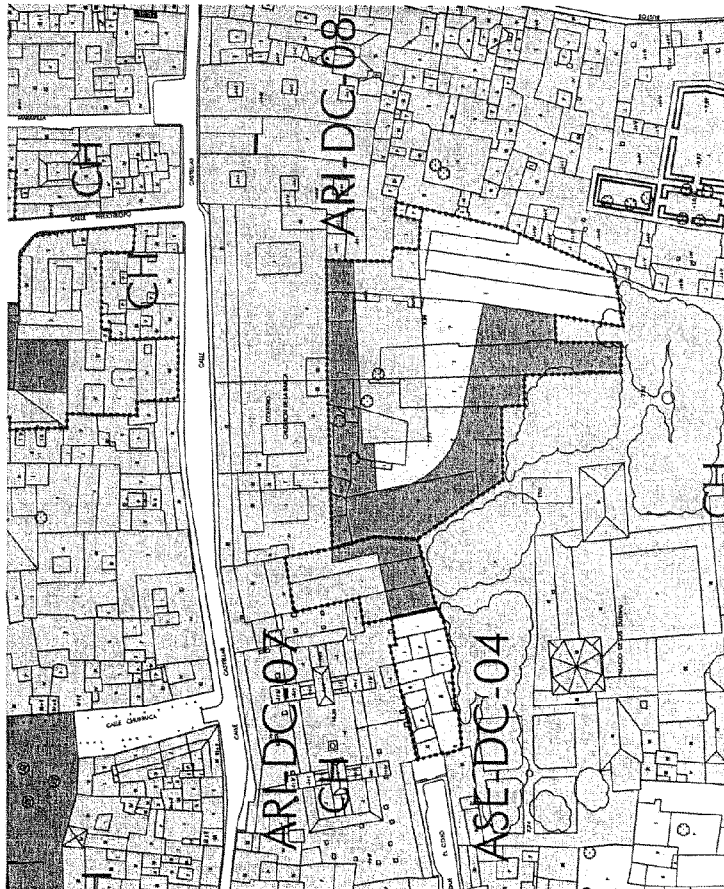
LOCALIZACIÓN



SITUACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN POR MENORIZADA COMPLETA



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

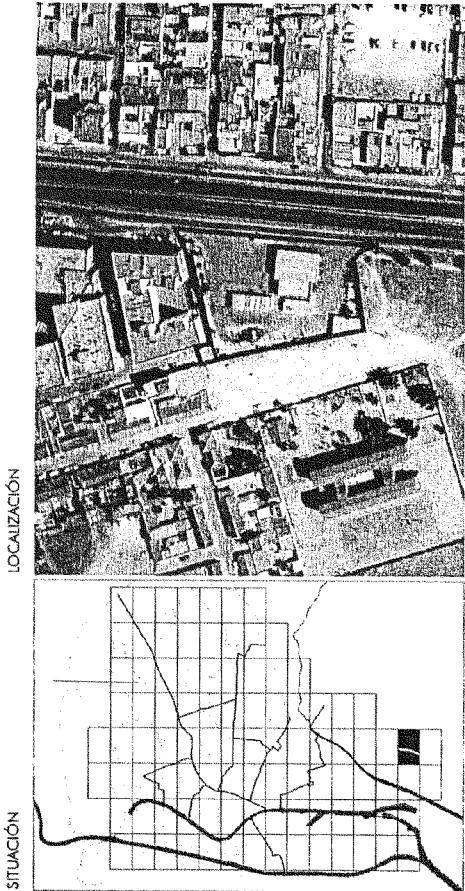
IDENTIFICACIÓN		ARI-DBP-02	GASOLINERA BELLAVISTA	
BARRIO CIUDAD	BP-2	HOJA	14-22	ÁREA DE REPARTO
		BP-02/UR	APOVECHAMIENTO MEDIO	
				0,8837 UA/m²

ORDENACIÓN

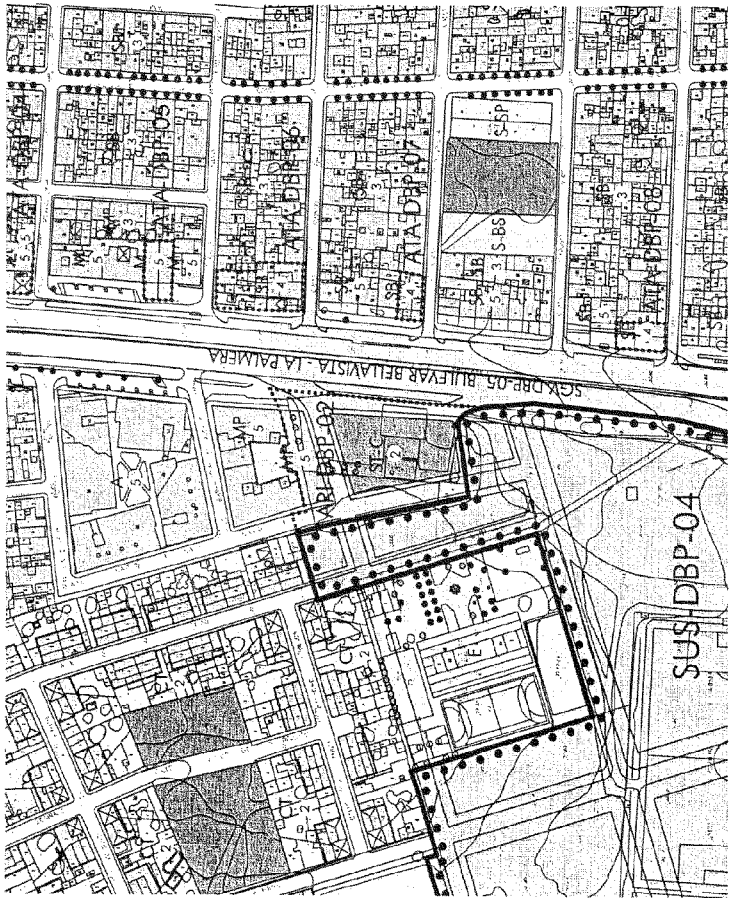
OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

- Intervención puntual de reestructuración interna en suelos situados junto a la Gasolinera de Bellavista. La intervención pretende completar una manzana inacabada, así como resolver la continuidad viaria a nivel local. Las condiciones de ordenación justifican la imposibilidad de localizar cesiones de espacios libres o equipamientos.
- Otras condiciones para su desarrollo
 - Obligación de redactor Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.º y en el Artículo 5.2.3. apartado d) de las Normas Urbanísticas.
 - Se admite la compatibilidad del uso de terciario previsto con el de estación de servicio existente.
 - Se será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.5. de las Normas.
 - Dadas las condiciones de ordenación, se justifica la imposibilidad de localizar cesiones de espacios libres o equipamientos, según lo establecido en el art.17.2.d) de la LOUA.

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR



PIANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	COEF. APOVECHAMIENTO SUELO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M²	APOVECHAMIENTO MEDIO UVA/M²	APOVECHAMIENTO OBJETIVO UVA	APOVECHAMIENTO SUBJETIVO UVA	10% CESIÓN UVA	SUELOS APOVECHAMIENTO
	3.606	3,427	179	0,8837	3.028	2.726	300	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m²/m²	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m²/m²	DENSIDAD MÁXIMA VIVIENDAS	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APOVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA %	APOVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA %	APOVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	1,0000	3,427	58	21	12	895	30,00%	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LICITATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UVA	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M²	ALTURA MÁXIMA PANTAS	TIPOLOGÍA
VIVIENDA LIBRE	556	1,00	0,95	528	437	05	MF
VIVIENDA PROTEGIDA	1.195	0,80	0,95	959	1.366	02	ST.C
SERVICIOS TERCIARIOS	1.676	1,00	0,95	1.592	1.366	02	ST.C
TOTAL	3.427			3.078			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)				0	0,00% (VARIO TOTAL)	1,801	49,94%
ESPACIOS LIBRES S.I.P.S.				0			
DEPORTIVO				0			
La superficie de vorno es aproximada							

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LICITATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UVA	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M²	ALTURA MÁXIMA PANTAS	TIPOLOGÍA
VIVIENDA LIBRE	556	1,00	0,95	528	437	05	MF
VIVIENDA PROTEGIDA	1.195	0,80	0,95	959	1.366	02	ST.C
SERVICIOS TERCIARIOS	1.676	1,00	0,95	1.592	1.366	02	ST.C
TOTAL	3.427			3.078			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)				0	0,00% (VARIO TOTAL)	1,801	49,94%
ESPACIOS LIBRES S.I.P.S.				0			
DEPORTIVO				0			
La superficie de vorno es aproximada							

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	-	PROGRAMACIÓN	
PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE	PRIMER CUATRIENIO	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN				ARI-DBP-03	AVD. LA PALMERA
BARRIO CIUDAD	BP-1	HOJA	13-18	ÁREA DE REPARTO	BP-03/UR
				APROVECHAMIENTO MEDIO	1,0400 UA/m²

ORDENACIÓN

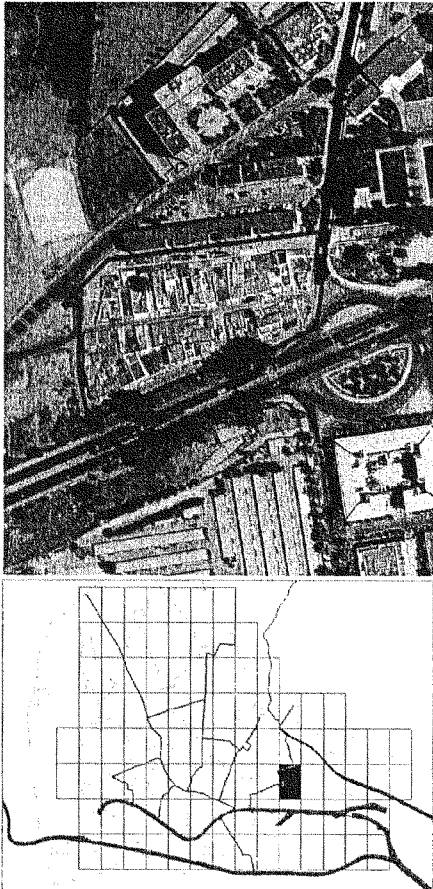
OBJETIVOS Y CRITERIOS. ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

- La intervención contempla la transformación urbanística de un asentamiento marginal, de viviendas unifamiliares, en gran parte ya desahabitadas e incoherentes con la estructura urbana del sector en tipología, rasantes y proximidad del cauce antiguo del Guadalquivir, como área de oportunidad para regenerar el frente urbano de la Avda. de La Palmera, sustituyéndose por edificación abierta, con bloques transversales o la avenida, que configure una mejor imagen urbana ampliando asimismo los espacios libres en el entorno de La Palmera y del Guadalquivir.
- Otras condiciones para su desarrollo
- Obligación de redactar Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.9 y en el Artículo 5.2.3, apartado d) de las Normas Urbanísticas.
 - Todas las viviendas estarán sometidas a algún régimen de protección pública.
 - Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas.

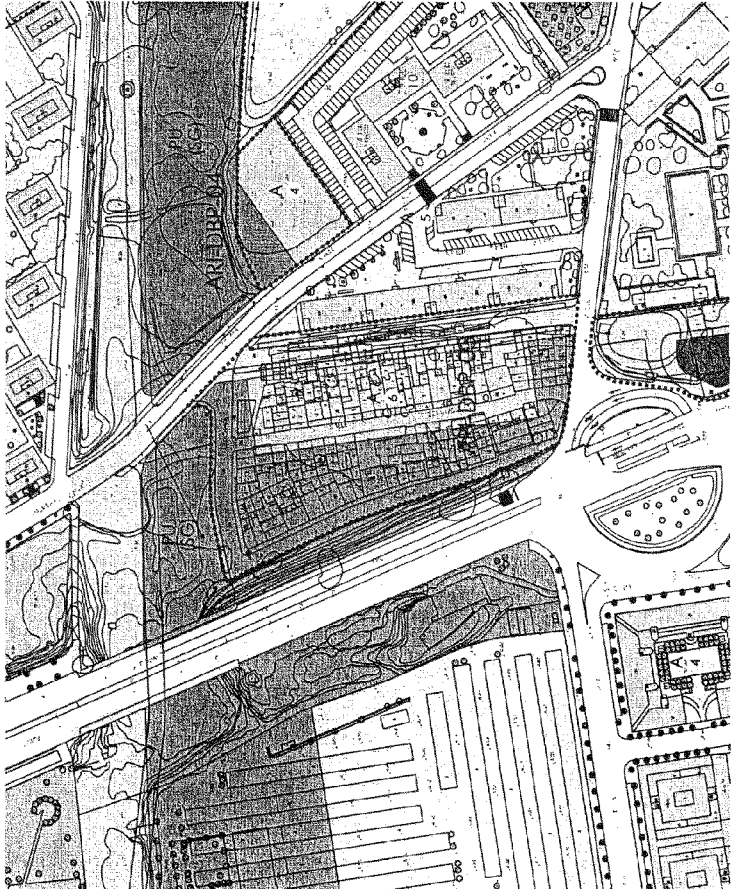
ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUELO	SUPERFICIE M2 SUELO APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M2	APROVECHAMIENTO MEDIO UVA/M2	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UVA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UVA	CON CESIÓN UVA	EXCELOS APROVECHAMIENTO UVA
	11.979	8.477	3.502	1.0400	8.816	7.934	882
USO GLOBAL	COSTE ESTRUCTURAL GLOBAL (M2/M2)	EDIFICIACIÓN MÁXIMA (M2/M2)	DENSIDAD MÁXIMA (M2/M2)	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA (M2)	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	1.3000	11.020	100	120	110	8.816	100,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS URBANÍSTICOS	EDIFICIACIÓN TOTAL M2	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UVA	SUPERFICIE SUELO EFICAZ M2	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA
VIVIENDA LIBRE	0	1,00	1,00	0,00	0,00	06	A
VIVIENDA PROTEGIDA	11.020	0,80	1,00	8.815,84	8.815,84	06	A
TOTAL	11.020			8.816			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)	5.472			47,35%	VÍBRO	2.447	20,59%
ESPACIOS LIBRES	5.472	0	0	0	0		

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	EXPROPIACIÓN	PROGRAMACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE	PRIMER CUATRIENIO

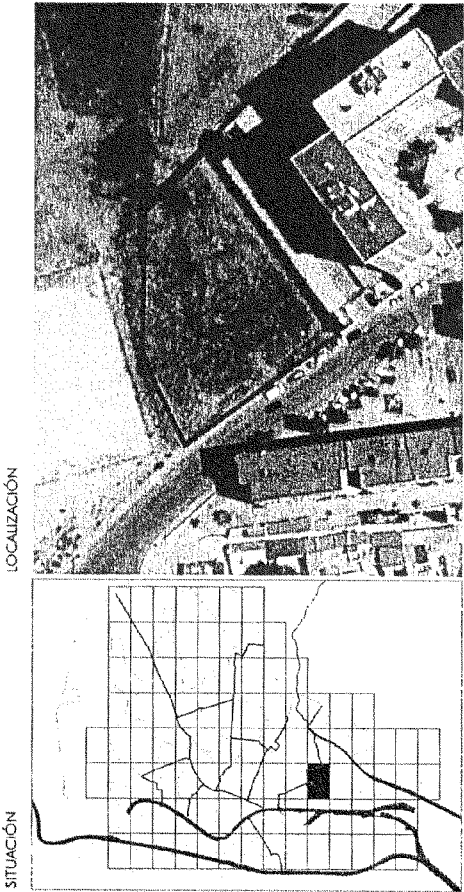
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN				COOPERATIVA DE ASTILLEROS			
BARRIO CIUDAD	BP-1	HQJA	13.18	ÁREA DE REPARTO	BP-04/UR	APROVECHAMIENTO MEDIO	1,1488 UA/m ²

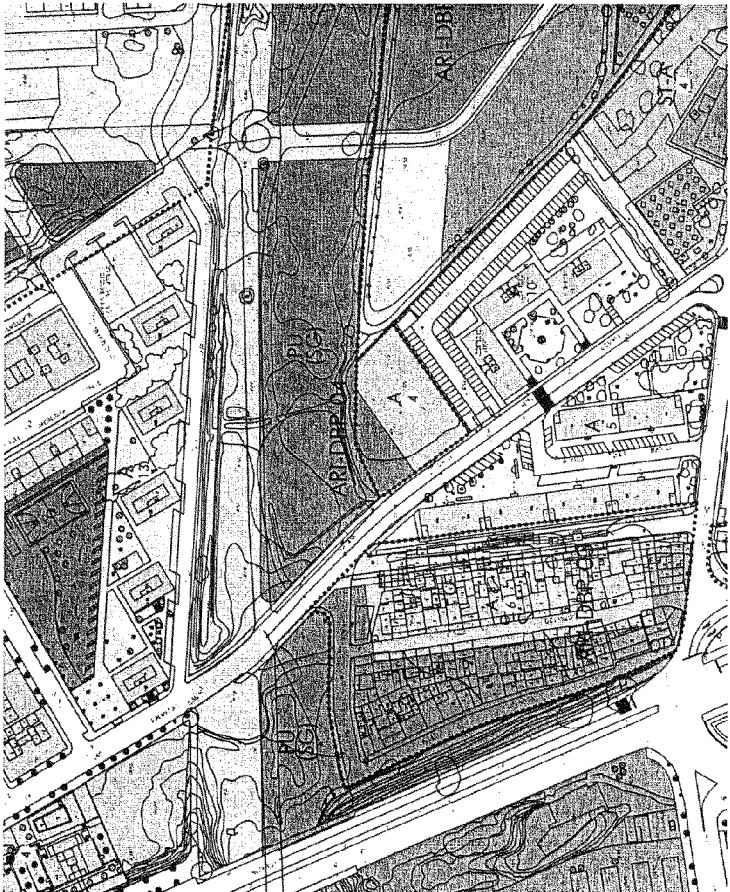
ORDENACIÓN

- OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)
- Intervención puntual sobre una parcela próxima al cauce antiguo del Guadalquivir, como espacio de oportunidad para regenerar el frente urbano del futuro Parque lineal del Guadalquivir, proponiéndose una tipología de edificación abierta que permita ampliar asimismo los espacios libres en el entorno del Guadalquivir.
- Otras condiciones para su desarrollo
- Obligación de redactar Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.9 y en el Artículo 5.2.3. apartado d) de las Normas Urbanísticas.
 - Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas.

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL									
SUELO	SUPERFICIE SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M ²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	UNICIÓN UA	RIESGOS APROVECHAMIENTO UA		
	2.021	2.021	0	1,1488	2.322	2.099	232	0	0
LEO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL = 1/20	EDIFICABILIDAD MÁXIMA = 1	DENSIDAD MÁXIMA 100/Ha	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA (UA)	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA %		
RESIDENCIAL	1,3000	2,427	95,00	20	9	697	30,00%		

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA									
DISTRIBUCIÓN USOS LICITATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	SUPERFICIE EDIFICABLE M ²	ALTURA MÁXIMA PLANTAS	TIPOLOGÍA		
	1,711	1,00	0,95	1,625	1,496	04	A		
VIVIENDA LIBRE	917	0,80	0,95	697					
VIVIENDA PROTEGIDA									
TOTAL	2,427			2,322					
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA									
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)	525			525	25,90% VARIO (101 UA)	0	0,00%		
ESPACIOS LIBRES	525			0	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS				
				0	La superficie de viario es aproximada				

GESTIÓN				PROGRAMACIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN:				PRIMER CUATRIENIO			
PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:				ESTUDIO DE DETALLE			

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓNARI-DBP-05LABORATORIO ANÁLISIS AGUAS

BARRIO CIUDAD	BP-1	HOJA	13-18	ÁREA DE REPARTO	BP-05/UR	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,9500 UA/m²
---------------	------	------	-------	-----------------	----------	-----------------------	--------------

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Intervención puntual sobre terrenos propiedad de la Confederación Hidrográfica próximos al cauce antiguo del Guadalquivir, como espacio de oportunidad para regenerar y activar el frente urbano del futuro Parque del Guadalquivir, proponiéndose usos terciarios y de oficinas en una tipología de edificación abierta que permita ampliar asimismo los espacios libres en el entorno del Guadalquivir. La actuación se vertebra sobre un vial de conexión entre ambos márgenes del Guadalquivir pudiendo integrar las edificaciones (oficinas de CHG) existentes, e incorporando como espacios libres el naranjal adyacente al cauce así como un equipamiento destinado a Museo del Agua, que aportará usos diversos y adecuados a los márgenes del Parque.

Otras condiciones para su desarrollo

- Obligación de redactar Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.8 apartado 5 y Artículo 2.2.4 de las Normas Urbanísticas.
- La ordenación gratuita sólo tiene carácter vinculante en los elementos de viario que relacionan el sector con las áreas urbanas colindantes y en la localización de los espacios libres integrando las áreas con vegetación arbórea existentes.
- Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	SUPERFICIE M² SUELO COORDINADO M² APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M²	APROVECHAMIENTO MEDIO UAM²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	10% CESIÓN UA	EXCESOS APROVECHAMIENTO UA
30.640	30.582	58	0,9500	29,053	26,148	2,905	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL M²/m²	EDIFICABILIDAD MÁXIMA M²/m²	DENSIDAD MÁXIMA VIVIENAS/m²	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS UA	APROVECHAMIENTO MÁXIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS UA
TERCARIO	1,0000	30,582	0,00	0	0	0	0,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M²	ALTURA MÁXIMA PUNTOS	TIPOLOGÍA
SERVICIOS TERCIARIOS	30.582	1,00	0,95	29,053		D4	TERCARIO
TOTAL	30.582			29,053			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)			11,183	34,50% VARIO (TOTAL)		1,871	6,11%
ESPACIOS LIBRES	8.792	2,401	0	0			
				TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS			

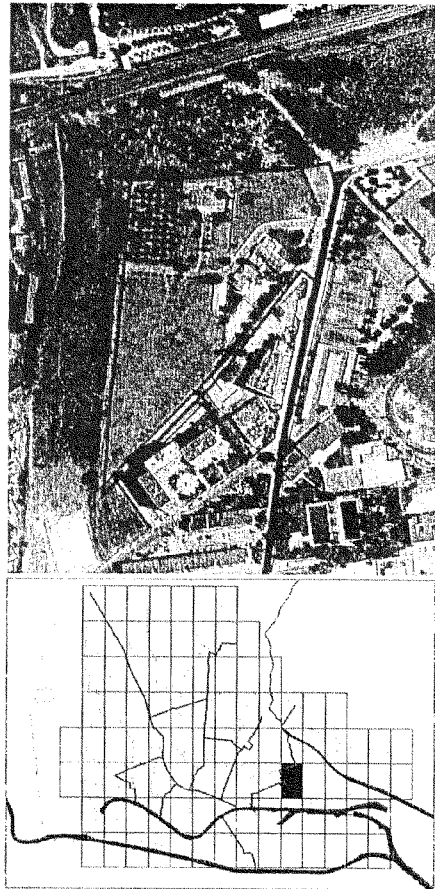
GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	PLAN ESPECIAL	PROGRAMACIÓN
PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:		SEGUNDO CUATRIENIO

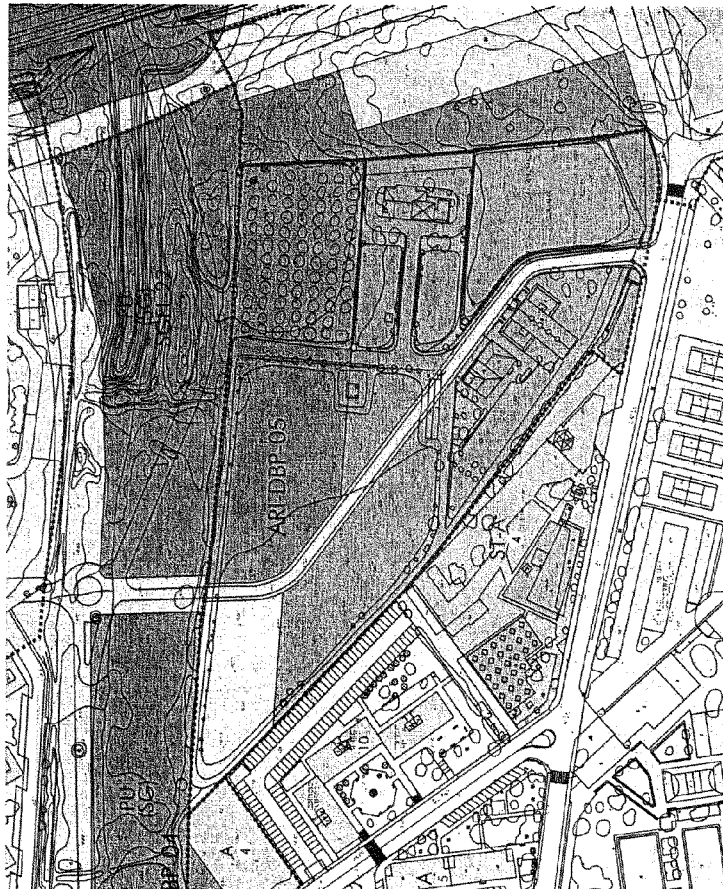
ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

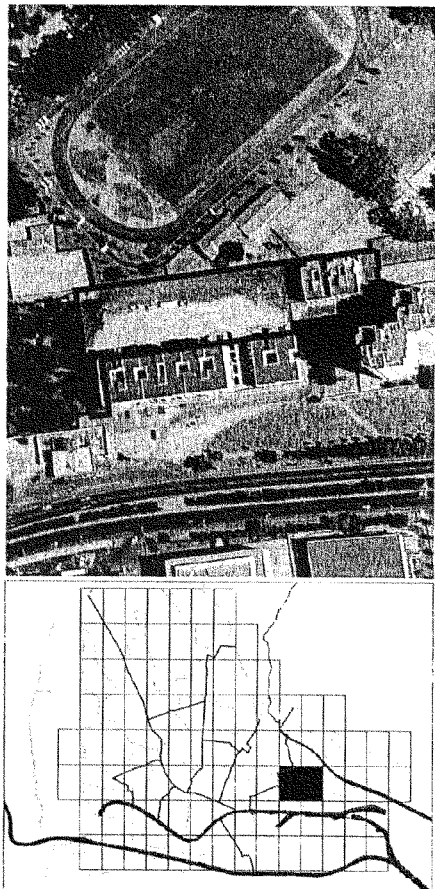
IDENTIFICACIÓN		ARI-DBP-06	C.D.M. SAN FERNANDO
BARRIO CIUDAD	BP-1	HOJA 13-18	ÁREA DE REPARTO BP-06/UR
		APROVECHAMIENTO MEDIO 0,8837 UA/m²	

ORDENACIÓN

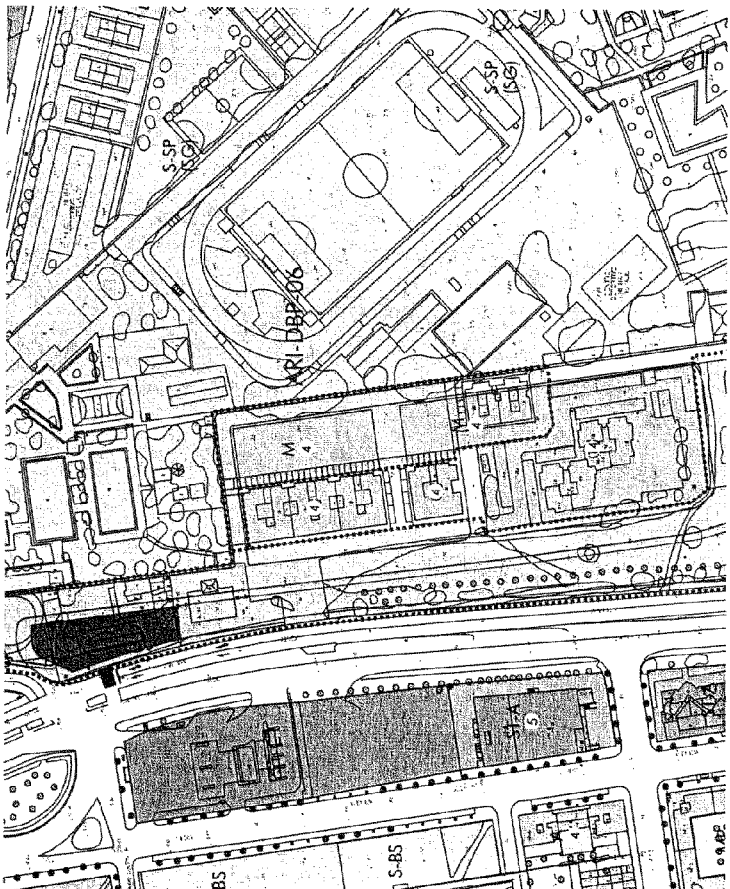
- OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA)
- Intervención puntual de reestructuración interna para compleción de trama residencial en suelos situados entre el Centro Militar Deportivo San Fernando y Avda. De La Palmera.
 - Las condiciones de ordenación justifican la imposibilidad de localizar cesiones de espacios libres o equipamientos.
 - Otras condiciones para su desarrollo
 - Obligación de redactor Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.9 y en el Artículo 5.2.3, apartado d) de las Normas Urbanísticas.
 - Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas.

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

SITUACIÓN LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN FORMENORIZADA COMPLETA



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUELO	SUPERFICIE TOTAL M²	SUELO PÚBLICO CON APROVECHAMIENTO	APROVECHAMIENTO MEDIO UUA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	TOM. CESIÓN UA	ECESOS APROVECHAMIENTO UA
	4.901	4.720		4.174	3.737	417	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m²/m²	1,0000	4,723	94,00	16	1,252	30,00%
RESIDENCIAL							

ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS URBANÍSTICOS		COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M²	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA
VIVIENDA LIBRE	3,076	1,00	0,95	2,922	2,901	04	M
VIVIENDA PROTEGIDA	1,646	0,80	0,95	1,252			
TOTAL	4,720			4,174			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)				0	0,00%	VANIO (TOTAL)	1,901
ESPACIOS LIBRES	S.L.P.S.	0	0	0	La superficie de vanio es aproximada		
					TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS		39,59%

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	PROGRAMACIÓN
PLANAMIENTO DE DESARROLLO:	SEGUNDO CUATRIENIO
	ESTUDIO DE DETALLE

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN	ARI-DBP-07	REGIMIENTO DE ARTILLERÍA
BARRIO CIUDAD	BP-1	HOJA
13-19	ÁREA DE REPARTO	BP-01/UR
APROVECHAMIENTO MEDIO		0,6581 UA/m²

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

- Esta actuación se inscribe en la estrategia más amplia del Plan General para integrar en la ciudad las instalaciones militares obsoletas o en desuso. Por su localización, el Antigo Regimiento de Artillería es un área idónea para la implantación de un sector urbano equilibrado en sus usos, integrando las residenciales con nuevas actividades terciarias avanzadas. La intervención deberá prever los espacios libres y equipamientos necesarios.
- La ordenación indicativa propuesta, pretende mantener la lógica interna del cuartel en la que son las pautas urbanísticas de esta implantación.
- Otras condiciones para su desarrollo
- Obligación de redactar Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.8 apartado 5, Artículo 5.2.3 apartado b) y Artículo 2.2.4 de las Normas Urbanísticas.
 - El Plan Especial deberá establecer, en su caso, las edificaciones del antiguo cuartel que deban ser conservadas por su interés histórico y/o arquitectónico, y adoptar las medidas de protección necesarias para su protección. Asimismo, la ordenación deberá procurar la conservación de las áreas con vegetación arbórea existentes.
 - La ordenación grafada se considera indicativa como esquema de organización del sector, debiendo justificarse, en su caso, una ordenación diferente al esquema propuesto. Se considera vinculante el trazado del vial de acceso al sector desde la Avda. de la Palmera.
 - Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas.
 - Una vez se proceda a su desdoteación formal, se formulará al Plan Especial.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	RESIDENCIAL	SUPERFICIE M ² SUELO CON APROVECHAMIENTO		SUELO PÚBLICO ASOCIADO M ²	APROVECHAMIENTO MEDIO UAM ²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	10% CESIÓN UA	EXCESOS APROVECHAMIENTO UA	
		142.126	126.415	15.713	0,6581	111.716	74.872	8,319	26,325	
		CORP. EDIFICABILIDAD GLOBAL M ² /m ²		EDIFICABILIDAD MÁXIMA M ²	DENSIDAD MÁXIMA VIVI/HA	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIVI PROTEGIDA [M ²]	APROVECHAMIENTO VIVI PROTEGIDA %	
		1.000	126.415	126.415	63,50	903	441	33.515	30,00%	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	VIVIENDA LIBRE	VIVIENDA PROTEGIDA	SERVICIOS TERCIARIOS	TOTAL	DOTACIONES LOCALES (TOTAL)	ESPACIOS LIBRES SLP.3.	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M²	ALTURA MÁXIMA N° PLANTAS	TIPOLOGÍA
	44.392	44.096	37.225	126.415			1,00	0,95	42.173		08	ABERTA
							0,80	0,95	33.515		05	TECNIARIO
							1,00	0,95	36.026			
									111.716			
								45,755	32,19%	32,19% VIALDO (107 M²)	59,389	41,79%
								DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS			
	31.548	7.799	0				0	6,408	0			

GESTIÓN

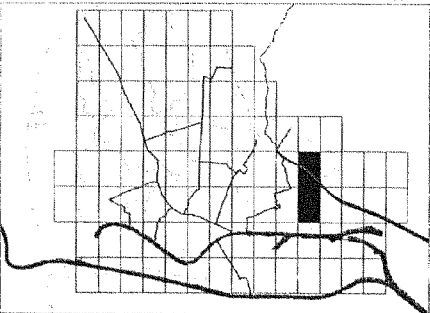
SISTEMA DE ACTUACIÓN:		PROGRAMACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL	SEGUNDO CUATRIENIO

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

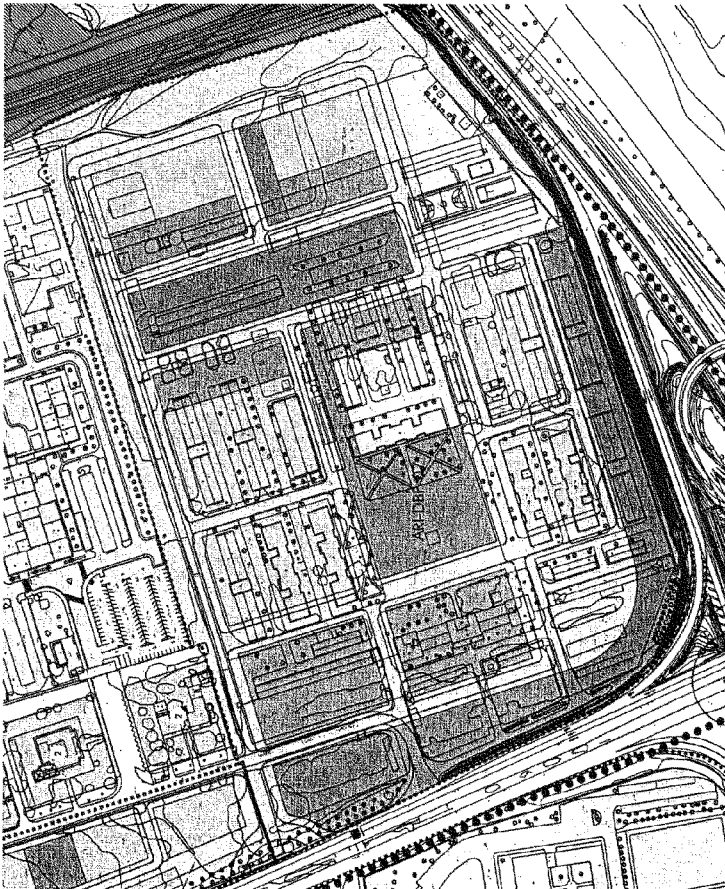
LOCALIZACIÓN



SITUACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN		ARI-DBP-08	AVDA. DE LAS RAZAS	
BARRIO CIUDAD	BP-1	HOJA	12-17	ÁREA DE REPARTO
		BP-07/UR		APROVECHAMIENTO MEDIO
				0,7039 UA/m²

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Los suelos vecinales y en desuso, con un marcado carácter residual, pertenecientes al espacio portuario en la zona oriental de la Avenida de La Raza, una vez desdoblados del primitivo uso deben integrarse en una operación de remodelación y recuperación por la ciudad de unos suelos que configuren un frente urbano que contextualice las sinergias entre el área universitaria de Reina Mercedes y las propuestas "campus técnico" de Reina Mercedes con equipamientos y Servicios Avanzados, así como para implantar otros usos urbanos complementarios, tales como los terciarios o actuaciones concretas de vivienda en alquiler de carácter público y social. Dichos usos no podrán superar el 25% de la edificabilidad total. La intervención pretende la puesta en carga de estos espacios aplicando una estrategia de ordenación dual, materializada en la introducción de usos terciarios, que sustituyen las instalaciones industriales de la margen oriental de la Avenida de La Raza y el reciclaje hacia actividades económicas emergentes (nuevas tecnologías, administrativas, comerciales, lúdicas) y equipamientos cualificadores, de las zonas colindantes, de indudable valor patrimonial y localizadas en el frente occidental, que formaliza la relación de este ámbito de la ciudad con el río.

- Otras condiciones para su desarrollo
- Obligación de redactar Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.8 apartado 5 y Artículo 2.2.4 de las Normas Urbanísticas.
 - La ordenación grafada tiene carácter vinculante en la red viaria propuesta y la localización de las cesiones dotacionales.
 - La ordenación de las alturas o ordenar por el Plan Especial responderá, de forma gradual, a las diferentes escalas urbanas de las calles de su entorno: Avda. de La Raza, calle Barriónuevo y calle Tarifa.
 - Formulación del Plan Especial conforme Disposición Transitoria Final, apartado 1.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUELO	SUPERFICIE TOTAL M²	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M²	APROVECHAMIENTO MEDIO UAM²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	10% CESIÓN UA	DEBIDOS APROVECHAMIENTO UA
	165.698	165.698	0	0,7039	116.900,06	104.966	11.663
USO GLOBAL		COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL N=2	EDIFICABILIDAD MÁXIMA M²/m²	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO MÍNIMO VIVI. PROTEGIDA (UA)	APROVECHAMIENTO MÁXIMO VIVI. PROTEGIDA N
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		0,8300	137.529	0,00	0	0	0,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN LUGOS ILICITATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M²	ALTURA MÁXIMA PUNTAS	TIPOLOGÍA
SERVICIOS AVANZADOS	137.529	0,85	1,00	116.900		11	SERVICIOS AVANZADOS
TOTAL	137.529			116.900			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)			77.229	46,61% VARIO (TOTAL)	57.820		34,88%
ESPACIOS LIBRES	57.563	S.I.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de viario es aproximada		
			0	1.000			

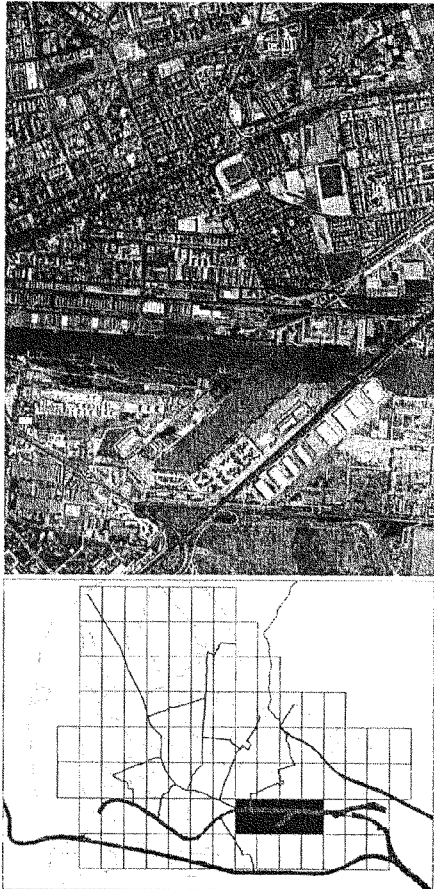
GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	PROGRAMACIÓN	
PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL	SIN PROGRAMAR

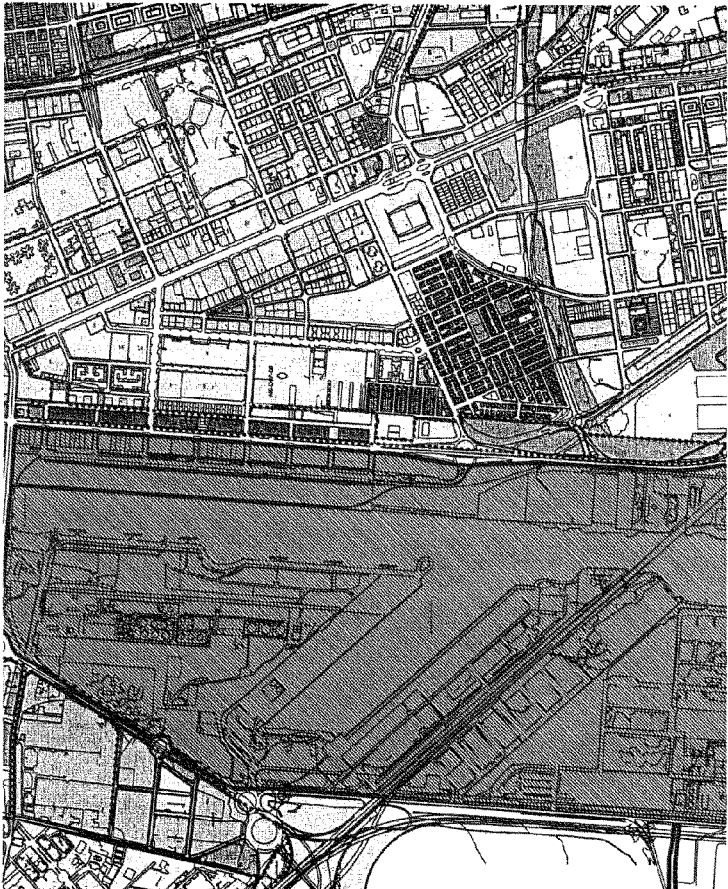
ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN		ARI-DCA-01		FÁBRICA DE CONTADORES	
BARRIO CIUDAD	CA-1	HUJA	15-14	ÁREA DE REPARTO	CA-01/UR
				APOVECHAMIENTO MEDIO	
				1,1488 UA/m ²	

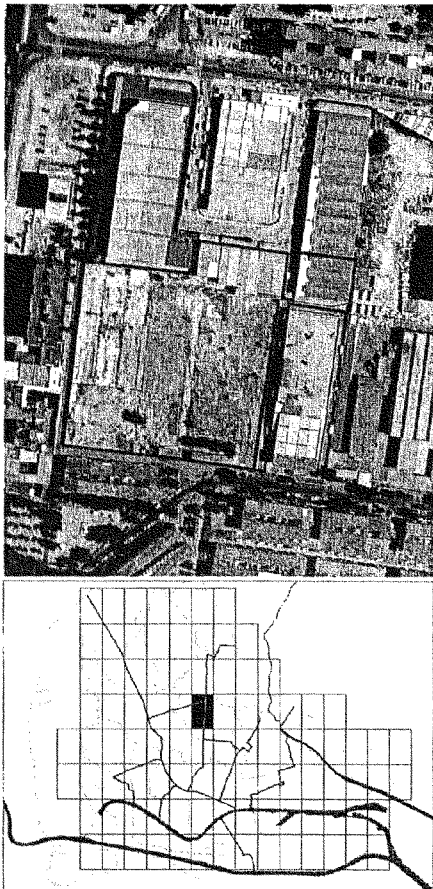
ORDENACIÓN

- OBJETIVOS Y CRITERIOS. ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA)
- Áreas industriales y actividades económicas en retroceso, dentro de una trama fundamentalmente residencial con la que conviven de forma forzada.
- La intervención plantea la sustitución de la antigua actividad industrial por usos de vivienda y equipamientos integrados en la trama residencial adyacente. La actuación se considera además una oportunidad esencial para la mejora del nivel dotacional del Barrio de Los Pajaritos, con importantes carencias actuales.
- Otras condiciones para su desarrollo
- Obligación de redactor Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.9 y en el Artículo 5.2.3. apartado d) de las Normas Urbanísticas.
 - Parte de la reserva de SIPS sociocultural se destinará a Biblioteca de barrio (670 m2 de suelo mínimo) que podrá integrarse en un mismo edificio con otros usos dotacionales.
 - Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas.

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN FORMENORIZADA COMPLETA



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUELO	SUPERFICIE M ² SUELO ASOCIADO	SUELO PÚBLICO	APOVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²	APOVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APOVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	UN. CESEON UA	EXCESOS APROVECHAMIENTO UA
	16.727	15.970	762	1.1488	18.347	16.512	1.835
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA VIVIENAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APOVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA (UA)	APOVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	1,3006	20,761	94,40	158	72	5,504	30,00%

ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APOVECHAMIENTO UA	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M ²	ALTURA MÁXIMA PLANTAS	TIPOLOGÍA
VIVIENDA LIBRE	10,404	1,00	0,95	9,884	7,781	07	A
VIVIENDA PROTEGIDA	7,242	0,80	0,95	5,504			
SERVICIOS TECHADOS	3,114	1,00	0,95	2,958	408	03	ST-A
TOTAL	20,761			18,347			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)			5,331	31,806	VARIO (TOTAL)	3,012	18,00%
ESPACIOS LIBRES	S.I.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de vario es aproximada		
776	4.555	0	0	0			

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN	PROGRAMACIÓN
PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE	PRIMER CUATRIENIO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN		ARI-DCA-02	PL. AMATE 3
BARRIO CIUDAD	CA-1	HOJA	15-14
		ÁREA DE REPARTO	CA-02/UR
		APROVECHAMIENTO MEDIO	1,1488 UA/m ²

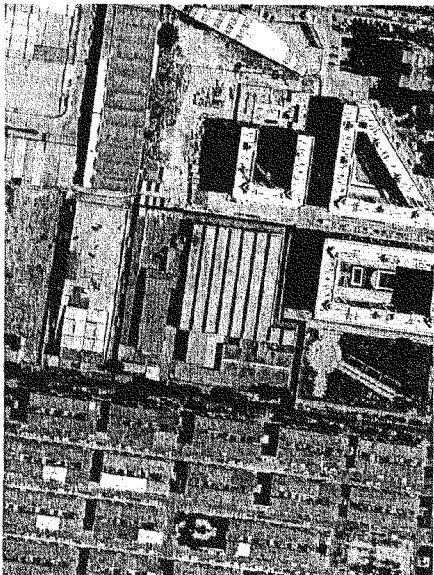
ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

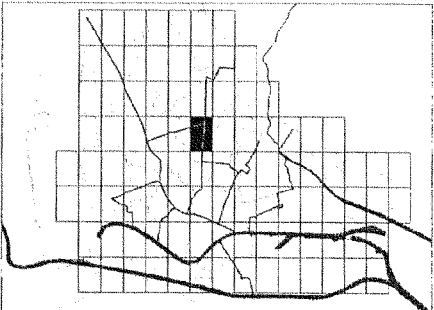
- Áreas industriales y actividades económicas en retroceso, dentro de una trama fundamentalmente residencial, con lo que convienen de forma forzada. La intervención plantea la sustitución de una actividad industrial obsoleta por usos de vivienda y equipamientos, integrados en la trama residencial adyacente. La actuación se considera además una oportunidad para la mejora del nivel dotacional del Barrio de Los Pajaritos, con importantes carencias actuales.
- Obligación de redactor Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.º y en el Artículo 5.2.3. apartado d) de las Normas Urbanísticas.
- Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas.

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

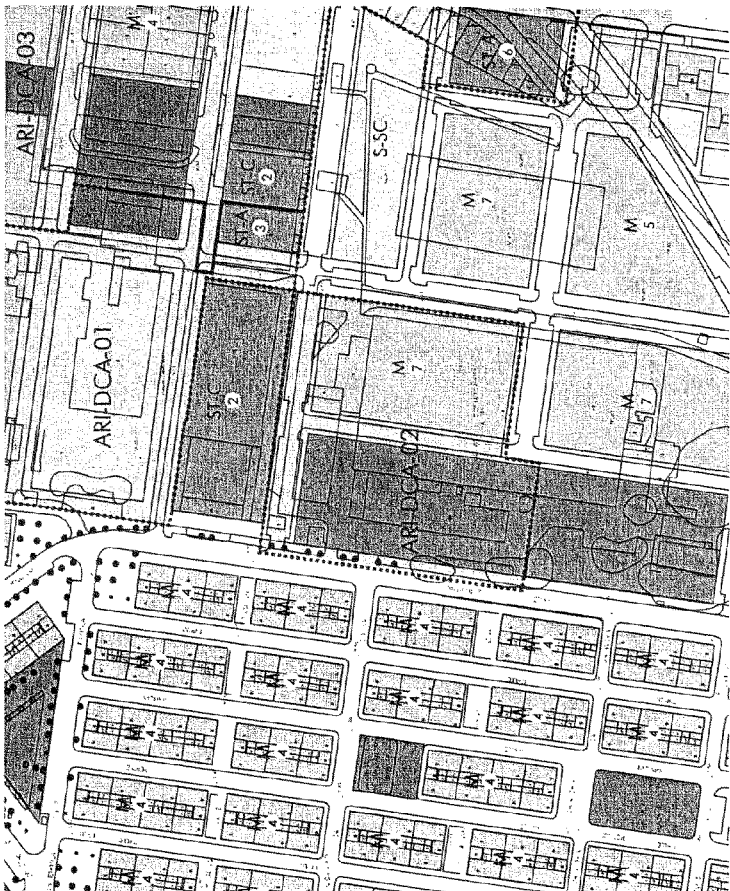
LOCALIZACIÓN



SITUACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M ² SUELO	SUPERFICIE M ² SUELO APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M ²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	10% CESIÓN UA	DIFERENCIA APROVECHAMIENTO UA
11.539	10.780	759	1,1488	12.384	11.146	1.238	0
USO GLOBAL	COEF. ENRICABILIDAD GLOBAL M ² /ha	ENRICABILIDAD MÁXIMA M ² /ha	DENSIDAD MÁXIMA VIVIENAS	NÚMERO MÁXIMO VIVIENAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO MÁXIMO VIVIENAS PROTEGIDAS UA	APROVECHAMIENTO VIVIENAS PROTEGIDAS UA
RESIDENCIAL	1,3000	14,014	92,70	107	49	3,715	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LICITATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M ²	ALTURA MÁXIMA M ² PANTAS	TIPOLOGÍA
VIVIENDA LIBRE	7.444	1,00	0,95	7.071	4.086	07	M
VIVIENDA PROTEGIDA	4.889	0,80	0,95	3.715			
TRÁNSITO COMPATIBLE	1.682	1,00	0,95	1.598			
TOTAL	14.014			12.384			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)			4,527	39,24% VARIO (TOTAL)	2,526		25,34%
ESPACIOS LIBRES	S.I.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de viario es aproximada		
4,527	0	0	0	0			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LICITATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M ²	ALTURA MÁXIMA M ² PANTAS	TIPOLOGÍA
VIVIENDA LIBRE	7.444	1,00	0,95	7.071	4.086	07	M
VIVIENDA PROTEGIDA	4.889	0,80	0,95	3.715			
TRÁNSITO COMPATIBLE	1.682	1,00	0,95	1.598			
TOTAL	14.014			12.384			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)			4,527	39,24% VARIO (TOTAL)	2,526		25,34%
ESPACIOS LIBRES	S.I.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de viario es aproximada		
4,527	0	0	0	0			

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN	PROGRAMACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE	PRIMER CUATRIENIO

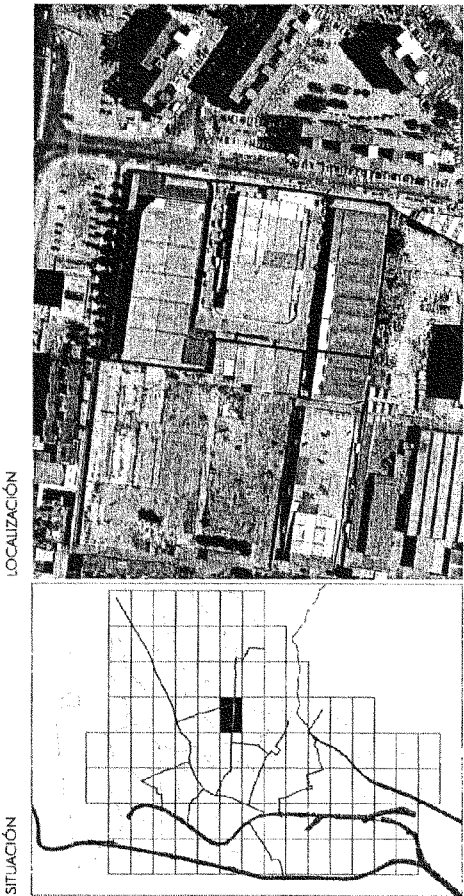
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN		ARI-DCA-03	P.I. AMATE 2
BARRIO CIUDAD	CA-1	HOJA	15-14
ÁREA DE REPARTO		CA-03/JUR	APROVECHAMIENTO MEDIO
			1,1488 UA/m²

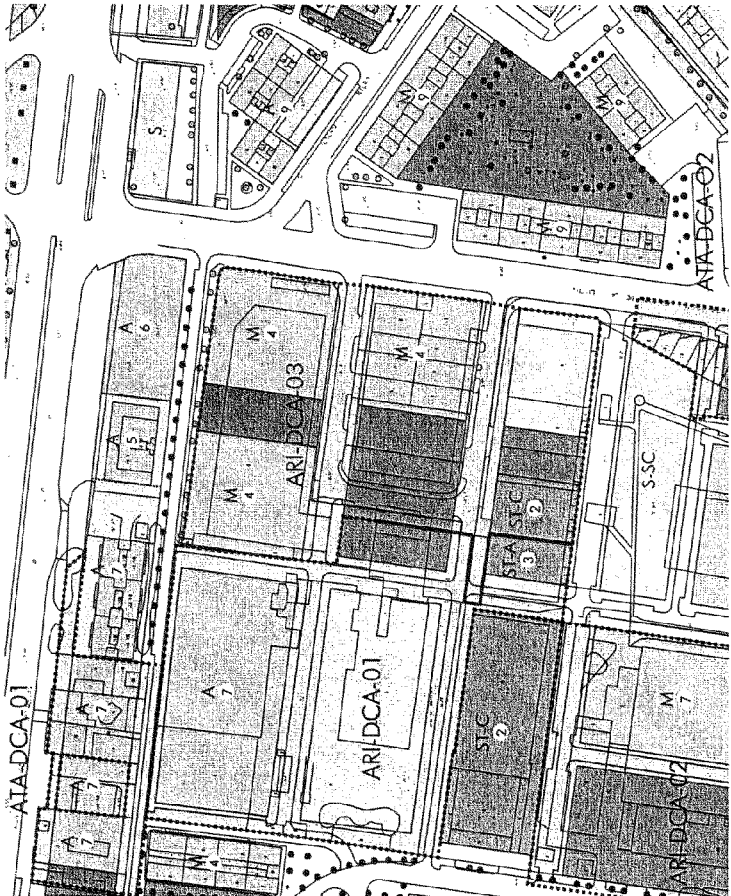
ORDENACIÓN

- OBJETIVOS Y CRITERIOS: (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)
- Áreas industriales y actividades económicas en retroceso, dentro de una trama fundamentalmente residencial, con lo que convienen de forma forzada. La intervención planifica la sustitución de la antigua actividad industrial por usos de vivienda y equipamientos integrados en la trama residencial adyacente.
 - Otras condiciones para su desarrollo
 - Obligación de redactor Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.9 y en el Artículo 5.2.3. apartado e) de las Normas Urbanísticas.
 - Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas.

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL									
SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	SUPERFICIE M² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	10% CUSION UA	APROVECHAMIENTO 10% CUSION UA	BICESOS	APROVECHAMIENTO UA
17.197	13.823	3.374	1.1488	15.880	14.292	1.588	1.588	0	0
USO GLOBAL	COEF. EFICACIDAD GLOBAL M²/VIVIEN	EFICACIDAD MÁXIMA M²/VIVIEN	DENSIDAD MÁXIMA VIVIEN/M²	NÚMERO MÍNIMO VIVIENAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIVIENAS PROTEGIDAS (UA)	APROVECHAMIENTO VIVIENAS PROTEGIDAS %	APROVECHAMIENTO VIVIENAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIVIENAS PROTEGIDAS %
RESIDENCIAL	1,2000	17,970	92,00	158	63	4,744	30,00%	4,744	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA									
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EFICACIDAD TOTAL M²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M²	ALTURA MÁXIMA Nº PANTAS	TIPOLOGÍA	APROVECHAMIENTO VIVIENAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIVIENAS PROTEGIDAS %
VIVIENDA LIBRE	10.130	1,00	0,95	9.624	7.241	04	M	9.624	30,00%
VIVIENDA PROTEGIDA	6.249	0,80	0,95	4.744	873	02	ST-A	4.744	30,00%
SERVICIOS TÉCNICOS	1.571	1,00	0,95	1.492	873	02	ST-A	1.492	30,00%
TOTAL	17.970			15.860				15.860	30,00%
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)				5.588	32,50% VARIO (TOTAL)	3.494	20,32%	3.494	20,32%
ESPACIOS LIBRES				0	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	0		0	
S.I.P.S.				0	La superficie de verde es aproximada				
S.I.P.S.				0					

GESTIÓN		PROGRAMACIÓN	
SISTEMA DE ACTUACIÓN:		SEGUNDO CUATRIENIO	
PLANAMIENTO DE DESARROLLO:		ESTUDIO DE DETALLE	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN		ARI-DCA-04	FECC. PALMETE - LA NEGRILLA
BARRIO CIUDAD	CA-2	HOJA	15-16
ÁREA DE REPARTO		CA-04/UR	APROVECHAMIENTO MEDIO
			0,8184 UA/m ²

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA)

- Situación actual caracterizada por la desestructuración de unas zonas urbanas cuyo origen responde a parcelaciones marginales con tipología de vivienda suburbana y frecuente autoconstrucción. Al inicio de la década de los años 80, la Doctora o Palmete, se han ido yuxtaponiendo infraestructuras territoriales que han producido un efecto aún más segregador, como el trazado del anillo exterior ferroviario, que han contribuido a generar un sector urbano carente de estructura interna y con graves déficits de accesibilidad general, es relativamente bajo, siendo muy difíciles las relaciones entre paquetes urbanos, amén de los problemas de convivencia de estas infraestructuras con las zonas residenciales.
- Se pretende la reestructuración urbana del ámbito a partir de la eliminación de la Estación de Contenedores de La Negrilla, una vez se traslade al Nudo Logístico Norte, con la implantación de actividades productivas y nuevos usos residenciales, configurando un espacio público central en torno al opedero de cercanías de RENFE, con localización de espacios libres y equipamientos.
- Otras consideraciones para su desarrollo:
- Obligación de redactar Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.8 apartado 5, Artículo 2.2.4 y el Artículo 6.6.31, apartado 11 de las Normas Urbanísticas.
 - De la ordenación grafada se consideran orientativos los pasos transversales sobre el FFCC, como vias de relación del área con los sectores colindantes. El Plan Especial deberá resolver los aspectos de integración urbana del ferrocarril en el área y potenciar el nuevo Apedero de Renfe como espacio de centralidad del barrio.
 - Será de aplicación lo establecido en la Disposición Transitoria Final, apartado 2.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUELO	SUPERFICIE M ² SUELO		SUELO PÚBLICO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	10% CEBION UA	BIENES APROVECHAMIENTO UA
	APROVECHAMIENTO	ASOCIADO M ²						
203.797	172.952	30.845		0,8184	141.538	127.385	14.154	0
USO GLOBAL	COEF. EMPLEAMIENTO GLOBAL		EDIFICABILIDAD MÁXIMA M ² /HA	DENSIDAD MÁXIMA VIVIENAS/HA	NÚMERO MÍNIMO VIVIENAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO MÍNIMO M ² PROTEGIDA (UA)	APROVECHAMIENTO MÍNIMO M ² PROTEGIDA (%)
	GLOBAL	1/1000						
RESIDENCIAL	0,9000	155.657	59,50	1,213	531	42.463	30,00%	

ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LICITATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ²		COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M ²	ALTURA MÁXIMA M ² PLANTAS	TIPOLOGÍA
	LIBRE	PROTEGIDA						
VIVIENDA LIBRE	71.446	53.079	1,00	1,00	71.446			MANZANA ABIERTA
VIVIENDA PROTEGIDA	53.079	7.783	0,80	1,00	42.463			TERCIARIO
SERVICIOS TERCIARIOS	7.783	23.346	1,00	1,00	7.783			INDUSTRIA
INDUSTRIA	23.346	155.657	0,85	1,00	19.846			
TOTAL	155.657				141.538			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)				84,038	41,246% VARIO (TOTAL)	61.403		30,13%
ESPACIOS LIBRES S.L.P.S.				EDUCATIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS (S.L.P.S.)			
76.840				0	0,25924			

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INICIATIVA PÚBLICA
PLANAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

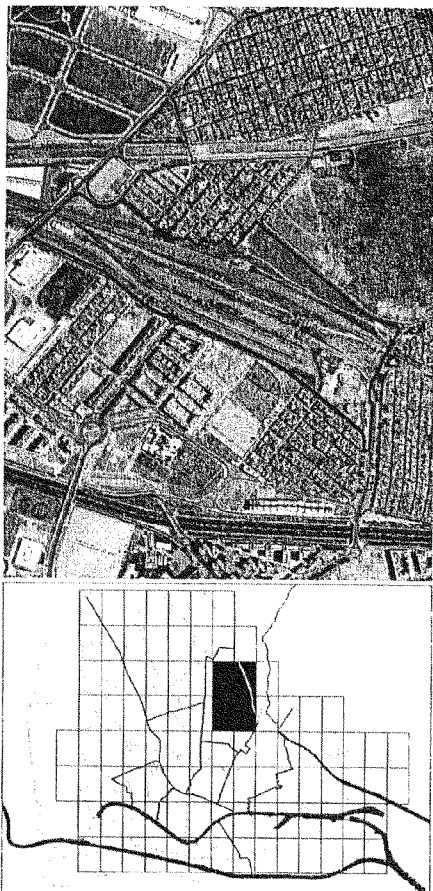
PROGRAMACIÓN

SIN PROGRAMAR

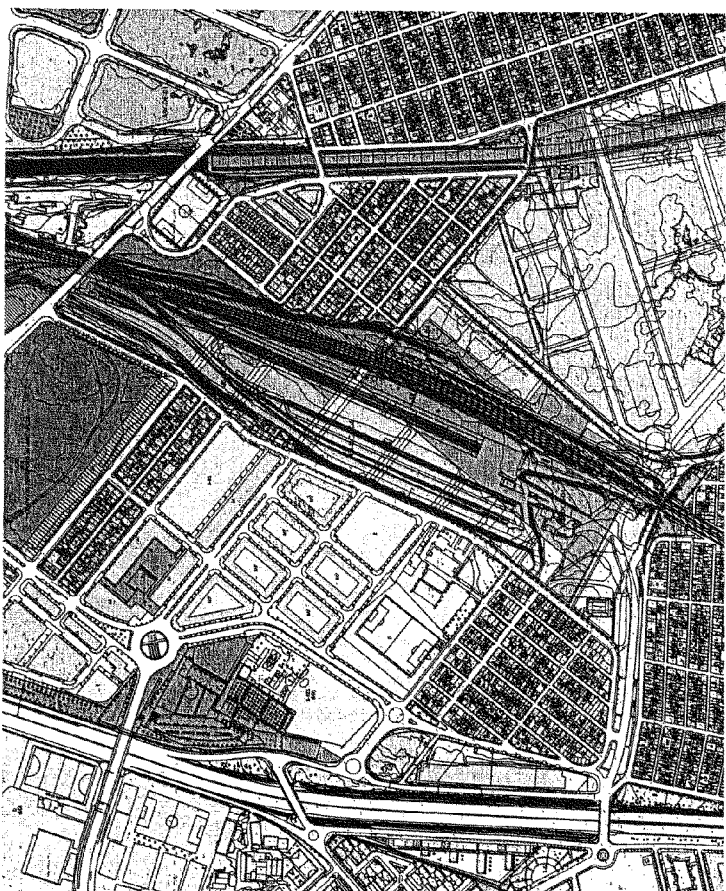
ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN FORMENORIZADA COMPLETA



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN		ARI-DCA-05	COLEGIO S. JOSÉ DE PALMETE	
BARRIO CIUDAD	CA-2	HOJA	16-16	ÁREA DE REPARTO CA-05/UR APROVECHAMIENTO MEDIO 0,7907 UA/m²

ORDENACIÓN

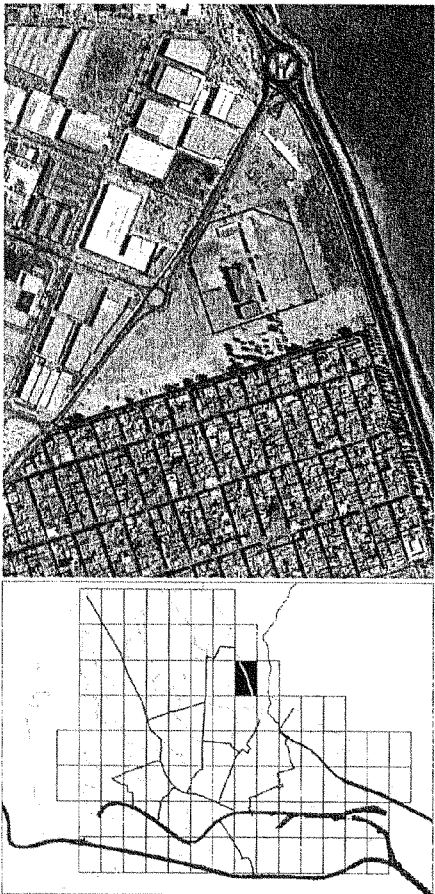
- OBJETIVOS Y CRITERIOS: (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)
- Actuación para completar la estructura urbana del núcleo de Palmete, como espacio de transición tipomorfológica, reequipamiento del barrio y definición de un nuevo frente urbano hacia el viario interseccional de borde noroeste, que vendrá a relacionar las áreas industriales del Polígono El Pino con las residenciales de Palmete. La ordenación detallada integra al colegio existente e incorpora usos residenciales y terciarios orientando a las características del área.

Otras condiciones para su desarrollo:
 - Obligación de redactor Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.8 apartado 5, Artículo 5.2.3 apartado b) y Artículo 2.2.4 de las Normas Urbanísticas.
 - De la ordenación propuesta se considerarán vinculantes los viarios de relación del área con los sectores colindantes y la localización de espacios libres de cualificación ambiental y paisajística en paralelo a la vía de borde sur, Vía de Palmete.

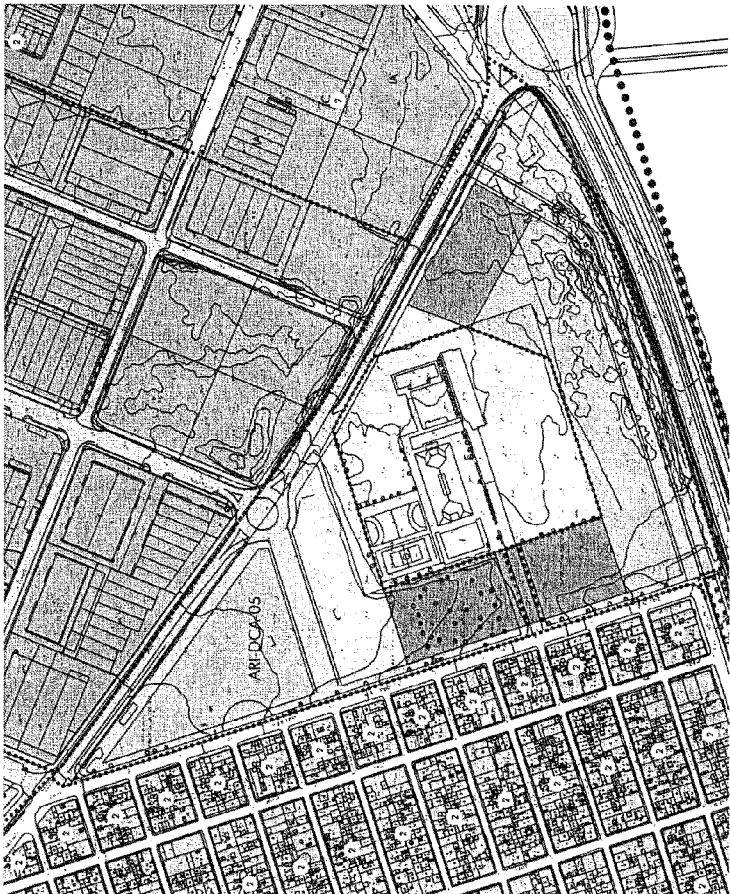
ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUELO	SUPERFICIE M² SUELO	SUELO PÚBLICO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	10% CEDION UA	EXCESOS APROVECHAMIENTO UA
	APROVECHAMIENTO	ASOCIADO M²					
	56.537	50.505	8,032	0,7907	39.934	35.941	3.993
							0
USO GLOBAL	COEF. EFICACIDAD GLOBAL m²/m²	EFICACIDAD GLOBAL m²/m²	DENSIDAD MÁXIMA VIVIENAS	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA UA	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	0,8500	42,929	99,50	348	159	11,980	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EFICACIDAD TOTAL M²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M²	ALTURA MÁXIMA Nº PANTAS	TIPOLOGÍA
VIVIENDA LIBRE	20.954	1,00	1,00	20.954			ABIERTA
VIVIENDA PROTEGIDA	14.975	0,80	1,00	11.980			
SERVICIOS TECNARIOS	7.000	1,00	1,00	7.000			TERCIARIO
TOTAL	42.929			39.934			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)			13,546	23,14% VARIO (TOTAL)		23.996	40,99%
ESPACIOS LIBRES	517,5	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de viario es aproximado		
	7.199	5.671	676	0			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EFICACIDAD TOTAL M²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M²	ALTURA MÁXIMA Nº PANTAS	TIPOLOGÍA
VIVIENDA LIBRE	20.954	1,00	1,00	20.954			ABIERTA
VIVIENDA PROTEGIDA	14.975	0,80	1,00	11.980			
SERVICIOS TECNARIOS	7.000	1,00	1,00	7.000			TERCIARIO
TOTAL	42.929			39.934			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)			13,546	23,14% VARIO (TOTAL)		23.996	40,99%
ESPACIOS LIBRES	517,5	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de viario es aproximado		
	7.199	5.671	676	0			

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	PLAN ESPECIAL	PROGRAMACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:		SEGUNDO CUATRIENIO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN		ARI-DCA-06	LA PLATA 1	
BARRIO CIUDAD	CA-3	HOJA	15-16	ÁREA DE REPARTO
		CA-06/UR	APOVECHAMIENTO MEDIO	
		0,7907 UA/m²		

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

- La situación actual se caracteriza por la desestructuración de unas tramas urbanas cuyo origen responde a parcelaciones marginales con tipología de vivienda suburbana y frecuente autoconstrucción. Se pretende la reestructuración interna del barrio de La Plata a partir de la recualificación de calle Atoán, su eje longitudinal y vertebrador, mediante el refuerzo de alineaciones y ensanchamiento de vialidad para eliminar estrangulamiento en la red. Se genera un espacio libre y equipamiento como espacio de relación urbana, ordenando los frentes de manzanas resultantes con mantenimiento de la tipología suburbana, homogénea con las condiciones del área.
- Otras condiciones para su desarrollo:
- Obligación de redactar Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.8 apartado 5, Artículo 5.2.3 apartado b) y Artículo 2.2.4 de las Normas Urbanísticas.
 - De la ordenación propuesta se considera vinculante la localización de los espacios libres y equipamientos.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUELO	SUPERFICIE M² SUELO TOTAL	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M²	APOVECHAMIENTO MEDIO UAM²	APOVECHAMIENTO OBJETIVO UA	100% CESIÓN UA	DIFERENCIA APROVECHAMIENTO UA
	10.039	8.332	1.706	6.790	6.589	659
USO GLOBAL	COTE ESTRUCTURALIDAD GLOBAL (m²/m²)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA M²/m²	DENSIDAD MÁXIMA VIVIENAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS	APOVECHAMIENTO VIVIENAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIVIENAS PROTEGIDAS %
RESIDENCIAL	0,6500	7,083	68,00	68	25	1,977
						30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²		COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APOVECHAMIENTO UA	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M²	ALTURA MÁXIMA Mº PLANTAS	TIPOLOGÍA
	VIVIENDA LIBRE	VIVIENDA PROTEGIDA						
	4.012	2.471	1,00	1,00	4.612	1.977		SUBURBANA
TOTAL	7.083				6.589			
POTACIONES LOCALES (TOTAL)	3.198				31,85% VARIO (TOTAL)	3.807		37,92%
ESPACIOS LIBRES	51,9.5		0	0	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de vialidad se aprorpiada		
	2.362	836			0			

GESTIÓN

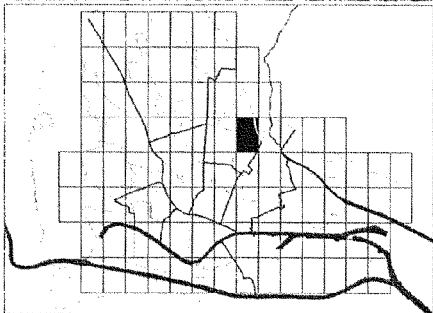
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COOPERACIÓN	PROGRAMACIÓN
PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL	PRIMER CUATRIENIO

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

LOCALIZACIÓN



SITUACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN		ARI-DCA-07	Bº N° Sº DEL ÁGUILA 1
BARRIO CIUDAD	CA-3	HOJA	15-16
		ÁREA DE REPARTO	CA-07/UR
		APROVECHAMIENTO MEDIO	0,8500 UA/m²

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

La red de Metro (línea 1) condiciona la ordenación de este vacío urbano, originado por su carácter de reserva para esta infraestructura desde el proyecto original de Metro de los años 70. Su implantación es un elemento a considerar tanto por las decisiones que su trazado implica, como por la centralidad que aportará la nueva estación a esta zona y como vacío de oportunidad para reequipar una barriada con importantes déficits. Se trata por tanto de una intervención de reestructuración para configurar un espacio público de relación y nuevos equipamientos, ordenándose las parcelas de borde al objeto de construir formalmente la nueva plaza. Los usos terciarios configuran el límite sureste de la actuación, implantándose sobre un vacío de primer orden. Asimismo se contempla la prolongación de calle Binefar que mejorará la accesibilidad al sector desde Héroes de Toledo.

Otras condiciones para su desarrollo:

- Obligación de redactar Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.8 apartado 5, Artículo 5.2.3 apartado b) y Artículo 2.2.4 de las Normas Urbanísticas.
- De la ordenación graficada se considera vinculante la disposición de los espacios libres y equipamientos. Asimismo, el Plan Especial deberá resolver adecuadamente la integración de la línea de Metro y Estación-apedero en los espacios libres previstos.
- Parte de la reserva de SIPS sociocultural se destinará a Biblioteca de Barrio (570 m2 de suelo mínimo) que podrá integrarse en un mismo edificio con otros usos dotacionales y apoyar un nuevo espacio de centralidad urbana junto con los espacios libres previstos.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUELO	SUPERFICIE M² SUELO ASOCIADO	APROVECHAMIENTO MEDIO UAM²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	CONCESIÓN UA	APROVECHAMIENTO UA	DECEOS
	APROVECHAMIENTO						
	61.235	52.227	9.008	0,8500	44.393	39.953	4.439
							0
USO GLOBAL	COEF. EDPICABILIDAD GLOBAL - m²/m²	EDIFICABILIDAD MÁXIMA - m²	DENSIDAD MÁXIMA - UY/m²	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA (UA)	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA %
TERCARIO	0,8500	44.393	1,57	10	0	0	0,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS ILICITATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	SUPERFICIE SUELO EDPICABLE M²	ALTURA MÁXIMA PLANTAS	TIPOLOGÍA
SERVICIOS TERCIARIOS	43.283	1,00	1,00	43.283			TERCARIO
VIVIENDA LIBRE	1.110	1,00	1,00	1.110			SUBURBANA
TOTAL	44.393			44.393			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)			44,471	73,62%	VARIO (TOTAL)	11.444	18,69%
ESPACIOS LIBRES	S.I.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de vacío es aproximada		
22.819	8.207	1.216	0	9.228			

GESTIÓN

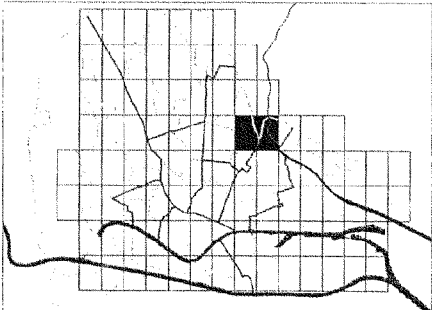
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	PLAN ESPECIAL	PROGRAMACIÓN
PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:		PRIMER CUATRIENIO

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

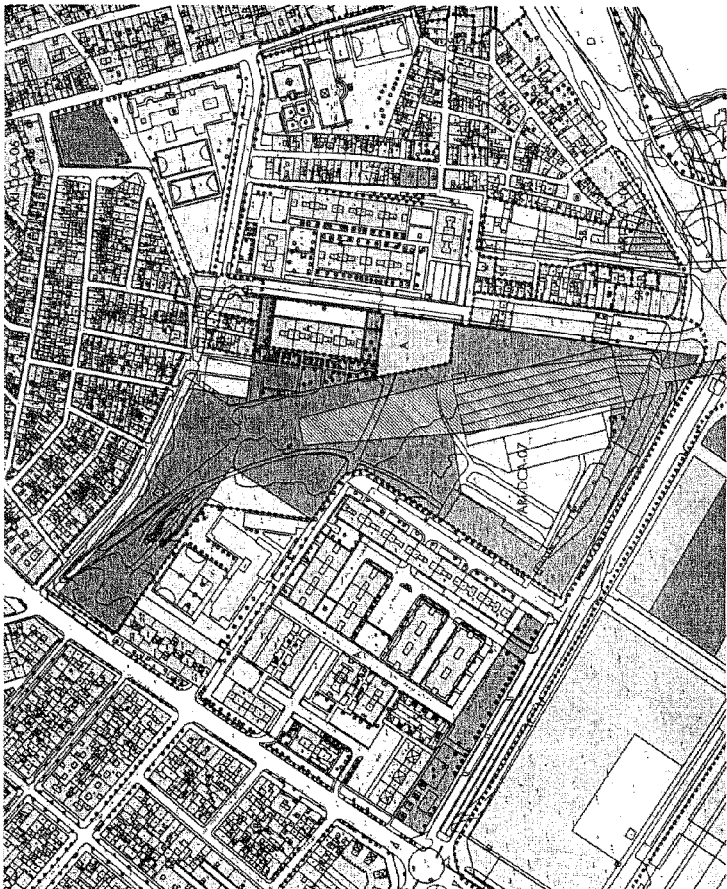
LOCALIZACIÓN



SITUACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN		ARI-DCA-08	Bº Nº Sº DEL ÁGUILA 2
BARRIO CIUDAD	CA-3	HOJA	15-17
ÁREA DE REPARTO	CA-08/UR	APROVECHAMIENTO MEDIO 0,7907 UA/m²	

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

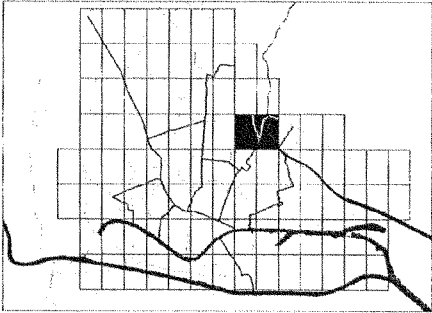
La situación actual se caracteriza por la desestructuración de unas tramas urbanas cuyo origen responde a parcelaciones marginales con tipología de vivienda suburbana y frecuente autoconstrucción. Se pretende la reestructuración interna del área mediante el retroqueo de alineaciones y ensanchamiento de la calle Acordón, ordenándose las manzanas resultantes manteniendo la tipología suburbana, homogénea con las condiciones del área y obteniendo espacios libres y equipamientos locales.

Otras condiciones para su desarrollo

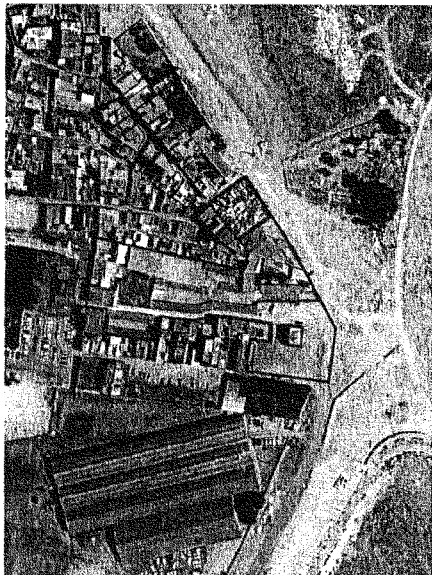
- Obligación de redactar Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.9 y en el Artículo 5.2.3. apartado d) de las Normas Urbanísticas.

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

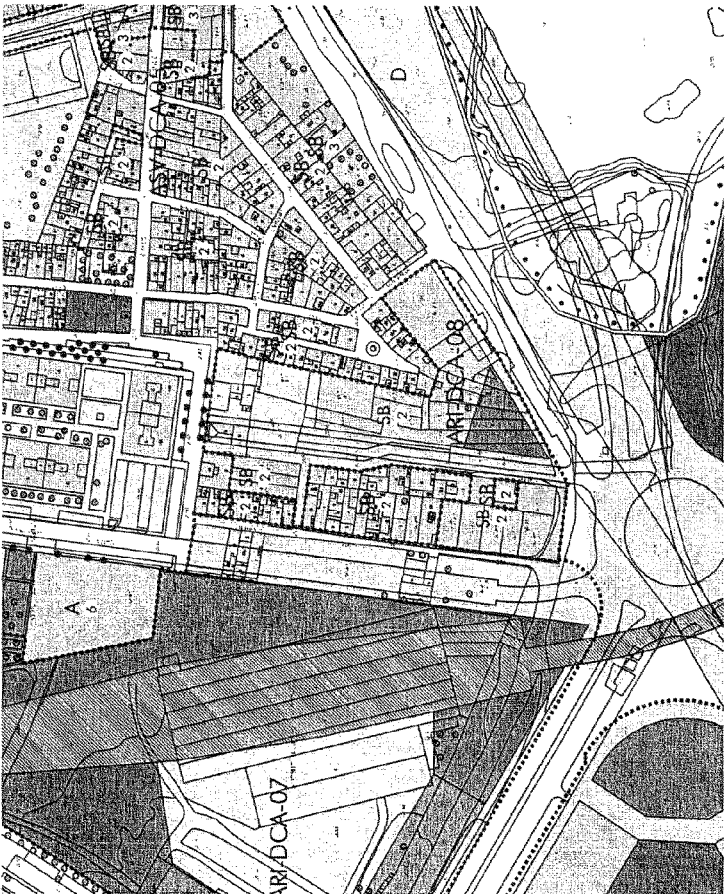
LOCALIZACIÓN



SITUACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	SUPERFICIE M² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	10% CEDIDA UA	EXCESOS APROVECHAMIENTO UA
8.795	7.871	924	0,7907	6.224	5.681	622	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL A VÍAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA M²/M	DENSIDAD MÁXIMA VIVIENAS	NÚMERO MÁXIMO VIVIENAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA %	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	0,8500	6,691	73,00	64	23	1,867	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²	CORRIENTE PONDERACIÓN USO	CORRIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M²	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA
VIVIENDA LIBRE	4.337	1,00	1,00	4.337	4.416	02	58
VIVIENDA PROTEGIDA	2.324	0,80	1,00	1.867			
TOTAL	6.691			6.224			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)			1,803	20,79% VARIO (TOTAL)	2.555		29,05%
ESPACIOS LIBRES	S.U.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de verde es aproximada		
662	1.162	0	0	0			

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COORDINACIÓN	PROGRAMACIÓN	
PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE	PRIMER CUATRIENIO	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN					AYDA. ANDALUCÍA - SATSUMAS	
BARRIO CIUDAD	CA-1	HOJA	15-14	ÁREA DE REPARTO	CA-10/UR	APROVECHAMIENTO MEDIO 0.8011 UA/m²

ORDENACIÓN

- OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)
- Actuación para regenerar el frente urbano en una de las vías principales de acceso a la ciudad. Reordenar de alineaciones y ensanchamiento de vialidad para dar continuidad a la vía de servicio en Carriera de Málaga, y ordenación de frentes resultantes manteniendo la tipología de edificación abierta, homogénea con las condiciones del área.
 - Otras condiciones para su desarrollo
 - Obligación de redactor Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.9 y en el Artículo 5.2.3. apartado d) de las Normas Urbanísticas.
 - Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas.
 - En lo relativo al aprovechamiento de vivienda protegida será de aplicación lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 5.2.6. de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUELO	SUPERFICIE TOTAL M²	SUPERFICIE SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA%	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	10% CEDIDA UA	EXCESOS APROVECHAMIENTO UA	
	3.510	1.987	1.522	0.8011	2.283	1.433	159	691	
USO GLOBAL	COEF. EDRICABILIDAD GLOBAL m²/m²	EDRICABILIDAD MÁXIMA M²/M²	DENSIDAD MÁXIMA VIVIENAS		NÚMERO MÁXIMO VIVIENAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENAS	APROVECHAMIENTO VIVIENAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIVIENAS PROTEGIDAS %	
	1.2000	2.584	70,00		25	485	485	30,00%	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

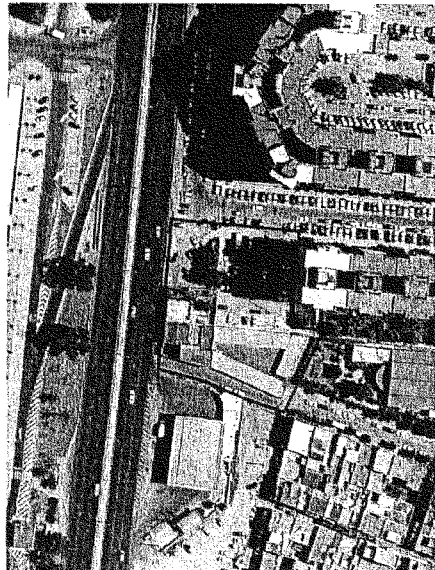
DISTRIBUCIÓN USOS LICITATIVOS	COEFICIENTE PONDERACIÓN		COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN		APROVECHAMIENTO UA%	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M²	ALTURA MÁXIMA N° PLANTAS	TIPOLOGIA
	USO	USO	USO	USO				
VIVIENDA LIBRE	1.682	1,00	0,95	1.578	670	12	M	
VIVIENDA PROTEGIDA	901	0,80	0,95	685				
TOT. N.	2.584			2.263				
DOTACIONES LOCALES TOTAL		1.314		37,45% (VARO TOTAL)		1.525		43,46%
ESPACIOS LIBRES	S.I.P.S.	0	0	0	0	TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS		
						La superficie de vialidad es aproximada		

GESTIÓN

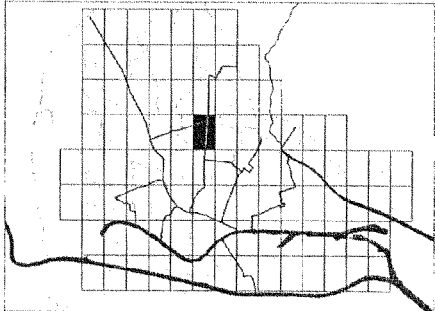
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO
PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

LOCALIZACIÓN



SITUACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

IDENTIFICACIÓN		ARI-DE-01	VIRGEN DE LOS REYES	
BARRIO CIUDAD	E-2	HOJA	16-11	ÁREA DE REPARTO E-01/UR
				APROVECHAMIENTO MEDIO 0,9302 UA/m²

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

- Áreas industriales y actividades económicas en retroceso, dentro de una trama, fundamentalmente residencial con la que conviven de forma forzada. Fragmento urbano de baja calidad paisajística.
- La intervención plantea la sustitución de la actividad industrial por usos residenciales integrados en la trama residencial adyacente. La actuación se considera una oportunidad esencial para la mejora del nivel dotacional de Parque Alcosa y la implementación de espacios libres en proporción adecuada.
- Otras condiciones para su desarrollo
- Obligación de redactar Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.9 y en el Artículo 5.2.3. apartado d) de las Normas Urbanísticas.
 - Conservación de las naves existentes que deberán adaptarse a uso de equipamiento.
 - Además de los deberes correspondientes al suelo urbano no consolidado serán exigibles, de acuerdo con el art.113.1 k de la LOUA, las obligaciones y compromisos asumidos por la Propiedad conforme al Convenio Urbanístico de Planeamiento suscrito sobre este ámbito.
 - El Estudio de Detalle deberá respetar las limitaciones de altura en la zona de servidumbre aeronáutica que se expresan en el plano de ordenación o.g.13 correspondiente al equipo al equipo Localizador del Sistema de Alerta Instrumental (LOC-ILS).
 - Las edificaciones existentes que se conserven así como las nuevas que puedan edificarse conforme a las previsiones de este Plan, en terrenos afectados por los huecos acústicos definidos por el Plan Director del Aeropuerto de Sevilla deberán cumplir el Código Técnico de la Edificación sobre las exigencias básicas de protección contra el ruido (HR).

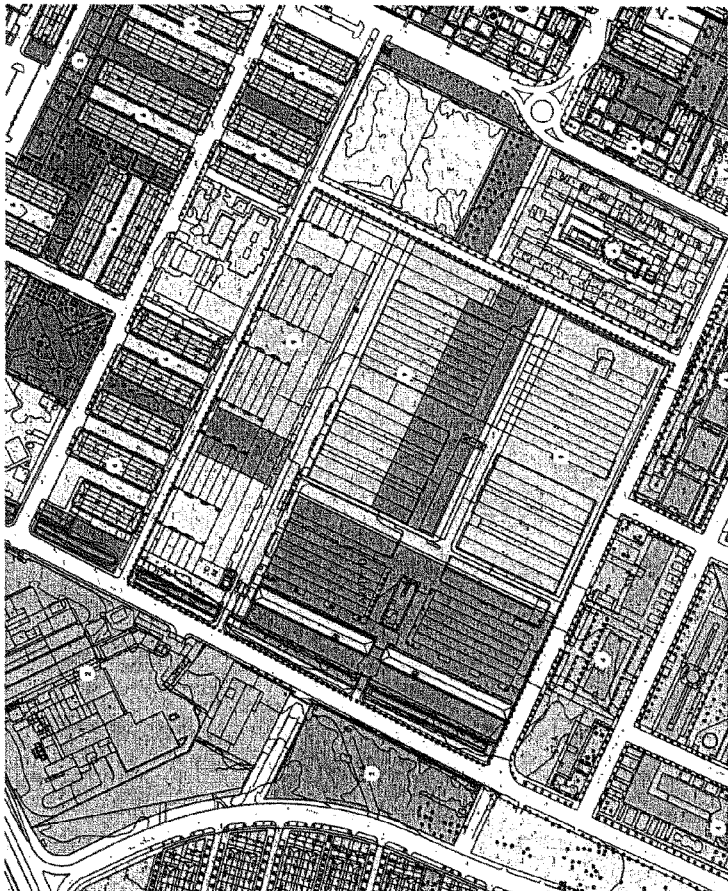
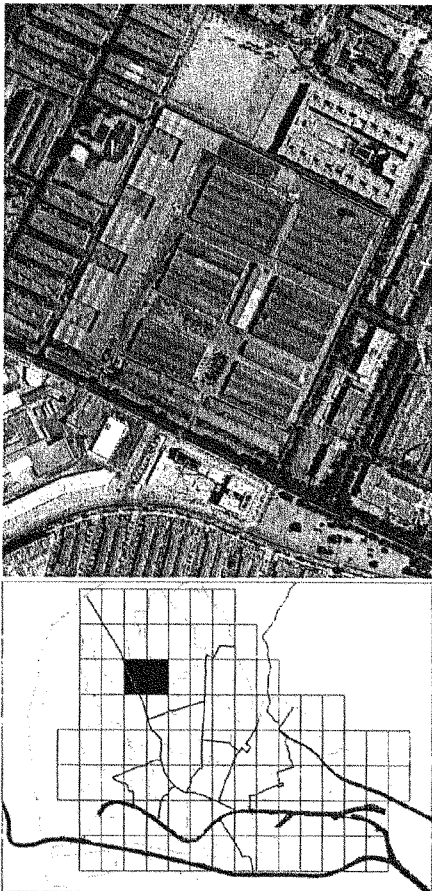
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUELO	SUPERFICIE TOTAL M²	SUPERFICIE M² SUELO APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	UN. CESIÓN UA	EXCESOS APROVECHAMIENTO UA
	125.409	116.446	8.763	0,9302	108.507	97.657	10.851	0
USO GLOBAL		COTE EDIFICACIÓN GLOBAL M²/ha	EDIFICACIÓN MÁXIMA M²/ha	DENSIDAD MÁXIMA 100%	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO MÁXIMO VIVI. PROTEGIDA (UA)	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA A
RESIDENCIAL		1.000%	116.646	49,80	875	407	22.552	30.00%

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LICITATIVOS		COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M²	ALTURA MÁXIMA PLANTAS	TIPOLOGÍA
VIVIENDA LIBRE	52.628	1,00	1,00	52.628	44.744	09	A
VIVIENDA PROTEGIDA	40.690	0,80	1,00	32.552			
TECNIARIO COMPATIBLE	23.229	1,00	1,00	23.229			
TOTAL	116.446			108.507			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)				55,611	44,34%	VARIO (TOTAL)	25,054
ESPACIOS LIBRES		51,25	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de vórtice es aproximada	
	41.921	13.659	0	0	0		19,98%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN	PROGRAMACIÓN
PLANAMIENTO DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE	PRIMER CUATRIENIO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN		ARI-DE-02	SE-30 - MONTESIERRA
BARRIO CIUDAD	E-1	HOJA	15-12
		ÁREA DE REPARTO	E-02/UR
		APROVECHAMIENTO MEDIO	1,2350 UA/m²

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS (ORDENACIÓN POMENORIZADA PRECEPTIVA)

- La SE-30 provoca una fractura en el continuo viario y espacial del distrito Este, carente de integración en el espacio urbano y provocando numerosas espacios vulnerables.
- Se propone una actuación integral, dentro de parámetros paisajísticos y de eliminación del impacto ambiental que provoca en la ciudad, consistente en la remodelación del enlace de la SE-30 con la Avda. Montes Sierra, depurando la autovía para favorecer la conectividad y las relaciones urbanas entre ambos márgenes, con implantación de nuevas actividades terciarias que rentabilicen la alta accesibilidad y el carácter central de estos espacios.
- Otras condiciones para su desarrollo
- Obligación de redactor Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.8 apartado 5 y Artículo 2.2.4 de las Normas Urbanísticas.
 - La ordenación gratuita sólo tiene carácter vinculante como esquema de reestructuración del enlace y en la localización de usos terciarios.
 - Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas.
 - Dadas las condiciones de ordenación, se justifica la imposibilidad de localizar cesiones de espacios libres o equipamientos, según lo establecido en el art.17.2.c) de la LOUA.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUELO	SUPERFICIE TOTAL M²	SUELO CHAMIZADO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	10% CESIÓN UA	DISEÑOS APROVECHAMIENTO UA
	76.802	15.510	61.292	1,2350	19.155	17.240	1.916	D
USO GLOBAL	COEF. EDRIFICACIÓN GLOBAL M²/VOL	EDRIFICACIÓN MÁXIMA M²	DENSIDAD MÁXIMA VIVI/M²	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA (UA)	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA (UA)	DISEÑOS APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA (UA)
TERCARIO	1,2090	20.163	0,20	0	0	0	0	0,00%

ORDENACIÓN POMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	SERVICIOS TERCARIOS	EDRIFICACIÓN MÁXIMA M²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USC	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	SUPERFICIE SUELO EDRIFICABLE M²	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA
		20.163	1,00	0,95	19.155			TERCARIO
TOTAL		20.163			19.155			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)					0	0,00% VARIO (TOTAL)	61.508	80,00%
ESPACIOS LIBRES		51,93	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de viario es aproximada		
	0	0	0	0	0			

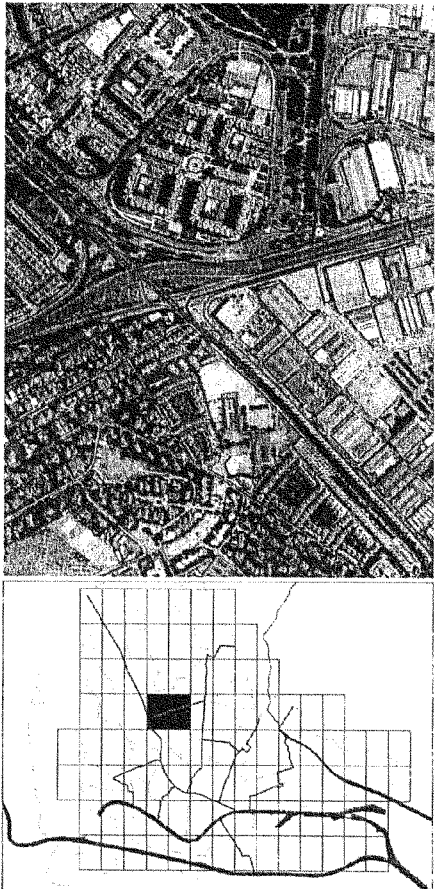
GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	EXPROPIACIÓN	PROGRAMACIÓN	SEGUNDO CUATRIENIO
PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL		

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN POMENORIZADA COMPLETA



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN		ARI-DE-03	MERCASEVILLA
BARRIO CIUDAD	E-1	HOJA	16-14
		ÁREA DE REPARTO	E-03/UR
		APROVECHAMIENTO MEDIO	0,7512 UA/m ²

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Esta actuación una vez que fuese necesario su traslado por imposibilidad de ampliación u obsolescencia de las actuales instalaciones. La localización de estos terrenos en el centro geométrico del Distrito Este, supone la oportunidad de transformación de los usos actuales hacia un espacio donde confluyan actividades residenciales, productivas y equipamientos, que posibiliten la estructuración de un contexto urbano enormemente disgregado y desmembrado. Al objeto de conseguir una adecuada vertebración interzonal, se deben conciliar las tramas residenciales con el paso de las infraestructuras (ferrocarril y canal), y perfilar el borde del parque de Infanta Elena en su flanco oeste. Se incorpora a la actuación el nuevo nudo viario de acceso al área, la localización de un apedero de ferrocarril y la ejecución de un viario transversal que fomente la conexión con otros áreas urbanas.

Otras condiciones para su desarrollo:

- Obligación de redactar Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.8 apartado 5, Artículo 5.2.3 apartado b) y Artículo 2.2.4 de las Normas Urbanísticas.
- Parte de la reserva de SFS sociocultural se destinará a Biblioteca de barrio (570 m² de suelo mínimo) que podrá integrarse en un mismo edificio con otras usos dotacionales
- De forma transitoria, en el ámbito del ED-AE-1 del PGOU-87, se permite la ampliación o modificación de edificaciones existentes fijándose 10 m. de altura máxima, previa justificación de la edificabilidad global del ámbito y de la modificación de la red viaria y dotación de aparcamientos. De forma transitoria también, en el ámbito de la UA-AE-4 del PGOU-87, para superficies superiores a 5.000 m², se permite la edificación sin necesidad de Estudio de Detalle con 10 m. de altura máxima, 4 m de separación a linderos o la mitad de la altura y dotación de aparcamientos de 1 plaza cada 100 m², con ocupación libre de parcela y posibilidad de transferir edificabilidad entre parcelas.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M ² SUELO	SUPERFICIE M ² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M ²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	10% CEDIDA UA	SÚCSESOS APROVECHAMIENTO UA
404.839	363.949	40.890	0,7512	272.385	246.046	27.338	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² /ha	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m ²	DENSIDAD MÁXIMA VIVIENAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA (%)	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA (%)
RESIDENCIAL	0,8500	309.356	55,30	2.229	1.079	82,015	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M ²	ALTURA MÁXIMA* PANTAS	TIPOLOGÍA
VIVIENDA LIBRE	119.442	1,00	0,95	113.469			ABIERTA
VIVIENDA PROTEGIDA	107.915	0,80	0,95	82.015			
SERVICIOS TÉCNICOS	81.979	1,00	0,95	77.880			TERCIARIO
TOTAL	309.336			273.365			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)				150.329	37.136 VARIOS (TOTAL)	52.860	13,00%
ESPACIOS LIBRES S.F.S.				EDUCATIVO DEPORTIVO	La superficie de viario es aproximada		
109.109	41.220	0	0	0			

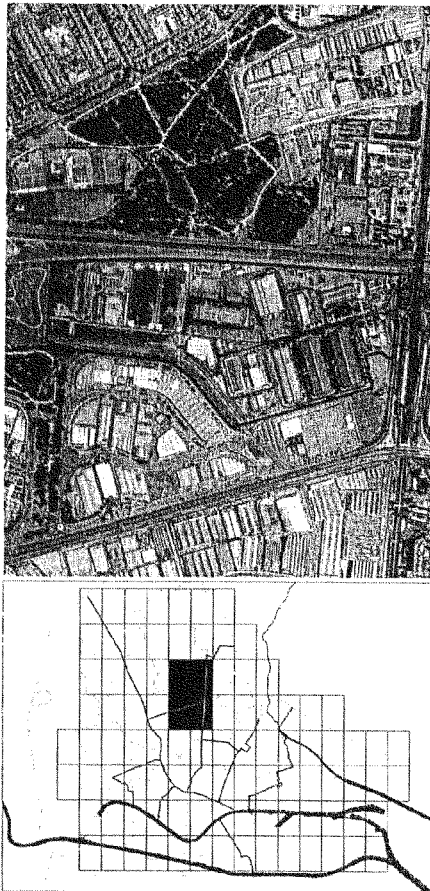
GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:		PROGRAMACIÓN
PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL	SIN PROGRAMAR

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN		ARI-DE-04	ONCE
BARRIO CIUDAD	E-1	HOJA	16-14
ÁREA DE REPARTO		E-04/UR	
APROVECHAMIENTO MEDIO		0,8000 UA/m²	

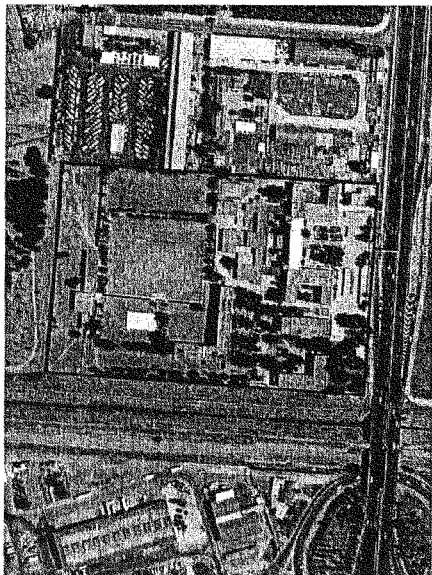
ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

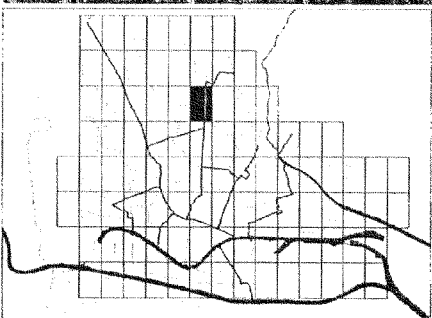
- Intervención de reestructuración de terrenos situados en carretera de Málaga, por obsolescencia y traslado de las actividades de la Once, Centro Luis Brolle.
- La intervención plantea la incorporación de nuevas actividades económicas integradas en la trama urbana adyacente, con mejora del nivel dotacional del Distrito Este, y complemento del Sistema de Espacios Libres, aportando actividad a la nueva vía sobre el Canal del Fanillos. Otras consideraciones para su desarrollo:
- Obligación de redactor Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.9 de las Normas Urbanísticas.
 - Además de los deberes correspondientes al suelo urbano no consolidado serán exigibles, de acuerdo con el art.113.1 k de la LOUA, las obligaciones y compromisos asumidos por la Propiedad conforme al Convenio Urbanístico de Planeamiento suscrito sobre este derecho.

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

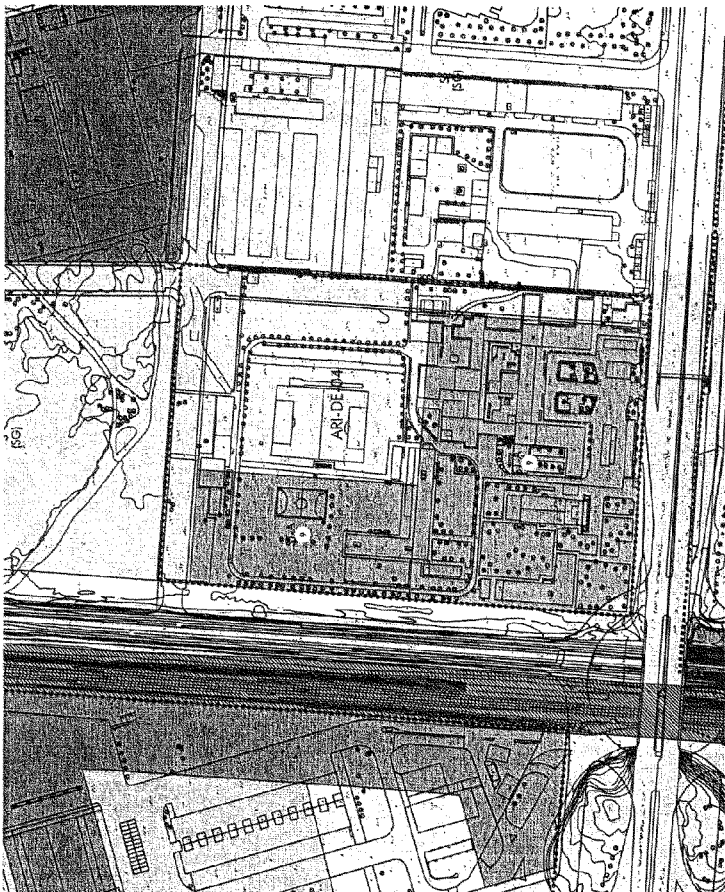
LOCALIZACIÓN



SITUACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	SUPERFICIE M² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	10% CESIÓN UA	DISEÑOS APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA UA	DISEÑO MÁXIMA VIVI. %	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA %	DISEÑOS APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA UA
60.000	60.000	0	0,8000	48.000	43.200	4.800	0	0,00%	0	0	0	0,00%	0
USO GLOBAL	COEF. EDRICABILIDAD GLOBAL M²/VIVI	EDRICABILIDAD MÁXIMA M²/VIVI	EDRICABILIDAD MÁXIMA VIVI. %	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA UA	DISEÑO MÁXIMA VIVI. %	0	0	0	0,00%	0
TERCIBIO	0,8000	48.000	0,00%	0	0	0	0	0,00%	0	0	0	0,00%	0

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS URBANIZADOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M²	ALTURA MÁXIMA Nº PANTAS	TIPOLOGÍA
SERVICIOS TERCIARIOS	48.000	1,00	1,00	48.000	34.992	09	ST-A
TOTAL	48.000			48.000			
DO-ACHES LOCALES (TOT. AI)	15.121		15.121	25,20%	VARIO (TOT. AI)	9.883	16,48%
ESPACIOS LIBRES	0	15.121	0	0			
S.I.P.S.	0	15.121	0	0			
DEPORTIVO	0	0	0	0			
TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	0	0	0	0			
La superficie de vario es aproximada							

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN	PROGRAMACIÓN
PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE	PRIMER CUATRIENIO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN		ARI-DE-05	TORRES ALBAS 2	
BARRIO CIUDAD	E-4	HOJA	17-14	ÁREA DE REPARTO E-05/UR
				APROVECHAMIENTO MEDIO 0,9279 UA/m ²

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

- Actuación para completar la estructura urbana del núcleo de Torreblanca, como espacio de transición tipomorfológica hacia los nuevos suelos de crecimiento al norte y este, definiendo de un nuevo frente urbano hacia el Canal. La ordenación detallada localiza los espacios libres y equipamientos sobre espacios con vegetación existente, favoreciendo un registro transversal a la vía paralela al Canal, e incorpora tipologías residenciales atendiendo a las características del sector resolviendo el sellado de traseras de manzanas incompletas.
- Otras consideraciones para su desarrollo
- Obligación de redactor Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.9 y en el Artículo 5.2.3. apartado d) de las Normas Urbanísticas.
 - Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas.

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

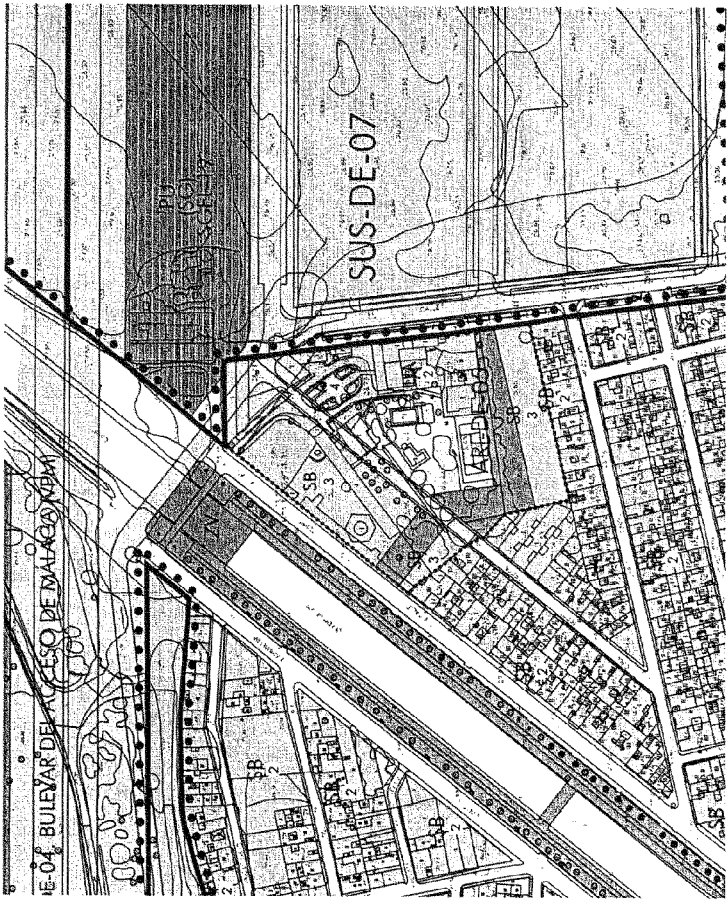
LOCALIZACIÓN



SITUACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUELO	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	10% CISION UA	DETERMINADO UA
	APROVECHAMIENTO	ASOCIADO M ²				
10.707	10.707	0	0,9279	9.935	8.942	994
0						0
USO GLOBAL	COEF. DENSIDAD GLOBAL m ² /ha	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m ²	DENSIDAD MÁXIMA VIVI/ha	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIVI/PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	1,0500	11.242	99,00	106	39	2,981
						30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	SUPERFICIE SUELO EMPLEABLE M ²	ALTURA MÁXIMA Nº PANTAS	TIPOLOGÍA
VIVIENDA LIBRE	7.321	1,00	0,95	6.955	5.713	03	SB
VIVIENDA PROTEGIDA	3.922	0,80	0,95	2.981		04	A
						02	UA
TOTAL	11.242			9.935			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)			3,420	31,94% VARIO (TOTAL)		1,574	14,70%
ESPACIOS LIBRES	S.I.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de viento es aproximada		
1.688	1,732	0	0	0			

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	PROGRAMACIÓN
PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:	PRIMER CUATRIENIO
	ESTUDIO DE DETALLE

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN	E-4	HOJA	17-15	ARI-DE-07	MERKAMUEBLE	ÁREA DE REPARTO	E-07/UR	APROVECHAMIENTO MEDIO	1.2160 UA/m²
----------------	-----	------	-------	-----------	-------------	-----------------	---------	-----------------------	--------------

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Área industrial que precisa una intervención de recuperación: mejora y reurbanización de los espacios degradados, e incorporación de nuevas actividades económicas que fomenten la multifuncionalidad y la reactivación del tejido productivo. La intervención pretende actualizar las actividades productivas, a partir de la mejora de las condiciones de accesibilidad y urbanización interna del sector obteniendo dotaciones mínimas, prácticamente inexistentes; intervención compatible con la reestructuración para implantación de nuevas actividades de servicios terciarios. Asimismo, la actuación aportará equipamientos y espacios libres, liberando los espacios de borde del Canal, y completará la red viaria y peatonal de carácter local.

Otras condiciones para su desarrollo:

- Obligación de redactar Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.9 de las Normas Urbanísticas.
- Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas.
- Dadas las condiciones de ordenación, se justifica la imposibilidad de localizar cesiones de espacios libres o equipamientos, según lo establecido en el art.17.2.c) de la LOUA.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	SUPERFICIE M² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	10% CESIÓN UA	EXCESO APROVECHAMIENTO UA
11.787	10.633	1.155	1.2160	12.930	11.637	1.293	0
USO GLOBAL	COEF. EFICACIDAD GLOBAL nº/Voz	EFICACIDAD MÁXIMA MÁXIMA m²	DENSIDAD MÁXIMA VIVI/PS	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA (UA)	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA %
TECARIO	1.2800	13,610	0,06	0	0	0	0,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

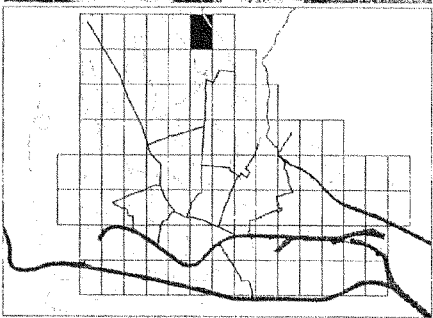
DISTRIBUCIÓN USOS URBANIZATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²	COEFICIENTE PONDERACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M²	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA
SERVICIOS TERCIARIOS	13.610	1,00	0,95	12.930	7.559	02	ST-C
TOTAL	13.610			12.930			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)			0	0,00% (VARIO)	4.278		35,87%
ESPACIOS LIBRES	SUP.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de vialidad es aproximada		
0	0	0	0	0			

GESTIÓN

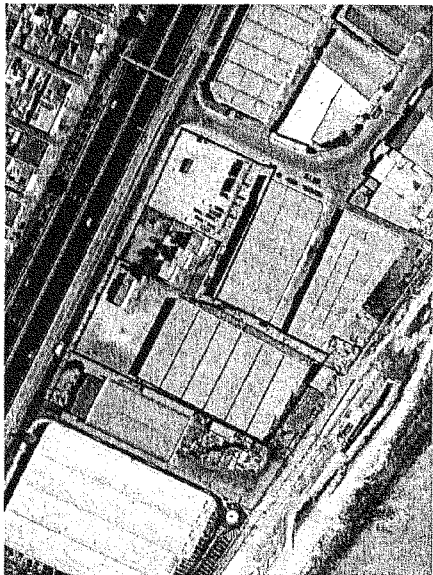
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	ESTUDIO DE DETALLE	PROGRAMACIÓN
PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:		PRIMER CUATRIENIO

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

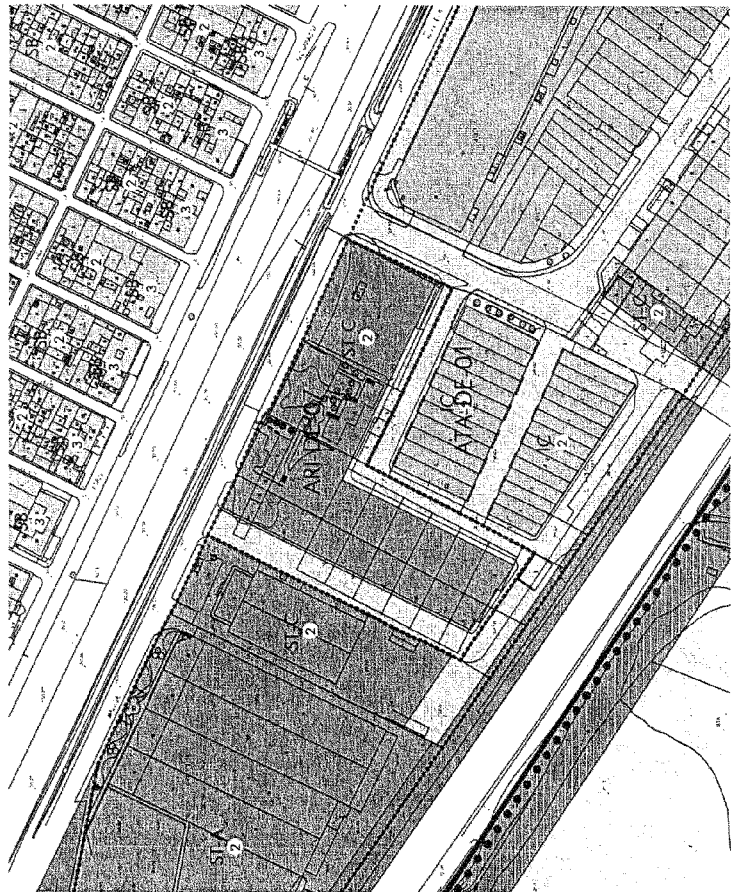
LOCALIZACIÓN



SITUACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN		ARI-DM-01	POLÍGONO NORTE - OROTAVA	
BARRIO CIUDAD	M-3	HOJA	13-11	ÁREA DE REPARTO M-01/UR
				APROVECHAMIENTO MEDIO 0,4643 UA/m²

ORDENACIÓN

- OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)
- El Plan Especial de Mejora Urbana del Polígono Norte, parcialmente ejecutado, instrumentalizaba acciones tendientes a la reurbanización, configuración y diseño del espacio público y racionalización del sistema de estacionamiento para posibilitar la eficaz identificación de los dominios públicos y privados y mejorar así la organización interna del Polígono. Esta actuación viene a completar sus determinaciones, reordenando las parcelas para usos terciarios.
- Otras condiciones para su desarrollo:
- Dadas las condiciones de ordenación, se justifica la imposibilidad de localizar cesiones de espacios libres o equipamientos, según lo establecido en el art.17.2.c) de la LOUA.
 - Ordenación Directa por el Plan General. Cualquier ajuste de las determinaciones anteriores podrá realizarse mediante Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.9 de las Normas Urbanísticas.
 - Dadas las condiciones de ordenación, se justifica la imposibilidad de localizar cesiones de espacios libres o equipamientos, según lo establecido en el art.17.2.c) de la LOUA.
 - Las edificaciones existentes que se conserven así como las nuevas que puedan edificarse conforme a las previsiones de este Plan, en terrenos afectados por las huellas acústicas definidos por el Plan Director del Aeropuerto de Sevilla deberán cumplir el Código Técnico de la Edificación sobre las exigencias básicas de protección contra el ruido (HR).

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	SUPERFICIE M² SUELO CON SERVICIO DE APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	CON CESIÓN UA	DÍSCOS APROVECHAMIENTO UA
1.212	629	583	0,4643	308	263	29	16
USO GLOBAL	COTE EFICACIA/GRADUACIÓN GLOBAL M²/HA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA M²	DENSIDAD MÁXIMA UY/HA	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO MÍNIMO (M² PROTEGIDA (M²))	APROVECHAMIENTO MÍNIMO PROTEGIDA %
TECNICO	0,4920	308	0,00	0	0	0	0,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M²	ALTURA MÁXIMA PLANTAS	TIPOLOGÍA
SERVICIOS TERCIARIOS	308	1,00	1,00	308	308	01	ST-C
TOTAL	308			308			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)			0	0,00%	VARIO (TOTAL)	90%	74,50%
ESPACIOS LIBRES	S.U.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de vicio se aproximada		
0	0	0	0	0			

GESTIÓN

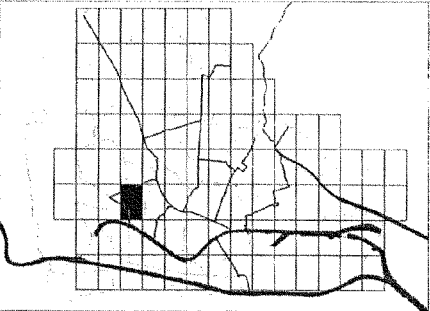
SISTEMA DE ACTUACIÓN:		PROGRAMACIÓN
PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:		PRIMER CUATRIENIO

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

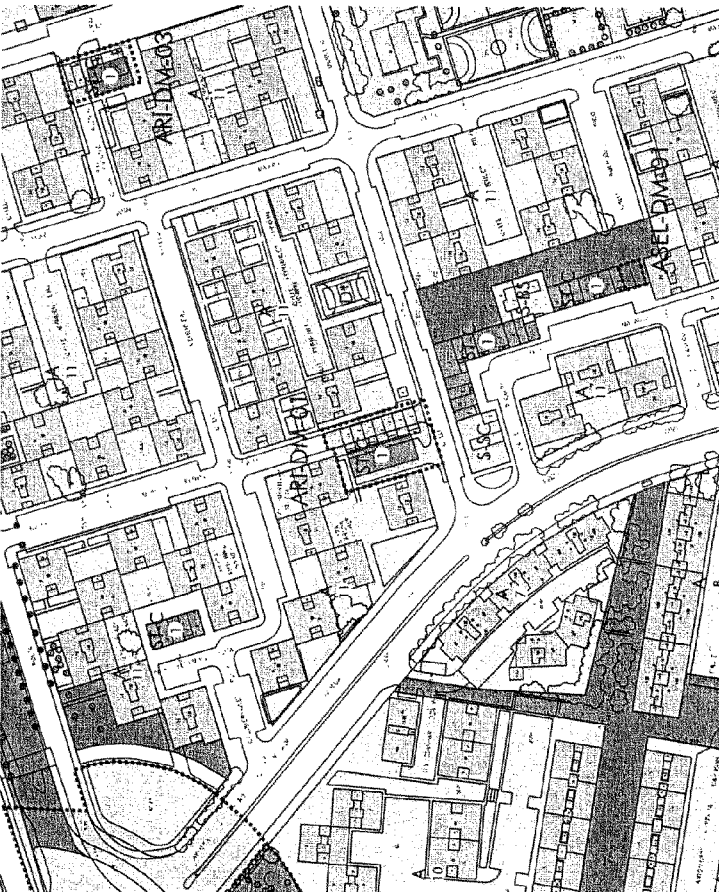
LOCALIZACIÓN



SITUACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN		ARI-DM-02	AVDA. PINO MONTANO
BARRIO CIUDAD	M-2	HOJA	13-12
		ÁREA DE REPARTO	M-02/UR
		APROVECHAMIENTO MEDIO	1,1488 UA/m²

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

- Reestructuración morfológica con apertura de vialidad para completar la trama, ordenación de frentes de manzanas resultantes y regularización de parcela dotacional.
- Otras condiciones para su desarrollo
- Dadas las condiciones de ordenación, se justifica la imposibilidad de localizar cesiones de espacios libres o equipamientos, según lo establecido en el art.17.2.d) de la LOUA.
 - Obligación de redactor Estudio de Detalle con la finalidad establecida en el Artículo 2.2.9 apartado 7 de las Normas Urbanísticas.
 - Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas.
 - Dadas las condiciones de ordenación, se justifica la imposibilidad de localizar cesiones de espacios libres o equipamientos, según lo establecido en el art.17.2.c) de la LOUA.
 - En lo relativo al aprovechamiento de vivienda protegida será de aplicación lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 5.2.6. de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUELO	SUPERFICIE TOTAL M²	SUPERFICIE M² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M²	APROVECHAMIENTO MEDIO UAM²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAM	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAM	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAM	0
	938	834	103	1,1488	929	863	96	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m²/m²	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m²/m²	DENSIDAD MÁXIMA VIVI/Ha	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA UAM	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA %	30,00%
RESIDENCIAL	1,3005	1,085	99,00	9	288	288	30,00%	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LICITATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²	COEFICIENTE FONDACIÓN USO	COEFICIENTE FONDACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAM	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M²	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA	M
VIVIENDA LIBRE	706	1,00	0,95	671	416	05		
VIVIENDA PROTEGIDA	378	0,80	0,95	288				
TOTAL	1.085			959				
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)			0	0,00% VIALIDAD (TOTAL)	520			55,61%
ESPACIOS LIBRES S.I.P.S.			0	0	0			La superficie de vialidad es aproximada
			0	0	0			

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

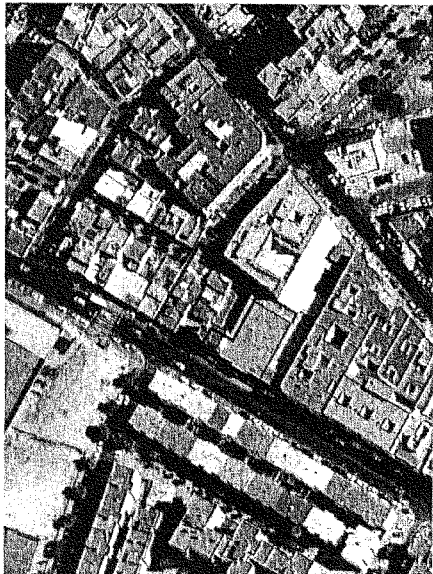
PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:

PROGRAMACIÓN

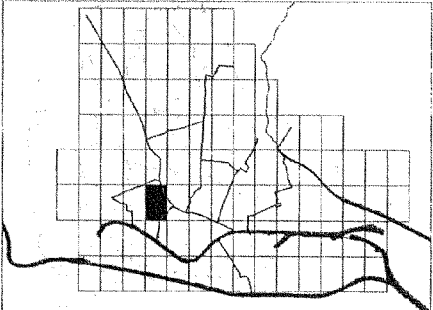
PRIMER CUATRIENIO

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

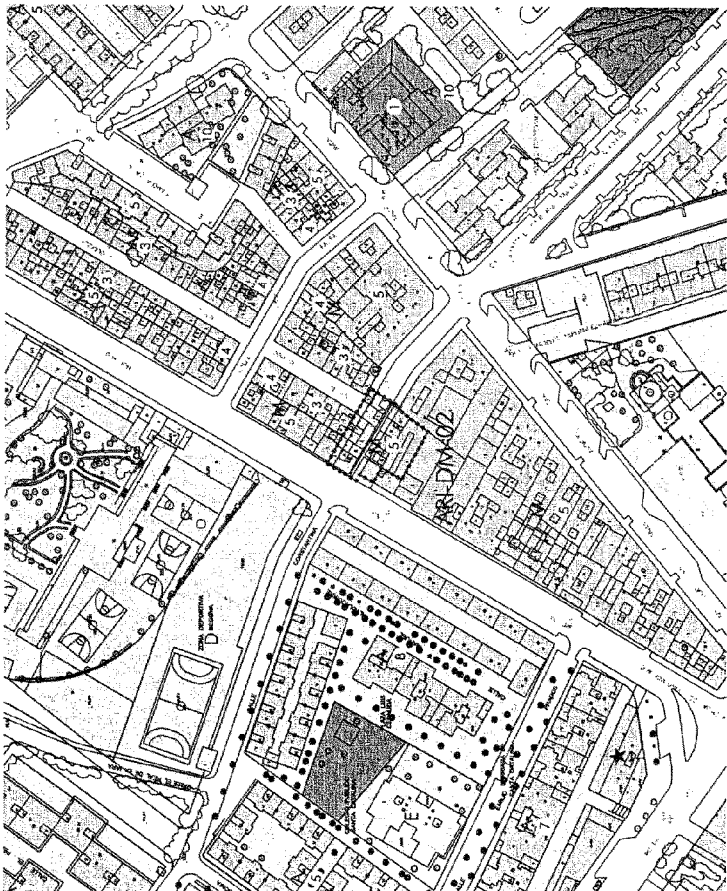
LOCALIZACIÓN



SITUACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN ARI-DMN-01 PI. SAN JERÓNIMO

BARRIO CIUDAD - HOJA 13-09 ÁREA DE REPARTO MN-01/UR APROVECHAMIENTO MEDIO 1,1875 UA/m²

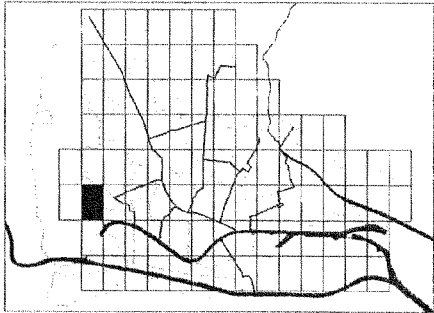
ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

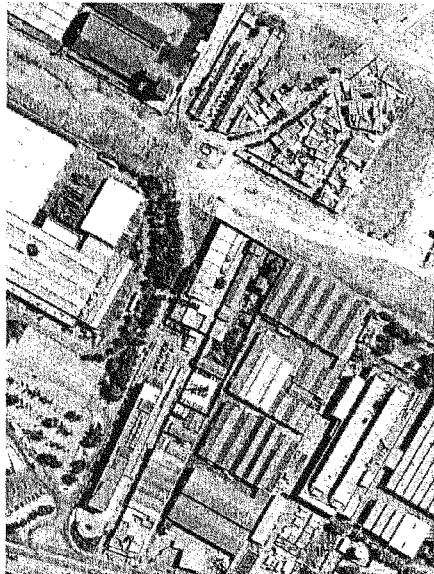
- Reestructuración en área semiconsolidada para implantación de actividades de servicios terciarios que vengan a diversificar y complementar la zona industrial, reutilificando el frente del nuevo acceso norte de Sevilla. Con esta finalidad se prevé una edificación de altura singular que represente un hito sobre el paisaje industrial circundante. Asimismo, la actuación aporta equipamiento y espacios libres, completando la red vial y peatonal de carácter local.
- Otras condiciones para su desarrollo:
- Obligación de redactor Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.9 de las Normas Urbanísticas.
 - Los espacios libres deberán integrar adecuadamente los restos edificados correspondientes a una antigua chimenea industrial, como memoria histórica del lugar, así como garantizar el registro peatonal previsto desde el vial de acceso Norte.
 - Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas.

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

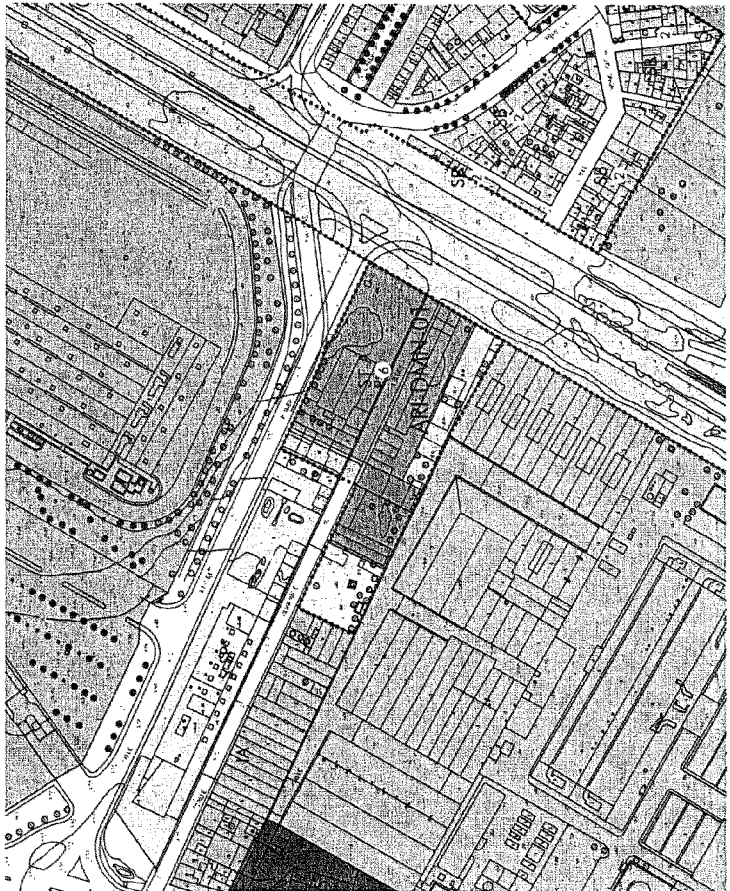
LOCALIZACIÓN



SITUACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M ² SUELO	SUPERFICIE M ² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M ²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	10% CEBOS UA	BICESOS APROVECHAMIENTO UA
6.765	6.684	81	1,1875	7.937	7.143	794	0
LEO GLOBAL	COEF. EDEIFICABILIDAD GLOBAL M ² /HA	EDEIFICABILIDAD MÁXIMA M ²	EDIFICIDAD MÁXIMA 107,7%	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO M ² PROTEGIDA (UA)	APROVECHAMIENTO M ² PROTEGIDA %
TERCARIO	1,2500	8.355	0,00	0	0	0	0,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LICITATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN ORGANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M ²	ALTURA MÁXIMA M ² PUNTAS	TIPOLOGÍA
SERVICIOS TERCIARIOS	8.355	1,00	0,95	7.937	3.884	06	ST-A
TOTAL	8.355			7.937			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)			1,745	25,79% VARIO (TOTAL)		1.136	16,80%
ESPACIOS LIBRES	965	779	0	0			
				TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS			La superficie de viario se aproximada

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

PLANAMIENTO DE DESARROLLO: ESTUDIO DE DETALLE

PROGRAMACIÓN

PRIMER CUATRIENIO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN		ARI-DMN-02	SALMÓN
BARRIO CIUDAD	AN-1	HOJA	13-09
ÁREA DE REPARTO		AN-02/UR	APROVECHAMIENTO MEDIO
			0,9900 UA/m²

ORDENACIÓN

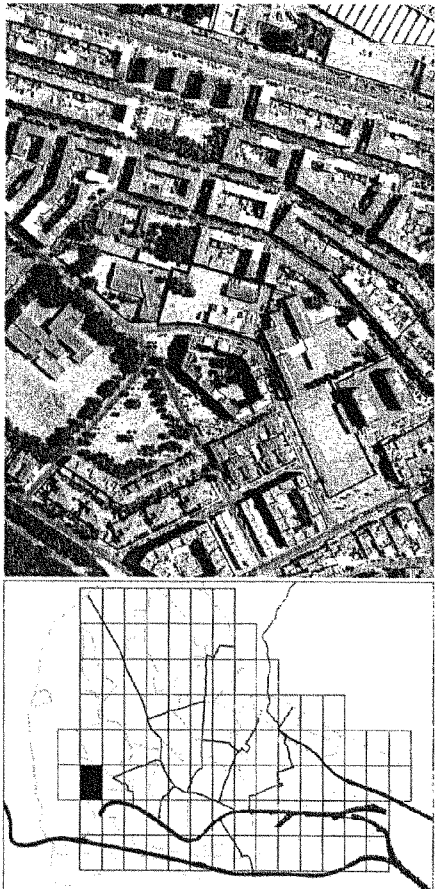
OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

- Reestructuración morfológica para transformación de tipologías incoherentes con el área en la que se insertan, que permita asimismo la apertura de nuevos viarios y espacios libres para permeabilizar la trama, establecer continuidades viarias y completar la ordenación con parcela de edificación abierta.
- Otras condiciones para su desarrollo
 - Obligación de redactar Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.9 y en el Artículo 5.2.3. apartado d) de las Normas Urbanísticas.
 - Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas.

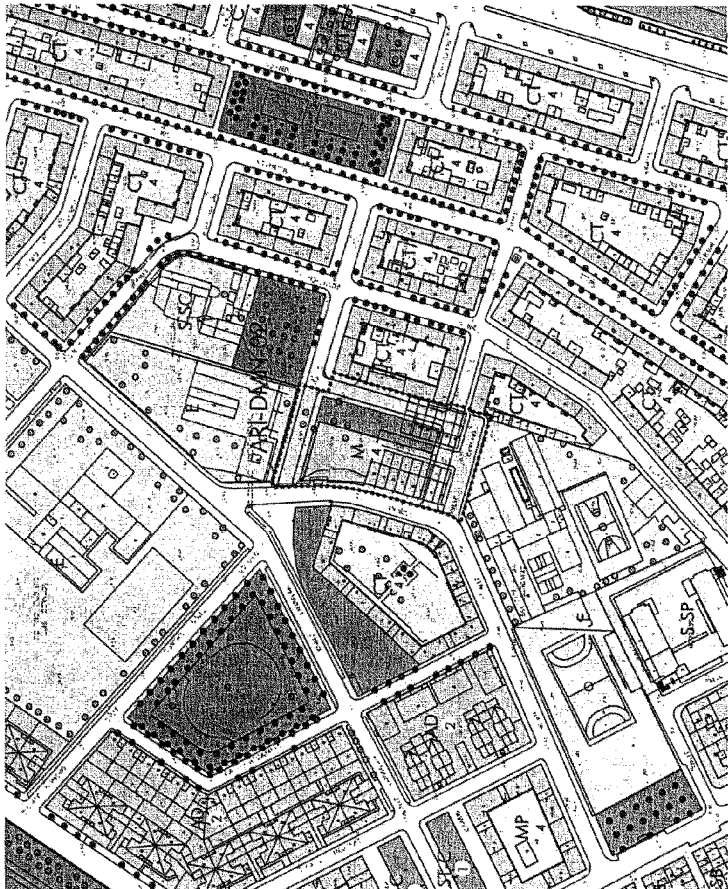
ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	SUPERFICIE M² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	10% CEBION UA	BIENES APROVECHAMIENTO UA
3.601	3.002	599	0,9900	2.972	2.675	297	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m²/m²	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m²/m²	DENSIDAD MÁXIMA VIVIENAS	NÚMERO MÁXIMO VIVIENAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA (UA)	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	1,000	3,302	95,00	34	17	1,201	44,44%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LICENCIABLES	EDIFICABILIDAD TOTAL M²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	SUPERFICIE EDIFICABLE M²	ALTURA MÁXIMA N° PUNTOS	TIPOLOGÍA
VIVIENDA LIBRE	1,651	1,00	1,00	1,651	1,651	4	M
VIVIENDA PROTEGIDA	1,651	0,80	1,00	1,321	1,321		
TOTAL	3,302			2,972			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)				638	17,77% (RUTA)	1,919	53,29%
ESPACIOS LIBRES	SUELO	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de viario es aproximada		
638	0	0	0	0			

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COORDINACIÓN	PROGRAMACIÓN
PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE	
		SEGUNDO CUATRIENIO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN		ARI-DMN-03	INSTITUTO DE TOXICOLOGÍA	
BARRIO CIUDAD	MN-1	HOJA	13-10	ÁREA DE REPARTO
		MN-03/UR		APROVECHAMIENTO MEDIO
				1.2350 UA/m²

ORDENACIÓN

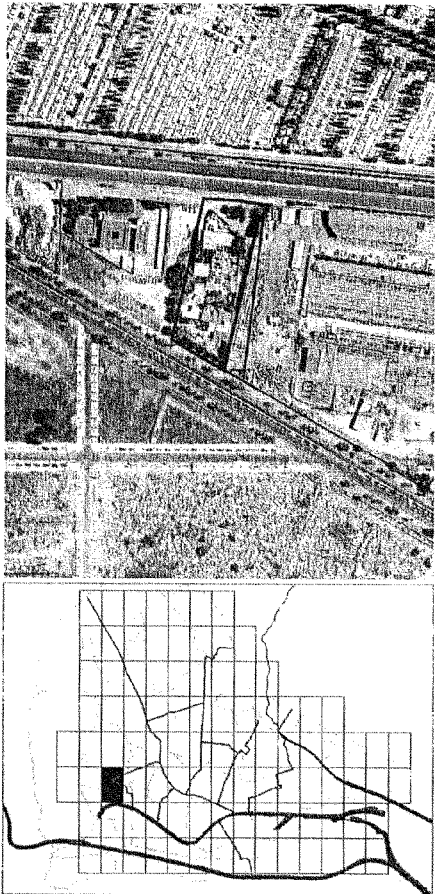
OBJETIVOS Y CRITERIOS (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

- El traslado de la Subestación Eléctrica de Empalme es una necesidad a la vez que una oportunidad para la requalificación del Distrito, erradicando un uso degradante para el sector y permitiendo implementar tejidos urbanos diversos y adecuadamente dotados.
- La transformación de este área para constituir un sector urbano diverso, que contribuya tanto a la integración y mejora urbana de la Barriera como a la creación de un área de centralidad urbana, se ve completada en esta intervención que viene a erradicar usos inadecuados y a reordenar una manzana de equipamientos que precisa de regularización y permeabilidad transversal, generando un nuevo frente de usos terciarios coherente con la ordenación del sector en el que se integra.
- Otras condiciones para su desarrollo:
- Obligación de redactor Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.9 de las Normas Urbanísticas.
 - Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas.
 - Las edificaciones existentes que se conserven así como las nuevas que puedan edificarse conforme a las previsiones de este Plan, en terrenos afectados por las huellas acústicas definidas por el Plan Director del Aeropuerto de Sevilla deberán cumplir el Código Técnico de la Edificación sobre las exigencias básicas de protección contra el ruido (HR).

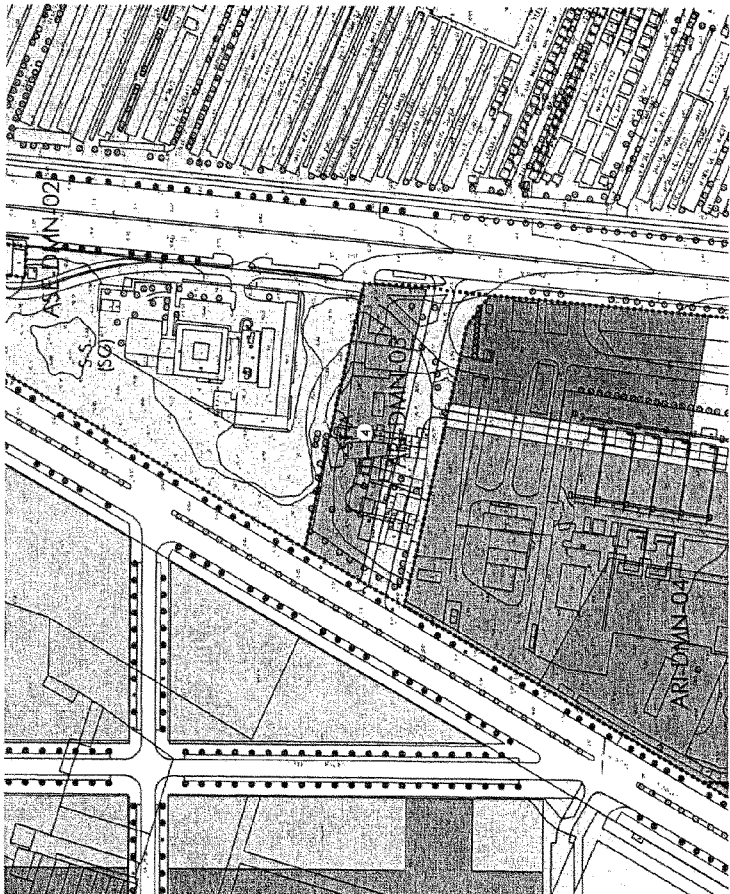
ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE SUELO		SUELO PÚBLICO	APROVECHAMIENTO		APROVECHAMIENTO	10% CESIÓN UA	DISEÑOS
	APROVECHAMIENTO	ASOCIADO M²		OBJETIVO UA	SUBJETIVO UA			APROVECHAMIENTO
5.737	4.215	1.542	1.2350	5.206	4.685	521	0	0
TERCARIO	COEF. EDIFICABILIDAD		DENSIDAD MÁXIMA	NÚMERO MÍNIMO	NÚMERO MÍNIMO	APROVECHAMIENTO	APROVECHAMIENTO	APROVECHAMIENTO
	GLOBAL m²/m²	MÁXIMA m²		VIVIENDAS	VIVIENDAS	PROTEGIDAS UA	PROTEGIDAS UA	PROTEGIDAS UA
1.3000	5.480	0,00	0,00	0	0	0	0	0,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS		COEFICIENTE PONDERRACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERRACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M²	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA
COMERCIALES	SERVICIOS TERCIARIOS						
5.480	1.00	0.95	5.206	3.088	4	ST-A	
TOTAL		5.480		5.206			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)		0	0	0.00%	VARIO (TOTAL)	2.669	46.37%
ESPACIOS LIBRES		0	0	0	La superficie de vialidad es aproximada		
			EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS		
		0	0	0	0		

GESTIÓN

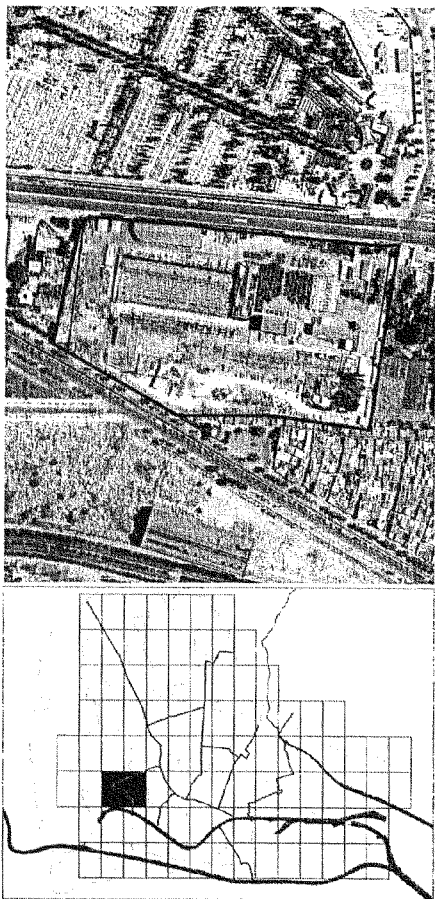
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	ESTUDIO DE DETALLE
PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:	PRIMER CUATRIENIO

PROGRAMACIÓN

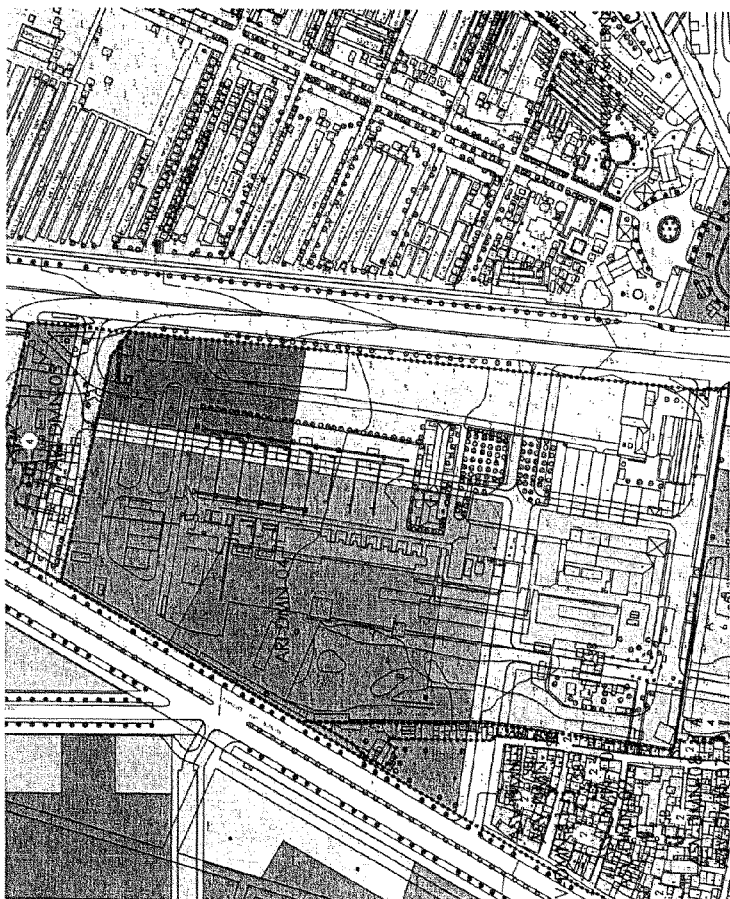
ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN				ESTACIÓN TRANSFORMADORA			
BARRIO CIUDAD	MN-1	HOJA	13-10	ÁREA DE REPARTO	MN-04/UR	APROVECHAMIENTO MEDIO	1,1887 UA/m²

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS: (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

- El traslado de la Subestación Eléctrica de Empalme es una necesidad a la vez que una oportunidad para la reconfiguración del Distrito. Por una parte, eradicando un uso degradante para el sector. De otra, porque la posición de estas suelos, entre la Bachillera y el Cementerio y su proximidad al río, les confiere además una esencial potencialidad para implementar tejidos urbanos diversos y adecuadamente dotados. El objetivo principal, por tanto, es su transformación para constituir un sector urbano diverso (actividades residenciales, terciario y equipamientos) que, al tiempo, ayude a la integración y mejora urbana de la Bachillera y constituya un área de centralidad urbana que reconectará este sector degradado y residual.
- Clases condicionales para su desarrollo**
- Obligación de redactar Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.8 apartado 5, Artículo 5.2.3 apartado b) y Artículo 2.2.4 de las Normas Urbanísticas.
 - La ordenación grafada se considera vinculante como esquema de organización del sector para configurar una gran plaza pública abierta a Torneo y al río, en torno a un centro de actividades terciarias, resolviendo la permeabilidad transversal entre las distintas franjas residenciales que configuran el sector.
 - La posición singular de los usos terciarios debe tener una respuesta en la ordenación de volúmenes que venga a solventar, de una parte, la necesaria continuidad del viario peatonal del área residencial, hacia la plaza pública; así como la disposición de algún elemento construido que sirva de referente espacial en la configuración morfológica de esta importante vía urbana.
 - Las dotaciones asilarán razonablemente la presencia inmediata del Cementerio.
 - Será de aplicación la dispuesta en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas.
 - Las edificaciones existentes que se conserven así como las nuevas que puedan edificarse conforme a las previsiones de este Plan, en terrenos afectados por las huellas acústicas definidas por el Plan Director del Aeropuerto de Sevilla deberán cumplir el Código Técnico de la Edificación sobre las exigencias básicas de protección contra el ruido (TRQ).

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	SUPERFICIE M² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	10% CESIÓN UA	EXCESOS APROVECHAMIENTO UA
58.320	57.466	1.054	1,1887	68.311	61.479	6,831	0
USO GLOBAL	COEF. EFICACIDAD GLOBAL M²/VOL.	EFICACIDAD MÁXIMA M²/M³	DENSIDAD MÁXIMA VIVIENAS	NÚMERO MÁXIMO VIVIENAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENAS	APROVECHAMIENTO M² PROTEGIDA (UA)	APROVECHAMIENTO M² PROTEGIDA (%)
TERCARIO	1,3000	74,706	27,00	1,58	140	10,640	15,58%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EFICACIDAD GLOBAL M²/VOL.	COEFICIENTE PONDERRACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERRACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	SUPERFICIE SUELO EFICAZ M²	ALTURA MÁXIMA Mº PLANTAS	TIPOLOGÍA
SERVICIOS TERCIARIOS	60,706	1,00	0,95	52,671		10	TERCARIO
VIVIENDA PROTEGIDA	14,000	0,80	0,95	10,640		06	ABIERTA
TOTAL	74,706			68,311			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)				26,068	44,55%	10,930	18,68%
ESPACIOS URBES	10,336	4,310	0	6,419	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS		
					La superficie de viario es aproximada		

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN	PROGRAMACIÓN
PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL	PRIMER CUATRIENIO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN		ARI-DMN-05	ARTEFERRO - CITROEN
BARRIO CIUDAD	MN-1	HOJA	13-11
ÁREA DE REPARTO		MN-05/UR	APROVECHAMIENTO MEDIO
			1,1488 UA/m ²

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

- El objetivo principal es la transformación de los actuales usos marginales e industriales obsoletos, que conviven inconsumamente en este área, hacia la configuración de un sector urbano diverso que, al tiempo, ayude a la recalificación del entorno vulnerable de la Bachillera. Un área residencial de transición hacia este núcleo, que permeabilice e integre transversalmente las tramas urbanas, e incorpore usos de equipamiento y espacios libres, para resolver coherentemente la estructura interna del sector.
- Otras condiciones para su desarrollo
- Obligación de redactar Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.8 apartado 5, Artículo 5.2.3 apartado b) y Artículo 2.2.4 de las Normas Urbanísticas.
 - De la ordenación detallada se considera vinculante la localización de espacios libres que garanticen, en su mayor parte, el mantenimiento del arbolado existente.
 - Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas.
 - Las edificaciones existentes que se conserven así como las nuevas que puedan edificarse conforme a las previsiones de este Plan, en terrenos afectados por las huellas acústicas definidas por el Plan Director del Aeropuerto de Sevilla deberán cumplir el Código Técnico de la Edificación sobre las exigencias básicas de protección contra el ruido (HRI).

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M ² SUELO	SUPERFICIE M ² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO RÚBICO ASOCIADO M ²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	10% CESIÓN UA	EXCESO APROVECHAMIENTO UA
21.050	20.690	361	1,1488	23.749	21.392	2.377	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL en tramas MANANET	EDIFICABILIDAD MANANET	DENSIDAD MÁXIMA UY/M ²	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO MÍNIMO UY/M ² PROTEGIDA	APROVECHAMIENTO UY/M ² PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	1,3000	26.897	98,50	207	94	7.131	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

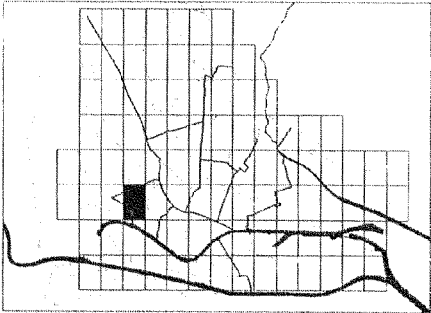
DISTRIBUCIÓN USOS LICITATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M ²	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA
VIVIENDA LIBRE	14.287	1,00	0,95	13.572	9.188	07	A
VIVIENDA PROTEGIDA	9.383	0,80	0,95	7.131			
TECUBIO COMPATIBLE	3.228	1,00	0,95	3.066			
TOTAL	26.897			23.769			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)			9,194	43,67%	VARIO (TOTAL)	2.668	12,68%
ESPACIOS LIBRES		S.I.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de vario es aproximada	
6.348	2.845	0	0	0			

GESTIÓN

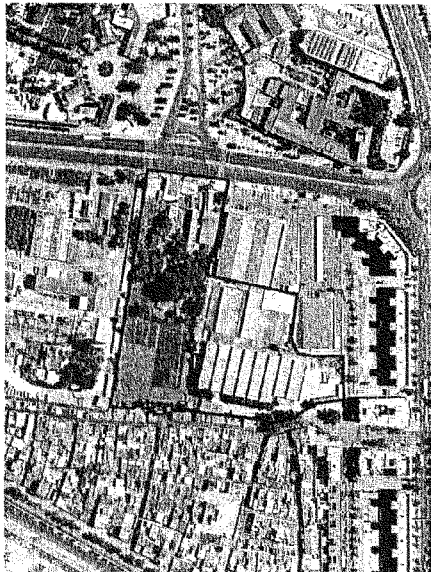
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN	PROGRAMACIÓN
PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE	PRIMER CUATRIENIO

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

LOCALIZACIÓN



SITUACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN		ARI-DMN-06	EL GORDILLO
BARRIO CIUDAD	MN-5	HOJA	GORDILLO
ÁREA DE REPARTO		MIN-06/UR	APROVECHAMIENTO MEDIO
			0,2261 UA/m ²

ORDENACIÓN

- OBJETIVOS Y CRITERIOS. [ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA]
- Su ordenación interna, diferido o un Plan Especial, deberá completar la estructura del asentamiento, aportando las dotaciones que deban gestionarse de forma unitaria en los suelos actualmente vacantes de El Gordillo. Se delimita una UE en los suelos vacantes al noreste del ámbito, según lo indicado en los planos de ordenación, para completar la estructura del asentamiento aportando las dotaciones que no pueden obtenerse en los suelos actualmente ocupados de El Gordillo. Para el resto del ámbito se delimitará un Área de Transferencia de Aprovechamiento, al objeto de equilibrar las cargas y beneficios derivadas de la ordenación.
- Otras condiciones para su desarrollo:
- Obligación de redactar Plan Especial para la totalidad del ámbito, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.8 apartado 5, Artículo 5.2.3 apartado b) y Artículo 2.2.4 de las Normas Urbanísticas.
 - Para la UE, cuya delimitación quedará al PE, en los suelos vacantes al noreste, se fija una edificabilidad máxima de 0,20 m²/m², a lo que corresponde una superficie total de 9.000 m² de casiones de espacios libres y equipamientos. El número máximo de viviendas será de 60 y parcela mínima de 400 m².
 - En todo el ámbito del PE se fija una altura máxima de dos plantas y tipología de vivienda unifamiliar, permitiéndose hasta un 15% de la edificabilidad para otros usos compatibles. Parte de la reserva de SIPS sociocultural se destinará a Biblioteca de Barrio (570 m² de suelo mínimo) que podrá integrarse en un mismo edificio con otros usos dotacionales. La ordenación propuesta debe ser considerada como indicativa para el PE, que podrá justificar en el ATA la exención parcial de los estándares mínimos del art.º 17 de la LOUA. En todo caso, las cesiones se procurarán localizar en las parcelas grificadas en la ficha como viario, espacios libres o equipamientos.
 - El Plan Especial deberá respetar las limitaciones de altura en la zona de servidumbre aeronáutica que se expresan en el plano de ordenación o.g.13 correspondiente al equipo Rector ACC Sevilla.
 - Se requerirá autorización previa de la Dirección General de Aviación Civil para la construcción o modificación de los elementos en los terrenos comprendidos en la Zona de Seguridad correspondiente al equipo Centro de Receptores.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL m ²	SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO m ²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/m ²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	10% CESIÓN UA	BICESOS APROVECHAMIENTO UA
	341.856	341.856	0	0,2261	77.278	69.550	7.728	0
RESIDENCIAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² /m ²	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m ² /m ²	DENSIDAD MÁXIMA VU/m ²	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO MÍNIMO VU PROTEGIDA UA	APROVECHAMIENTO VU PROTEGIDA %	0,08%
	0,2103	73.950	14,05	480	0	0	0	0,08%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LICITATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL m ²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE m ²	ALTURA MÁXIMA N° PLANTAS	TIPOLOGÍA
VIVIENDA LIBRE	73.950	1,10	0,95	77.278		2	UNIFAMILIAR ASOCIADA
TOTAL	73.950			77.278			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)				31,422	VARIO (TOTAL)		55.002
ESPACIOS LIBRES S.I.P.S.	17.236	14,186	0	0	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS		16,09%
				La superficie de viario es aproximada			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M ²	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA
	2	UNIFAMILIAR ASOCIADA
</		

GESTIÓN

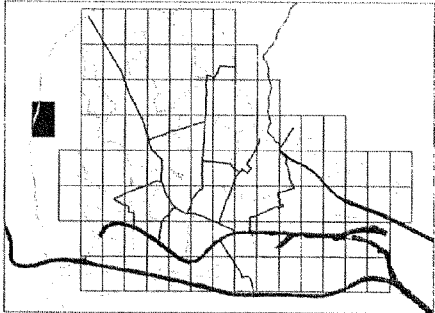
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	A DEFINIR POR EL PE.	PROGRAMACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL	PRIMER CUATRIENIO

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

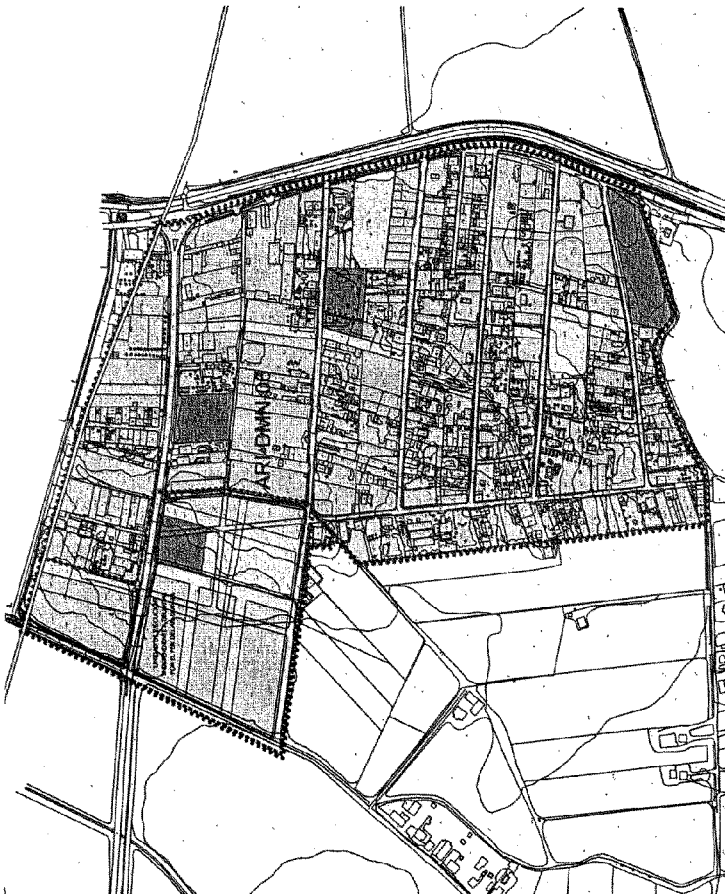
LOCALIZACIÓN



SITUACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN		ARI-DMN-07	CAMINO DE ROJAS	
BARRIO CIUDAD	MAN-3	HOJA	16-09	ÁREA DE REPARTO
MAN-3	HOJA	16-09	ÁREA DE REPARTO	MAN-07/UR
		APROVECHAMIENTO MEDIO		0,6047 UA/m ²

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA

Se plantea la reestructuración de una manzana semiconsolidada e inconexa, sólo conformada parcialmente en sus bordes. Se propone su registro interior y el establecimiento de un espacio libre y viario que ordene y registre internamente el área, espacio que vendrá formalmente definido por las nuevas parcelas de usos residenciales que aportarán una imagen urbana unitaria. La actuación mejora asimismo la conectividad interior al procurar salida peatonal, a través del nuevo espacio libre, a los adarves adyacentes. Además de la obtención de espacios libres se incorpora una parcela de equipamiento.

Otras condiciones para su desarrollo:

- Obligación de redactor Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.9 y en el Artículo 5.2.3, apartado d) de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M ² SUELO	SUPERFICIE M ² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M ²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	10% CEBOSN UA	EXCESOS APROVECHAMIENTO UA
	6.086	5.332	753	0,6047	3.224	2.902	322	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL M ² /m ²	EDIFICABILIDAD MÁXIMA M ² /m ²	EDENSIDAD MÁXIMA VIVIENAS/m ²	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS	APROVECHAMIENTO VIVIENAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIVIENAS PROTEGIDAS (M ²)	APROVECHAMIENTO VIVIENAS PROTEGIDAS %
RESIDENCIAL	0,6500	3,466	54,00	33	12	947	947	30,00%

ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA

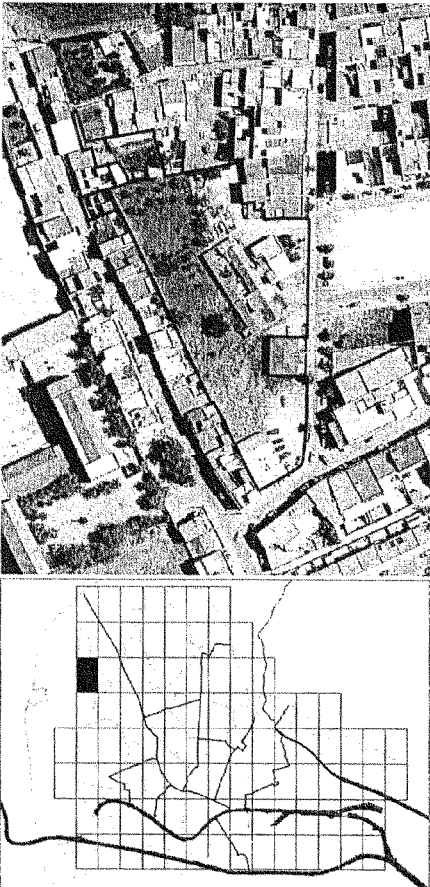
DISTRIBUCIÓN USOS ILICITATIVOS		EDIFICABILIDAD TOTAL M ²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M ²	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA
VIVIENDA LIBRE		2.257	1,00	1,00	2.257	2.682	02	SB
VIVIENDA PROTEGIDA		1.209	0,80	1,00	967			
TOTAL		3.466			3.224			
DOBLACIONES LOCALES (TOTAL)				1.972	37,40% TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	VARIO (TOTAL)	1.432	23,53%
ESPACIOS LIBRES S.P.S.			EDUCATIVO	DEPORTIVO		La superficie de verde es aproximada		
1.270	0	702	0	0	0			

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:		PROGRAMACIÓN	
PLANAMIENTO DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE	SEGUNDO CUATRIENIO	

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

SITUACIÓN LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN FORMENORIZADA COMPLETA



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN ARI-DN-01 FÁBRICA SANTA BÁRBARA

BARRIO CIUDAD N-1 HOJA 13-14 ÁREA DE REPARTO BP-01/UR APROVECHAMIENTO MEDIO 0,6581 Ua/m²

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Nueva ABI sector 19 "La Catedral-Fábrica de Artillería" del Conjunto Histórico
Se trata del desmantelamiento de una implantación militar obsoleta con la consiguiente integración urbana de sus espacios. La ordenación propuesta persigue la transformación hacia la actividad residencial, proporcionando nuevas reservas de espacios libres y equipamientos que doten localmente la trama urbana, resolviendo las condiciones ambientales y de puesta en valor de las edificaciones que conservan interés del enclave militar original.

Otras condiciones para su desarrollo:

- Obligación de redactor Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.8 apartado 5, Artículo 5.2.3 apartado b) y Artículo 2.2.4 de las Normas Urbanísticas.
- La ordenación grafada se considera indicativa como esquema de organización del sector, debiendo justificarse, en su caso, una ordenación diferente al esquema propuesto.
- Se debe dar respuesta a los especiales característicos del entorno, valorando el interés histórico-arquitectónico de las edificaciones pertenecientes a la antigua fábrica de Artillería que, en su caso, si se estima que existen valores justificados, debieron ser protegidos.
- El PERI se desarrollará una vez aprobado el Catálogo del Sector, que deberá valorar previamente la catalogación de las edificaciones de borde del ARI y la posible apertura de viano que afecta a una de estas edificaciones. La ordenación deberá resolver con una adecuada propuesta tipomorfológica y volumétrica, las situaciones de contacto con las medianerías y edificaciones del entorno existentes.
- Será de aplicación la dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	SUPERFICIE M² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M²	APROVECHAMIENTO MEDIO Ua/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Ua	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO Ua	10% CEDIDA Ua	EXCESOS APROVECHAMIENTO Ua
311.916	29.009	2.907	0,6581	25.636	17.181	1.999	6.546
USO GLOBAL	COSTE EDIFICABILIDAD GLOBAL M²/m²	EDIFICABILIDAD MÁXIMA M²/m²	DENSIDAD MÁXIMA VIVIENAS/m²	NÚMERO MÁXIMO VIVIENAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIVIENAS PROTEGIDAS Ua	APROVECHAMIENTO VIVIENAS PROTEGIDAS %
RESIDENCIAL	1,0000	29,009	86,10	275	101	7,691	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LOCATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²	COCIENTE PONDERACIÓN USOS	COCIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO Ua	SUPERFICIE EDIFICABLE M²	ACTUAL MÁXIMA M² PUNTAS	TIPOLOGÍA
VIVIENDA LIBRE	18.870	1,00	0,95	17.946			ABIERTA MANZANA
VIVIENDA PROTEGIDA	10.120	0,80	0,95	7.691			
TOTAL	29.009			25.636			
DO MAGNITUDES LOCALES (TOTAL)			9,806	30,72% VIANO TOTAL		12,383	39,42%
ESPACIOS LIBRES S.L.P.S.	4.905		0	0			La superficie de viano es aproximada
	2.901		0	0			

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

PLAN DE DESARROLLO: PLAN ESPECIAL

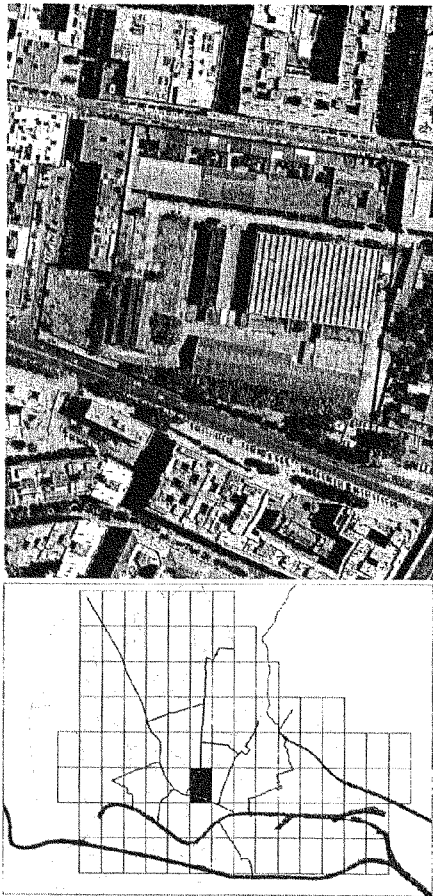
PROGRAMACIÓN

SEGUNDO CUATRIENIO

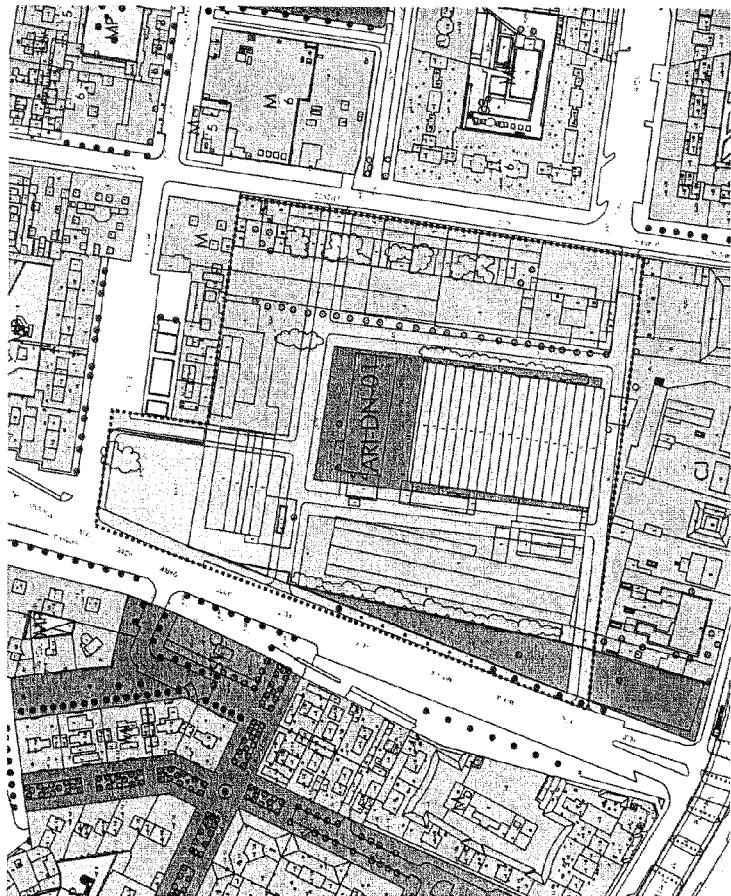
ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN		ARI-DN-02	ANTIGUA E. MAGISTERIO	
BARRIO CIUDAD	N-2	HOJA	14-15	ÁREA DE REPARTO N-01/JUR
			APOVECHAMIENTO MEDIO 1,2093 UA/m²	

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

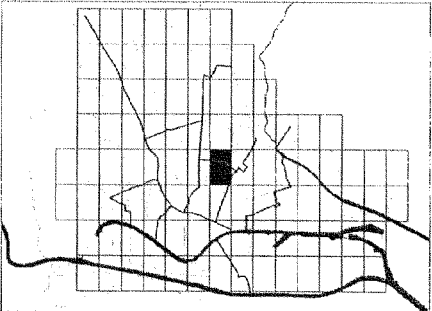
- Sustitución de las instalaciones obsoletas de la Escuela Universitaria de Magisterio, por una actuación residencial que se integra en la trama morfológica del sector. La ordenación sigue las pautas morfológicas y trazado viario del sector a partir de la Avenida Ciudad Jardín, concentrando la edificabilidad residencial en dos nuevas manzanas, y localizando cesterías de espacios libres que contribuyen a paliar el déficit existente en este sector.
- Obligación de redactor Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.9 y en el Artículo 5.2.3, apartado d) de las Normas Urbanísticas.
 - Además de las deberes correspondientes al suelo urbano no consolidado serán exigibles, de acuerdo con el art.113.1 k de la LOUA, las obligaciones y compromisos asumidos por la Propiedad conforme al Convenio Urbanístico de Planeamiento suscrito sobre este ámbito.

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

LOCALIZACIÓN



SITUACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUELO	SUPERFICIE TOTAL M²	SUPERFICIE M² SUELO APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M²	APOVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APOVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APOVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	10% CESIÓN UA	EXCESOS APROVECHAMIENTO UA
	14.487	13.024	863	1,2093	16.476	14.828	1,648	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL M²/M²=2	EDIFICABILIDAD MÁXIMA M²/M²=1	DENSIDAD MÁXIMA VIVIENAS		NÚMERO MÁXIMO VIVIENAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENAS PROTEGIDAS	APOVECHAMIENTO VIVIENAS PROTEGIDAS UA	APOVECHAMIENTO VIVIENAS PROTEGIDAS %
	1,3000	17,711	94,00		136	62	4,943	30,00%
RESIDENCIAL								

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²		COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APOVECHAMIENTO UA	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M²	ALTURA MÁXIMA M² PLANTAS	TIPOLOGÍA
	VIVIENDA LIBRE	VIVIENDA PROTEGIDA						
	11.533	6.178	1,00	1,00	11.533	4.069	06	M
TOTAL					16.476			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)				7,163	49,43%	VARIO (TOTAL)	3,256	22,48%
ESPACIOS LIBRES S.I.P.S.				EDUCATIVO DEPORTIVO				
1,227	0	5,934		0				

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²		COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APOVECHAMIENTO UA	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M²	ALTURA MÁXIMA M² PLANTAS	TIPOLOGÍA
	VIVIENDA LIBRE	VIVIENDA PROTEGIDA						
	11.533	6.178	1,00	1,00	11.533	4.069	06	M
TOTAL					16.476			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)				7,163	49,43%	VARIO (TOTAL)	3,256	22,48%
ESPACIOS LIBRES S.I.P.S.				EDUCATIVO DEPORTIVO				
1,227	0	5,934		0				

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN	PROGRAMACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE	
		PRIMER CUATRIENIO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN				ESCUELA TÉCNICA UNIVERSITARIA			
BARRIO CIUDAD	R-1	HOJA	12-15	ÁREA DE REPARTO	R-01/UR	APROVECHAMIENTO MEDIO	1,2093 UA/m²

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

- Sustitución de las actuales instalaciones obsoletas de la Escuela Universitaria por una actuación residencial que se integra en la trama morfológica del sector. La edificabilidad residencial se concentra en una nueva manzana, localizándose casiones de equipamiento y espacios libres suficientes para el reequipamiento del área.
- Otras condiciones para su desarrollo
- Obligación de redactar Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.9 y en el Artículo 5.2.3. apartado d) de las Normas Urbanísticas.
 - Se prevé la reserva de un equipamiento SIPS de uso socio-cultural para Biblioteca de Zona (11.230 m2 s).
 - Además de los deberes correspondientes al suelo urbano no consolidado serán exigibles, de acuerdo con el art.113.1 k de la LOUA, las obligaciones y compromisos asumidos por la Propiedad conforme al Convenio Urbanístico de Planamiento suscrito sobre este ámbito.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M ²	SUPERFICIE M ² SUELO CONSOLIDADO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M ²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	10% CESIÓN UA	BENEFICIOS APROVECHAMIENTO UA
8.764	8.650	114	1,2093	10.460	9.414	1,046	
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL M ² /m ²	EDIFICABILIDAD MÁXIMA M ²	DENSIDAD MÁXIMA VIVIENAS	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIVIENAS PROTEGIDA UA	APROVECHAMIENTO VIVIENAS PROTEGIDA %
1.3000	11.245	99,26	87	39	1,38	30,00%	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS ILICITATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M²	ALTURA MÁXIMA N° PLANTAS	TIPOLOGÍA
	VIVIENDA LIBRE	7,322	1,00	7,322	2,333	06	
VIVIENDA PROTEGIDA	3,923	0,80	1,00	3,138			M
TOTAL	11,245			10,460			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)			5,556	63,30% (TOTAL)		856	9,70%
ESPACIOS LIBRES S.I.P.S.		EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de viario es aproximada		
3,948	1,408	0	0	0			

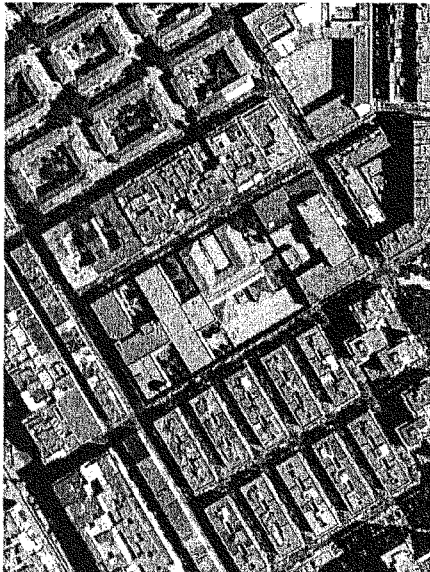
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

GESTIÓN

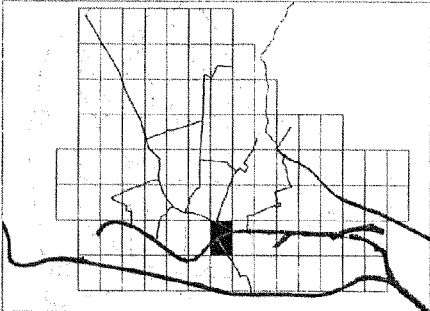
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN	PROGRAMACIÓN
PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE	PRIMER CUATRIENIO

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

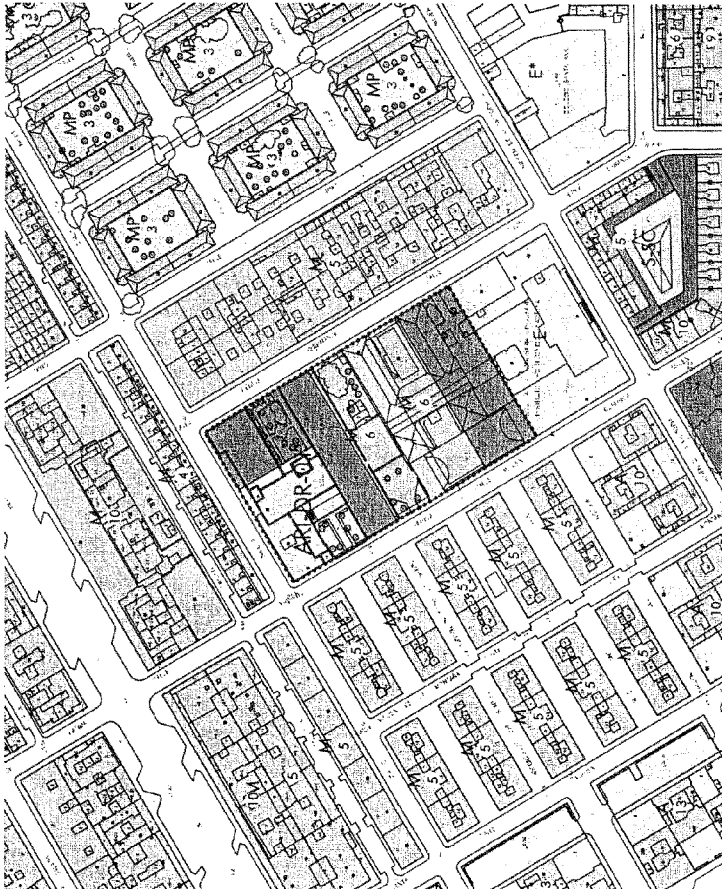
LOCALIZACIÓN



SITUACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN		ARI-DR-02	CTRA. ESCLUSA
BARRIO CIUDAD	HOJA	12-17	ÁREA DE REPARTO R-02/UR
		APOVECHAMIENTO MEDIO 0,6107 UA/m ²	

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS: (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

- Se plantea la reestructuración de un área industrial infrautilizada como sector a liberar del recinto portuario. La intervención pretende la mejora integral del polígono mediante su reurbanización y mejora de accesibilidad. De igual modo, se podrá incentivar la renovación parcial y progresiva del polígono a través de la incorporación de servicios avanzados y otros usos atractivos, que se activarán mediante la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior.
- Otras condiciones para su desarrollo
 - Obligación de redactar Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.8 apartado 5 y Artículo 2.2.4 de las Normas Urbanísticas.
 - De la ordenación grafada se considera vinculante el trazado viario de conexión entre la nueva rotonda y el nudo de la SE-30, así como la vía y espacios libres de borde de Tablada.
 - El Plan Especial resolverá el diseño del nuevo enlace así como el acceso al Puerto, simultáneamente y de forma unitaria con la ASV-DR-01.
 - Se será de aplicación la establecido en la Disposición Transitoria Final apartado 1.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M ² SUELO	SUPERFICIE M ² SUELO CON APOVECHAMIENTO		APOVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²	APOVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APOVECHAMIENTO SUJETIVO UA	10% CESIÓN UA	EXCESO APOVECHAMIENTO UA
	141.107	140.668	436	91.238	77.310	6.590	5.358
USO GLOBAL	COEF. EFICACIDAD GLOBAL m ² /m ²	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m ²	DENSIDAD MÁXIMA VIVI/HA	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APOVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA UA	APOVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA %
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	0,7500	105.501	0,00	0	0	0	0,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LICITATIVOS	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APOVECHAMIENTO UA	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M ²	ALTURA MÁXIMA M ^º PLANTAS	TIPOLOGÍA
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO	94,951	0,85	80.708			INDUSTRIAL
SERVICIOS TÉCNICOS	10,550	1,00	10.550			TERCIARIO
TOTAL	105.501		91.238			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)		27,086	19,186% VARIO (TOTAL)	44.038		31,21%
ESPACIOS LIBRES	S.I.F.E.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de vidrio es aproximada	
14.929	12.137	0	0	0		

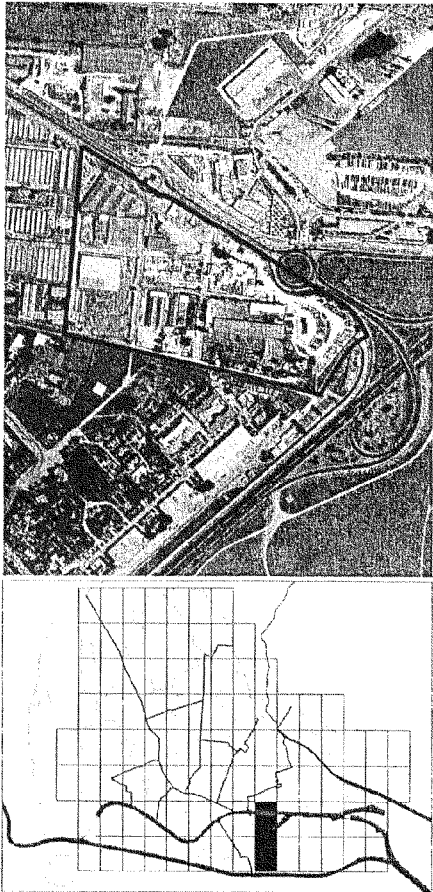
GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	PROGRAMACIÓN	
PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL	SIN PROGRAMAR

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN		ARI-DS-01	COCHERAS DE TUSSAM	
BARRIO CIUDAD	S-1	HOJA	13-16	ÁREA DE REPARTO S-01/UR
				APROVECHAMIENTO MEDIO 1,1393 UA/m²

ORDENACIÓN

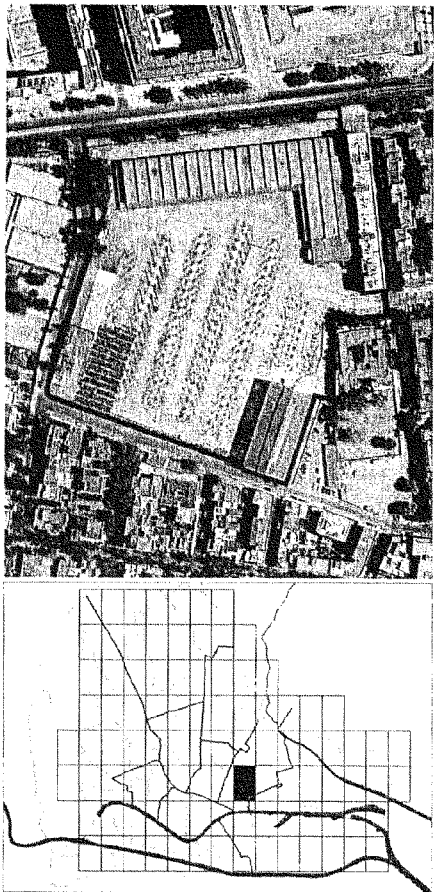
OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

- La intervención contempla la transformación urbanística de un área de servicios urbanos municipales desactivados y obsoletos (antiguas Cocheras de TusSAM), como área de oportunidad donde incorporar usos alternativos más acordes a la trama residencial existente, que incorpore dotaciones adecuadas de espacios libres y equipamientos.
- Otras condiciones para su desarrollo:
 - Obligación de redactor Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.9 y en el Artículo 5.2.3. apartado d) de las Normas Urbanísticas.
 - Todas las viviendas estarán sometidas a algún régimen de protección pública.
 - Además de los deberes correspondientes al suelo urbano no consolidado serán exigibles, de acuerdo con el art.113.1 k de la LOUA, las obligaciones y compromisos asumidos por la Propiedad conforme al Convenio Urbanístico de Planeamiento suscrito sobre este ámbito.

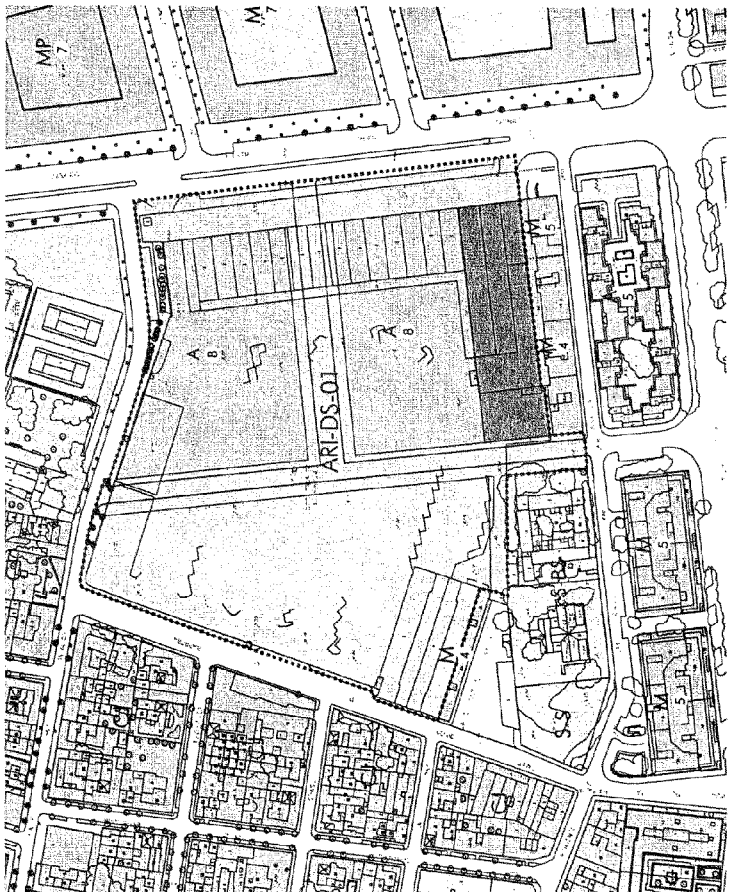
ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUELO	SUPERFICIE M² SUELO	APROVECHAMIENTO	APROVECHAMIENTO	APROVECHAMIENTO	EXCESOS
	APROVECHAMIENTO	ASOCIADO M²	MINIMO UAM²	SUBJETIVO UA	10% CEBION UA
34.157	32.051	2.106	1.193	36.517	32.864
					3.652
					0
USO GLOBAL	COEF. EFICACIDAD GLOBAL m²/m²	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m²/m²	DENSIDAD MÁXIMA VIVIENAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS	APROVECHAMIENTO VIVIENAS PROTEGIDAS
					PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	1,2000	41,666	71,72	245	20,596
					56,40%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EFICACIDAD TOTAL M²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	SUPERFICIE EDIFICABLE M²	ALTURA MÁXIMA PANTAS	TIPOLOGÍA
VIVIENDA LIBRE	0	1,00	1,00	0	0		
VIVIENDA PROTEGIDA	25,745	0,80	1,00	26,596	11,391	8	A
TERCARIO COMPATIBLE	15,921	1,00	1,00	15,921			
TOTAL	41,666			36,517			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)	51,93			36,14%	9,389		27,49%
ESPACIOS LIBRES	2,646	0	10,732	0			

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN	PRIMER CUATRIENIO
PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN		ARI-DS-02	TAMARGUILLO	
BARRIO CIUDAD	S-1	HOJA	14-16	ÁREA DE REPARTO
		S-02/UR	APROVECHAMIENTO MEDIO	
				0,7442 UA/m²

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

La ejecución del trazado de la ronda del Tamarguillo produjo espacios residuales aún no resueltos. La intervención pretende actuar puntualmente mediante la regeneración de dichos espacios integrándolos en la trama residencial y obteniendo equipamientos y espacios libres que cualifiquen el sector en el que se integra.

Otras condiciones para su desarrollo

- Obligación de redactar Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.9 y en el Artículo 5.2.3. apartado d) de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	SUPERFICIE M² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M²	APROVECHAMIENTO MEDIO UVA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	10% CESIÓN UA	EXCESOS APROVECHAMIENTO UA
31.105	31.105	0	0,7442	23.148	20.833	2.315	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m²/m²	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m²	DENSIDAD MÁXIMA VIVI/HA	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA UA	APROVECHAMIENTO VIVI. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	0,6000	24.884	76,30	237	87	6.944	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LOCALITARIOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M ²	ALTURA MÁXIMA N° PLANTAS	TIPOLOGIA
VIVIENDA LIBRE	16.203	1,00	1,00	16.203	5.746	07	M
VIVIENDA PROTEGIDA	6.680	0,60	1,00	6.944		09	A
TOTAL	24.884			23.148			

DOTACIONES LOCALES (TOTAL)				VARIOS (TOTAL)		VARIOS (TOTAL)		VARIOS (TOTAL)	
				13.157		42,30%		12.203	

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63