# Boletín Oficial de la JUNTA DE ANDALUCIA

#### **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)



# Artículo 12.7.3. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.

- 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.
- 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.
- Separación a linderos:
- Linderos con frente a vía pública: Cuatro (4) metros.
- Lindero trasero: Cuatro (4) metros.
- Linderos laterales: En la ordenación las edificaciones se adosarón a los linderos
- 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 los reglas establecidas por el Título VII de estas Normas para los edificios que obligatoriamente deban olinearse a vial. Se permite:
- Que la altura de las plantas bajas, en viviendas unifamiliares, pueda reducirse hasta tres
   (3) metros.
- Las piezas habitables en la planta bajo cubierta.
- Edificabilidad neto: La máxima edificabilidad neta será de 1,20 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo de parcela neta.
- 7. Previa 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 complexión 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.

Se permiten las edificaciones con soportales.

6

estas Normas. Cuando la cubierta sea azotea podrán disponerse torreones o áticos, cuya superficie

El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en el Titulo VII de

- Cuando la cubierta sea azotea podrán disponerse torreones o áticos, 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 hasto cincuenta (50) centimetros de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfonas estéticamente admisibles, con el límite total de dos (2) metros.

### Artículo 12.7.5. Condiciones particulares de uso.

- . 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.
- 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 primero.

- d. Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativos o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar los repercusiones de toda índole que la implantación del mismo confleva en el entorno.
- e. Agrupaciones terciarias. Sólo se admiten en edificios de usa exclusivo.
- 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, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

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

#### Artículo 12.8.1. Definición y aplicación.

- 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 unitamiliar.
- 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.

- 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.
- 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

- . Formo de la parcela: Será tal que permitirá inscribir en su interior un círculo de veinte (20) merros de diamerro.
  - 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.

- Disposición de las edificaciones.
- a. Las edificaciones se dispondrán de forma aislada en las parcelas, respetando los porámetros de ocupación y separación a linderos que se establecen en estas condiciones particulares.
- Podrán parearse viviendas siempre que cada una de ellos individualmente consideradas respeten todas las condiciones particulares establecidas para esto ordenación, salvo el de separación al lindero medianero. No podrán quedar medianerías vistas.
- Ocupación sobre rasante: Sobre rasantes las edificaciones podrán ocupar el treinta por ciento (30%) de la superficie total de la parcela.
- Ocupación bajo rasante: Bajo rasante podrá edificarse una planta con la misma ocupación que tengo lo edificación sobre rasante.
- Separación a linderos: Salvo que en los Planos de Ordenación Pormenorizado se contuviere grafiado la línea de edificación, en cuyo caso la construcción deberá disponerse sobre ello, los edificaciones se situarán respetando las siguientes distancias mínimos:
- a. Al lindero frontal: Seis (6) metros.
- b. Al resto de los linderos: Cinco (5) metros.
- 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 exento. Se permiten las piezas habitables en las plantas bajo cubierta.
- Edificabilidad: La máxima edificabilidad neta será de 0,60 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo de parcela neta.

- 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 oplicación.

### Artículo 12.8.4. Agrupaciones residenciales

- 1. Se podrán agrupor 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.
- 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 parcelos 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 complexión 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.
- En estas subordenaciones los titulares de unidades residenciales agrupadas constituirán u condominio sobre la propiedad de las parcelas que deberán inscribir en el Registro de Propiedad.

#### Artículo 12.8.5. Construcciones auxiliares.

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

- No podrán exceder de una (1) planta ni de trescientos cincuenta (350) centímetros de altura.
- 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. Deberón 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 dirho lindero.

### Artículo 12.8.6. Condiciones particulares de estética.

- Se permiten las párticos, parches, etc., así como las terrazas y cuerpos cubiertos cualquiera que sean sus dimensiones.
- 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.
- 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.
- 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.

- 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.
- Además de los expresamente grafiados en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa se permiten los siguientes usos pormenorizados.

- Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento: 5
- Talleres artesanales, en las condiciones establecidas en el Art. 6.4.9, apartado 2 de estas Normas y sólo en edificios de uso exclusivo. ö
- Taller doméstico.

ė.

- Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.11. 2.2
- Del uso pormenorizado Servicios Terciarios: 23
- Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio. En los edificios de uso no exclusivo sólo se permite en planta baja

ö

Oficinas, servicios personales y despachos profesionales

ف

Hotelero. Sólo edificios de uso exclusivo.

ن

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

ė

- Garaje- Aparcamiento. En edificio no exclusivo, sólo en sótanos. En viviendas unifamiliores también se admiten en la planta baja.
- Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.
- Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas. 2.5

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

#### Articulo 12.9.1. Definición y aplicación

- primeros años del grasente siglo, con voluntod funcional autosuficiente en el momento de su ejecución. El objetivo básico de la ordenación es el montenimiento el montenimiento 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 Las áreas que integran esta ordenación se corresponden con barriadas construidas en los generalmente permisiva a este aspecto. \_:
- Estas condiciones particulores se aplicarán en las manzanas o parcelas identificadas en los Planos de Ordenación Detallada con la letra CT. ĸ

#### Artículo 12.9.2. Condiciones de parcelación.

Se prohíbe la agragación o segregación de las parcelas existentes, excepto que estos actos tuvieren 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.

- Alineaciones: Las alineaciones exteriores, retranqueos y alineaciones interiores de las parcelas serán las grafiadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa. \_:
- 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. ď

က

- Altura. El número máximo de plantas será el establecido en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa. La altura en unidades métricas se ocomodará a la del entorno, y 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 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. la ocupación sobre rasante. 4.
- Edificabilidad. Será la que resulte de los parámetros de ocupación y altura. Š.

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

ø

- 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.
- En ningún caso podrá situarse a menos de ocho (8) metros de las alineaciones exteriores.

ف

#### Artículo 12.9.4. Tipos de obras permitidas.

Se permitirán las obras tendentes 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 parteciones.

#### Artículo 12.9.5. Condiciones estéticas.

- Justificadamente 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.
- Los nuevos 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 redoctarse de conformidad con estas
  condiciones particulares.
- 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.

- El uso pormenorizado principal será el de viviendas, en la categoría de viviendas unifamiliares y/o plurifamiliares.
- Además de los expresamente grafiados en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa se permiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
  - Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:
- Talleres artesanoles y de pequeño 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:
- Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio. En los
  edificios de uso no exclusivo sólo se permite en planta bajo.
- 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 planto 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 accesa, 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
- 4. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.
- 2.5. Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

# CAPÍTULO X. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN INDUSTRIAL.

#### Artículo 12.10.1. Definición y aplicación

- Comprende esta zona las áreas o enclaves destinados a actividades productivas, y dedicados en su mayoría a actividades de pequeña industria y almocenaje. Se incluyen también en esta zona las grandes industrias existentes.
- Estos 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: ć
- Cuando los edificios responden a la tipologías de edificación abierta.
- 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).

- Condiciones particulares de la parcelación: Las unidades parcelarias serán las constituidas a la entrada en vigor del Plan General \_:
- Condiciones de posición y forma de los edificios. 7
- Pormenorizada Completa, vendrá marcada en todos los casos con elementos de cerramientos tales como verjas, arbolado, jardinería, etc, que garanticen una adecuado 2.1. Alineación exterior. La alineación exterior, que es la señalada en el Plano de Ordenación integración ambiental con la trama urbana circundante.
- dedicarse a oparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de 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 Separaciones a linderos. Se admiten las edificaciones medianeras y alineadas a vial que estuvieran construidas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan. Las distancia mínima de cinco (5) metros. El espacio libre resultante del retranqueo, podrá 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 utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o depósitos, deberá hacerse nuevas edificaciones deberán estar separadas a todos los linderos de parcela una en consonancia con el respeto al tratamiento de espacios libres. 2.2.

- 100%) de la superficie máxima comprendida por el perímetro de la ocupación sobre Ocupación. La máxima ocupación vendré determinado por la separación a linderos establecida en el punto 2.2 anterior. Bajo rasante podrá ocuparse el cien por cien 2.3.
- 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 Edificabilidad. La edificabilidad será de tres (3) metros cuadrados de techo por cada aprovechamiento necesario por operaciones de reparcelación voluntario y siempre que no supere su tope máximo en más de un diez por ciento (10%). 2.4
- Alturas. En este caso no se señalan alturas en los Planos de Ordenación Pormenorizada veinte (20) metros. Excepcionalmente, y por (montajes especiales, torres de almacenamiento y transformación, tolvas, etc.), se podrá ustificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria Completa, admitiéndose una altura máxima de las construcciones e instalaciones, autorizar una altura máxima de hasta treinta y cinco (35) metros. medidas en unidades métricas de 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 obre el total de las parcelas agregadas o existentes. 2.6
- Condiciones particulares de estética.

က်

- La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúen y los parámetros que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas. . ე
- Se prohíben los cuerpos salientes. 3.2.
- arbolándose con una densidad mínima de un árbol cada 40 m2. En el espacio libre de una hilera de arbolado, en proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela, sin Se dedicará a jardín arbolado el 25% de la superficie de parcela libre de edificación resultante de las separaciones a linderos y retranqueo, deberá realizarse la plantación que pueda dificultar el paso de vehículos de emergencia. 3.3.

- Condiciones particulares de uso. 4.
- urbano tal como se establece en el Artículo 6.1.6, y con las únicas limitaciones que se de Andalucía y de los Decretos 292/1995, 297/1995 y 153/1996 por los que se nsalubres, Nocivas y Peligrosas y de las condiciones generales de calidad e higiene de 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 deriven de la aplicación de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental Calificación Ambiental, así como del Reglamento de Actividades Molestas, dotaciones y servicios, de segundad y ambientales establecidas en estas Normas o en aprueban los Reglamentos de Evaluación de Impacto Ambiental, de Informe Ambiental cualquiera otra disposición municipal, autonómica o estatal. v de v
- Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados, siempre que mantengan como principal el que justifica esta calificación de Industria Singular: 4.2
- Del uso pormenorizado Industrial y almacenamiento: Talleres artesanales.
- Servicios avanzados en todas sus categorías, integrado en el principal.

ف ö

ن

- 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.
- Del uso pormenorizado Servicios Terciarios: Garaje-Aparcamiento integrado en el ö
- Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.
- Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas. نب ته
- Las operaciones de carga y descarga deberán quedar resueltas en el interior de parcela o edificación 4.3

\_0

Es obligatorio la conservación del uso que justifica la calificación de Industria Singular. 4.4

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

- Condiciones particulares de parcelación.
- 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. Ξ
- 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: .2
- 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.
- Podrán agregarse cuantas parcelas se estimen convenientes, siempre que todas las parcelas resultantes sean iguales o superiores a la parcela mínima. ų.
- 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 viarios en fondo de saco, siempre que se pretenda su segregación posterior. segregación será objeto del correspondiente proyecto de parcelación. 4.
- Condiciones particulares de posición y forma de los edificios. Ŕ
- resultante del retranqueo, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie del lindero frontal y cinco (5) metros de los linderos laterales y traseros. El espacio libre 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 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, Separación a linderos. Las construcciones e instalaciones se separarán seis (6) metros así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado. deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de espacios libres. 2.1.
- 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 2:5

- 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 los coracterísticas particulares de la industria (torres de almacenamiento y transformación, tolvo, etc.), se podrá autorizar una altura máximo de hasta treinta (30) metros en el veinte por ciento (20%) de lo planta de los edificios.
- 2.5. Cuando se trate de ampliaciones de las fábricas existentes que requieran prolongación de estructuras, guías, cintos, trenes o procesos lineales se podrá hacer excepción de los retranqueos y alturas absolutamente necesarios, monteniendo 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.
- Condiciones particulares de estética.
- 3.1. Lo estético de los construcciones e instolaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúen y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de los fochadas. 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. Las vallas de las parcelos serán de elementos de hasto 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 vallas 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 jardin 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 puedo dificultor el paso de vehículos de emergencia.
- 3.5. Los rótulos o carteles anunciadores de los distintos establecimientos, tonto si se localizan sobre sus fachadas como si se ubican en soportes exentos, no podrán situarse en ningún caso por encimo de la altura máxima de la cubierta de la edificación principal.

#### Condiciones particulares de uso.

4

- 4.1. El uso principal de la subzona será el Industrial y Almacenamiento en todas sus categorias, 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 Andolucía 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 autonómica o estatal.
- 4.2. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
- 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.
- Lo 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 cuodrados de superficie construida por vivienda.

- c. Del uso pormenorizado 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 toda indole 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~m2t/m2s.

Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.

ö

- e. Espacios Libres, Viario 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).

- 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 los restantes condiciones particulares de la zona.

- 1.2. Para nuevas subdivisiones la superficie de todas las parcelas deberá ser, como mínimo, de cuatracientes (400) menos cuadrados, y cumplis, además las eiguientes 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 cuantos parcelos 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 viarios en fondo de saco, siempre que se pretenda su segregación posterior. Esta segregación será objeto del correspondiente proyecto de parcelación.
- 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 mitod 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 cado 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 manzona completa la edificación podrá, iustificadamente, 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.

- Condiciones particulares de estética. က
- entorno en que se sitúen y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán La estética de los construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas. 3.
- Se prohíben los cuerpos salientes. 3.2.
- sobre sus fachados como si se ubican en soportes exentos, no podrán situarse en ningún Los rótulos o carteles anunciadores de los distintos establecimientos, tanto si se localizan caso por encima de la altura máxima de la cubierta de la edificación principal. 3.3.
- Condiciones Particulares de Uso.
- 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 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 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, Nocivos 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.
- Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados: 4.2
- Servicios Avanzados en todas sus categorías. ö
- Del uso pormenorizado Servicios Terciorios. و.
- Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio.
- Oficinas y servicios personales.
- Hotelero. Sólo en edifícios de uso exclusivo, y en parcelas de superficie igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados.
- 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 Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se de toda índole que la implantación del mismo conllevo en el entorno.

- Agrupaciones ferciarias. Sólo se admiren en edificias de uso exclusiva, en parcelas de superficie igual o superior a dos mil (2.000) metros cuadradas y en manzana completa.
- Garaje-Aparcamiento. En edificio no exclusivo, sólo en sótanos.

La edificabilidad máxima de edificios con destino exclusivo a Servicios Terciarios calificación de Industria en que se pretendan localizar en parcelas con la Edificación Compacta (IC) será de 1,15 m2t/m2s.

- Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.
- Espacios Libres.

ö ن

- Viario.
- Transportes e Infraestructuras Básicas.
- Las operaciones de carga y descarga deberán quedar resueltas en el interior de la parcela o edificación. 4.3 .5

# Artículo 12.10.5. Áreas de Actividades Óptim@s en polígonos industriales existentes.

- El presente Plan identifica como áreas de oportunidad para la implantación de actividades óptimas para Sevilla las siguientes zonas industriales consolidadas: \_:
- Polígono Calonge ö
- Polígono Navisa. ف
- Polígono Store. ن
- Polígono Industrial Aeropuerto. ö
- Polígono Carretera Amarilla. ö
- Polígono Industrial Tablada
- 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 anteriores que resulten de aplicación conforme a los Planos de Ordenación Pormenorizada En dichos ámbitos sus condiciones particulares son las correspondientes a los dos artículos res mil (3.000) metros cuadrados, se regulará por las siguientes condiciones: 7

- a. Elaboración de un Plan Especial de Reforma Interior, que puede 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

25%.	30%	35%	40%	80%
• En parcelas hasta 3.500 m2 de superficie	- En parcelas hasta 4.000 m2 de superficie	- En parcelas hasta 4.500 m2 de superficie	- En parcelas hasta 5.000 m2 de superficie	. En parcelas de más de 5.000 m2 de superficie

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:

ن

- 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 ordenoción, 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 ortículo se procederá a la constitución de Entidades Urbanísticos de Conservación a fin de garantizar que las obras que deben de ejecutorse con ocasión de las Actuaciones de Mejora Urbana previstas en este Plan se conserven adecuadamente.

CAPÍTULO XI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN SERVICIOS AVANZADOS.

#### Artículo 12.11.1. Definición y aplicación

- 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 desarrallo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, cálculo y proceso de datos y, en general, actividades de investigación, desarrallo e innovación, así como servicios empresariales cualificados, en un entorno adecuado. Recage, básicamente, el ámbito del Parque Tecnológico Cartuja 93.
- Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en los Planos de Ordenación Detallada con las letras (5A).

### Artículo 12.11.2. Condiciones de parcelación.

- La unidad m\(i\)nima de intervenci\(i\)n a efectos edificatorios es la parcela catastral de forma y
  dimensiones recogidas en los planos. Ninguna parcela ser\(i\) inedificable por raz\(i\)n de su forma
  y dimensiones, si dicha situaci\(i\)n fuera anterior a la aprobaci\(i\)n definitiva del Plan, y
  cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.
- Pora 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.

BOJA núm. 174

# 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.
- 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 perimetro de la ocupación sobre rasante.

Alturas. Las que se grafían en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, con un máximo de veinticinco (25) metros, y atendiendo o la siguiente relación:

က

- o. 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.
- 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.
- 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 padrá 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%).

4

## Artículo 12.11.4. Condiciones de estética y de uso.

- 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 mínimo de cincuenta (50) centimetros.
- 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 los cargas oportunas en ese sentido.
- Los espacios libres de parcela deberán ajardinarse, al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie

#### 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-Aparcomientos privados, los Servicios a ferciarios asociados a la actividad principal hasta un máximo de un cinco por cinata, (189).
- 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.
- Espacios Libres, Viario 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 diferencian 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.
- 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 específique 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 collificación de Servicios Terciarios sin específicar subzona, se encuentre en el ámbito de la deliminación del Conjunto Histórico, se applicarán 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).

Condiciones particulares de parcelas

Los 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 grafía en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, atendiendo a la siguiente relación:

Altura máxima en metros	4,50	00′6	12,50	(Nx3,5m) + 2,00
N° de plantas	_	2	e	N >3 plantas

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.

Edificabilidad	1,00 m2t/ m2s.	1.80 m2t/m2s.	0,7x N plantas	4,00 m2t/m2s.
N° de plantas		2	N>2, y menor o igual a 5 plantas	6 v más

- 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 vollado 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 todas 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:
- Vivienda: Se admite el uso de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:

ö

- 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 cincuento (150) metros cuadrados de superficie construída por vivienda.
- Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:

فد

- 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, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

que

### Ariculo 12.12.3. Condiciones particulares de la subzona de edificación de servicios terciarios abierta (ST-A).

- Condiciones particulares de parcelos.
- Las unidades parcelarias son las delimitadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, que no podrán ser objeto de segregación o agregación alguna. =
- 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 1.2.
- Condiciones de posición y forma de los edificios. ö
- 2.1. Ocupación sobre rasante
- 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 ordenación pormenorizada, bien mediante los condiciones impuestas a la Áreas de la parcela. Para parcelas de superficie superior a cinco (5) hectóreas la máxima Para ocupaciones no predeterminadas por el propio Plan General, bien mediante ocupación será del treinta por ciento (30%). ö
- 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. ف
- 8 Ocupación bajo rasante. Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela sótano para garaje. 2.2.
- Separación a linderos. Las edificaciones se separarán de las parcelas colindantes las siguientes dimensiones mínimas: 2.3.
- a. En parcelas de superficie inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados: cuatro (4)
  - b. En parcelas de superficies comprendidas entre los dos mil uno (2.001) y los cinco mil (5.000) metros cuadrados: seis (6) metros.
- parcelos de superficie comprendida entre los cinco mil uno (5.001) y siete mil En parcelas de superficia comprendida entre (7.000) metros cuadrados: ocho (8) metros. ن

d. En parcelas de superficie superiores a sieve mil (7.000) metros cuadradas:

diez

- La planta baja deberá alinearse a vial cuando así se disponga por el Plan General o en otros instrumentos de planeamiento de desarrollo.
- Cuando sobre uno (1) de los linderos de la parcela haya una medianería vista, la nueva edificación se adosará a ella.
- Separación entre edificios. 2.4.
- 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].
- 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
- Alturas. Las que se grafían en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, atendiendo a la siguiente relación: 2.5.

Altura máxima en metros	4,50	00'6	12,50	(Nx3,5m) + 2,00
N° de plantas	_	2	ო	N >3 alantas

armonice la edificabilidad permitida y demás condiciones de edificación a la morfología y tipologías del entomo. Sin que en ningún caso pueda ser superior a las cuatro (4) 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,

2.6. Edificabilidad máximo. Para parcelas de superficie inferior o 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.

Edif. m2t/m2s	0,50	00,1	1,50	2,00	2,50	3,00	3,50	4,00	4,50
N° de Plantas	-	2	m	4	5	9	7	8	9 y más

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

- 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 superfície 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:
- Que seon casetas de guarda y control de occeso, por lo que podrán ubicarse sobre los linderos frontales, y que no excedan de una (1) planta ni de trescientos cincuenta (350) centímetros de oltura.
- 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 porcelo.

- 3.5. Las parcelas edificadas sólo podrán vallanse con elementos de cincuento (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones 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 lo 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 pormenorizado 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 pormenorizado principal se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

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

ö

- Estar adscrito al edificio de servicios terciarios, no pudiendo constituir una unidad registral independiente, y estar justificada su instalación a criterio de la Administración.
- Lo 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.
- Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:

ف

- 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.
- 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, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

# CAPÍTULO XIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES.

#### Artículo 12.13.1. Definición y aplicación.

- 1. Comprende esta zona las áreas ocupadas o destinadas 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 vento, individual o del conjunto de locales agrupadas, es igual o superior a los mil setecientos cincuenta (1.750) metros cuadrados. El objetivo de la ordenación es el reconocimiento, mantenimiento y mejora de grandes centros existentes.
- Estas condiciones particulares, además de las establecidas en el Título VI, Artículo 6.5.38, se aplicarán en las manzanas o áreas osí identificadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa.

## · Artículo 12.13.2. Condiciones particulares de parcelación.

Los parcelos 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.

- 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.
- 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.
- 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 superlicie máxima comprendida por el perímetro de la ocupación sobre rasante.

- 4. Editicobilidad. La existente a la aprobación definitiva del Plan General. En casos de justificada necesidad por resonas tecnicas de amplicación inelicables, la edificabilidad estrator por condición de cumplir con el exceso mediante la transferencia del aprovechamiento necesario por operaciones de reparcelación voluntario 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
- Altura. La señalada en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa.
   Excepcionalmente, y por las justificadas razones técnicas o que se refiere el punto 4 anterior, se podrá autorizar una planta más en el veinte por ciento (20%) de los edificios.
- 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.

\_:

- La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúen y todos sus parámetros deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.
- Se prohíben los cuerpos y elementos salientes.
- Se permitirán las construcciones con soportales.
- 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
  aparcomientos, 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.
- Será obligatorio el vallado de las parcelas construidas con setos vivos con una altura mínima de cincuenta (50) centímetros.

## Artículo 12.13.5. Condiciones particulares de Uso.

- 1. El uso principal será el terciario, uso pormenorizado de grandes superficies comerciales.
- .. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
- a. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:
- Tolleres de mantenimiento del automóvil, en los condiciones establecidas en el Artículo 6.4.9, apartado 2 de las presentes Normas y sólo en lo 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
  redoctado 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 regirán 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 lo parcela a la que se vinculan
- d. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.
- e. Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

#### Artículo 12.14.1. Definición y aplicación.

CAPÍTULO XIV CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN ESTACIONES DE SERVICIO

- 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 hidrocarburantes, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para
- Estas condiciones particulares, además de los establecidas en el Título VI, Artículo 6.5.39, se aplicarán en las manzanas o áreas osí identificadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completo.

## Artículo 12.14.2. Condiciones particulares de parcelación.

Los parcelos edificables serán los constituídos a la entrada en vigor del Plan General, permitiéndose ninguna nueva agregación o segregación de parcelos.

2

# Artículo 12.14.3. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.

- Alineación exterior. La alineación exterior, que es la señalada en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, vendrá marcada en todos fos 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.
- 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 rasonte 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 admitiêndose en ningún caso la ocupación de las aceras ni de los 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 cuento con una superficie mayor de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de porcelo, 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.
- 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

ند

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.

- La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúen y todos sus parámetros deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.
- 2. La altura de la cubienta 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 ocera 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.
- Se prohíben los cuerpos y elementos salientes.
- En ningún caso la proyección de la cubierta podrá sobresalir del límite fijado por la alineación oficiol de la calle.
- En todos los casos el diseño de las cubiertas deberá armonizar con el entorno urbanoarquitectónico, 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 parcelo libre de edificación.

## Artículo 12.14.5. Condiciones particulares de Uso.

- . El uso principal será el terciario, uso pormenorizado de estaciones de servicio y unidades de suministro de carburantes.
- Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
- Det uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:

ö

7

- Talleres de mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.9, apartado 2 de las presentes Normas
- Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:

ف

- Comercio, en la categoría de pequeño comercio.
- c. Espacios Libres, Viario 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. Delimitación del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.

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

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

- vienen ordenados y divididas par 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 perimetro preciso en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa y en el de Ordenación Los terrenos clasificados como urbanizables en las categorías de Ordenado y Sectorizado Estructural o.e.02.
- El Suelo Urbanizable con delimitación de sectores se divide en: 7
- 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 previsiones temporales del mismo por existir garantías suficientes para ello y contar aquélla con una aceptación generalizada de los sujetos interesados en su ejecución. ö

- Suelo Urbanizable Sectorizado: es el suelo urbanizable con delimitación de sectores respecto al cual el presente Plan General establece les deferminaciones personas personas 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 Suelo Urbanizable Sectorizado: es el suelo urbanizable formulación del correspondiente Plan Parcial. ف
- General anteriormente vigente que cuenta, a la entrada en vigor del presente Plan General, con su ordenación pormenorizada completamente establecida y no reúne Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio: es el suelo urbanizable que proviene del Plan condiciones para ser considerado como urbano. ن
- Sectorizado, o en su caso Ordenado, los terrenos de la categoría del Suelo Urbanizable No Tendrán igualmente y de modo automático la consideración de Suelo Urbanizable Sectorizado previstos en el Plan General, cuando se incorporen al proceso urbanístico nediante la aprobación definitiva de sus Planes de Sectorización. က

# 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:

Suelo Urbanizable Ordenado Ä

Distrito Bellavista-Palmera (DBP)

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

Distrito Este (DE)

Santa Bárbara 1 SUO-DE-01

Distrito Macarena Norte (DMN)

SUO-DMN-01 Buenaire

Suelo Urbanizable Sectorizado

Distrito Bellavista-Palmera (DBP)

Cortijo Cuarto Norte Cortijo Cuarto Sur Hospital de Valme SUS-DBP-03 SUS-DBP-04 SUS-DBP-05

Villanueva del Pítamo Pítamo Sur SUS-DBP-06 SUS-DBP-07

#### Distrito Cerro-Amate (DCA)

SUS-DCA-01 Palmete

Distrito Este (DE)

Santa Bárbara 2	Santa Bárbara 3	Santa Bárbara 4	Santa Bárbara 5	Torreblanca Este	Torreblanca Oeste	Hacienda Santa Bárbara	Hacienda El Rosario	Heineken	San Rafael
SUS-DE-02	SUS-DE-03	SUS-DE-04	SUS-DE-05	SUS-DE-06	SUS-DE-07	SUS-DE-08	SUS-DE-09	SUS-DE-10	SUS-DE-11

#### Distrito Macarena Norte (DMN)

San Nicolás Este	San Nicolás Oeste	Aeropuerto Viejo	Higuerón Sur	Higuerón Norte	Polígono de Reciclaje
SUS-DMN-02	SUS-DMN-03	SUS-DMN-04	SUS-DMN-05	SUS-DMN-06	SUS-DMN-07

# Articulo 13.1.4. Determinaciones del Plan General en el Suelo Urbanizable con delimitación de

- Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado en el presente Plan se establecen las siguientes determinaciones:
- 1.1. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:
- a. La delimitación de su ámbito y su adscripción a cada una de las categorías.
- b. Fijación de la edificabilidad total de cada uno de los sectores.
- c. Delimitación de las distintas Áreas de Reparto y determinación de su Aprovechamiento Medio.
- d. La asignación de los usos globales en cada sector

- Asignación de intensidades o densidades de ocupación
- Establecimiento de la reserva de viviendas protegidas en los sectores con el uso global residencial.
- Delimitación e identificación de los Sistemas Generales.

Ġ

- Delimitación e identificación de los ámbitos, espacios y elementos que requieren especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.
- Delimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres.
- j. Previsiones y orden de prioridades de la ejecución de los Sistemas Generales
- 1.2. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:
- a. Para todos los sectores, los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbanizable, incluyendo las reservos dotacionales y la asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación, y en su caso, de las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos públicos de zonas verdes y espacios libres calificados de sistemas locales para su conexión y coherencia.
- b. De igual modo, y para todos los sectores, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.
- C. También para todos los sectores, la identificación, en su caso, de los émbitos, espacios y elementos para los que el Plan General prevea medidas de protección por sus valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales, y no pertenezcan a la ordenación estructural.
- 1.3. El resto de las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada que, con el corácter de potestativas, establece en el Suelo Urbanizable Ordenado:
- La asignación de los usos pormenorizados.
- La definición de los sistemas locales.
- . La determinación de la altura de las edificaciones.
- Señalamiento de alineaciones y rasantes.
- Establecimiento de las tipologías y ordenanzas.

- 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.
- 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:

8

- o. Zonas por cado 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.
- 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.
- 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 inteniores. 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.

ن

- d. Sectores o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificados como objetos específicos de ordenación detalla, 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 puedon 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 frama 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

- adificación y ordenación a su mejor adecuación al entomo ambiental o histórico con el 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 osignación 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 perjuício 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
- Los Sistemas Generales en Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado o adscritos al mismo, cuando no vengan 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-DE-01, SUO-DE-01, SUO-DE-01, SUO-DE-01, SUO-DE-01, SUO-DEMN-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 concurran circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconseiable su ordenación conjunto 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.
- 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 coda zona y garantizar la correcta solución de continuidad en los tratamientos de bordes intersticiales. A

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 cuatrienios distintos. Alternativamente, podrá llevarse a cobo esta coordinación mediante la tramitación conjunta y simultáneo de planes parciales individualizados para cada sector. También podrá llevarse a cabo la mencionada coordinación col o previo formulación y aprobación de un Avance de Planeamiento para el Áreo, 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 cuatrienios, se entenderá que el deber de formulación y presentación del Plan Parcial debe cumplimentarse en el plazo de dos años desde el inicio del cuatrienio señalado.

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

Cortijo Cuarto Norte Cortijo Cuarto Sur Hospital de Valme		Villanueva del Pítamo		Pítamo Sur
SUS-DBP-03 SUS-DBP-04 SUS-DBP-05	Área de Reparto: BP-04/UZ Sectores que la integran:	SUS-D8P-06	Área de Reparto: BP-05/UZ Sectores que la integran:	SUS-DBP-07

Área de Reparto: BP-03/UZ

Área de Reparto: CA-01/UZ Sectores que la integran:

Distrito Cerro-Amate (DCA)

SUS-DCA-01 Palmete

Distrito Este (DE)

Área de Reparto: E-01/UZ

Sectores que lo integran:
SUO-DE-01
SUS-DE-02
Sunta Bérbara 2
SUS-DE-03
Sunta Bérbara 2
SUS-DE-04
Sunta Bérbara 3
SUS-DE-04
Sunta Bérbara 5

Áreo de Reparto: E-02/UZ
Sectores que la integran:
SUS-DE-06
SUS-DE-07
Torreblanca Ceste
SUS-DE-07
Hacienda Santa Bárbara

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

Heineken		
SUS-DE-10	Área de Reparto: E-05/UZ	Sectores que la integran:

San Rafael

SUS-DE-11

Distrito Macarena Norte (DMN)

Área de Reparto: MN-01/UZ Sectores que la integran:

SUO-DMN-01 Buenaire Área de Reparto: MN-02/UZ Sectores que la integran:

San Nicolás Este	San Nicolás Oeste
SUS-DMN-02	SUS-DMN-03

San Nice	ZN/S	
SUS-DMN-03	Área de Reparto: MN-03/UZ	Sectores que la integran:

Aeropuerto Viejo	4/UZ :
SUS-DMN-04	Área de Reparto: MN-04/UZ Sectores que la integran:

Higuerón Sur

SUS-DMN-05

Área de Reparto: MN-05/UZ Sectores que la integran:

Sectores que la integran:
SUS-DMN-06 Higuerón Norte

Área de Reparto: MN-06/UZ Sectores que la integran: Polígono de Reciclaje

SUS-DMN-07

6	ũ	Aprovechamiento	Medio	para	cada	cada área de 1	ę	reparto	ę	de los	suelos	urbanizables	con
	<del>g</del>	limitación de secto	res es:										

_
_
8
۵
_
0
~
Ð
۶
<b>₩</b>
0
₫.
1
₽
70
٠.
ó
≝
<b>a</b>
亟
_
٥
Æ
7
Š
洒
ப

Area de Reparto: BP-02/UZ: 0,4595 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 correspondería al AR-BP-01/UZ un aprovechamiento medio de 0,4110 UA/M2

#### Distrito Cerro-Amate (DCA)

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

#### Distrito Este (DE)

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

#### Distrito Macarena Norte (DMN)

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

## Artículo 13.1.7. Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio.

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 perjuició 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.
- Su Aprovechamiento Medio es el derivado del instrumento de planeamiento general del que traen su causa.
- 4. El aprovechamiento subjetivo será el correspondiente al patrimoniolizado 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 Ambitos de Planeamiento Incorporado del Urbano.

ø

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 reflejada 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 Planaomiento Incorporado del Suelo Urbanizable Transitorio que se contienen en las Fichos 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 planeomiento 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 cumplimenten los requisitos establecidos en ésta.

# Artículo 13.1.8. El estatuto del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.

. 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 odjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.
- 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 propietorios 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.
- Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir e correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización

Página núm. 250

#### B. Deberes

Los deberes del propietario del suelo urbonizable en las categorías de ordenado 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 lo
  ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tonto 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 urbanistico 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 integro la unidad de ejecución.
- d. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del
  ploneamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá
  la aprobación del proyecto de reparcelación 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 excesos 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 les diversas sectores sobbre participación en la financiación de las obras de los sistemas generales previstas y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, 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 funcionalidada al quedar satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanisticas 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 urbanistico, urbano por importe de 30,51 euros por unidad de aprovechamiento urbanistico, en el que no se incluyan los conceptos impositivos que correspondan. De forma anual, la Administración Urbanistica Municipal actualizará esta cantidad conforme al indice de los precios que se refieren a la obra urbanizadora.
- Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios
  públicos hasta su recepción municipal, y cuado así proceda, conforme a este
  Plan, con posterioridad a dicha recepción.
- 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.
- Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

.<u>.</u>

- k. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
- Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
- 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 antículo 4.2.12 apartado 5 de estos Normas.

## Artículo 13.1.9. Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado.

- 1. La oprobación de la ordenación detallada del suela urbanizable determina:
- Los terrenos quedarán vinculados al proceso urbanizador y edificatorio.

ö

- 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 nenamiento.
- de planeamiento. Los propietarios tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

ن

- 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.
- En la categoría de suelo urbanizable ordenado las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración actuante comprenden:
- 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.
- La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.
- La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamientos atribuidos al sector por encima del aprovechamiento medio del área de reparto.
- Solvo 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 cumplimenten 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 enpa de ejecución deberá incluir el accondicionamiento de los espacios libres de corácter 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 primero licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de los distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

## Artículo 13.1.10. Ejecución del Suelo Urbanizable Ordenado.

- Solvo determinación en contrario en las fichas individualizadas de cada una de las actuaciones urbanísticas, el ámbito de cada sector del suelo urbanizable ordenado coincidirán con el de la unidad de ejecución.
- 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 acobados en el plazo de treinto (30) meses.

## Artículo 13.1.11. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado.

- Mientras no cuenten con ordenación pormenorizado, 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.
- 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.
- 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 cumplidos los trámites del sistema de actuación que corresponda.
- c. Aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- d. Ejecución de las obras de urbanización.

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

-8 8

## Artículo 13.1.12. Ejecución del Suelo Urbanizable Sectorizado.

- En el Suelo Urbanizable Sectorizado, el ámbito del Sector se corresponderá con el ámbito de la unidad de ejecución.
- 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 si sean superiores al quince por ciento (15%).
- 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.

## CAPÍTULO II. EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

#### Artículo 13.2.1. Definición.

- ordenación no se establece con carácter suficiente, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso, sin perjuicio de que se proceda a su delimitación a los simples efectos de 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 demandas previsibles a portir 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 No obstante, algunos ámbitos podrán tener un desarrollo anticipada si así expresamente se indica en la ficha correspondiente para atender usos de 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 su identificación y diferenciación respecto a las demás clases y categorías de suelo así como sometido, en todo caso, a condiciones precisas de desarrollo, garantías y prestaciones Constituve el Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS), el restante suelo apto para urbanizar desarrollar un proceso urbanizador y edificatorio en el que pueda tener cabida, actividades económicas de interés municipal. públicas que lo justifiquen. \_:
- 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 semiautónomas el crecimiento urbano, en un proceso racionalizador de ocupación del espacio de influencia de éste. De igual forma, se delimita en aquellas otras zonas en las que aun alejadas de la ciudad los terrenos tienen suficiente aptitud para desarrollar actuaciones urbanísticas singulares que redunden en el progreso económico y social de la ciudad.

- 3. La delimitación de todo el Suelo Urbanizable No Sectorizado se señala en el plano de clasificación, indicándase en las normas particulares los usos glabales incompanhase, 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.

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 incorparación integradora de tales óreas residuales en el mismo Plan de Sectorización.
- 3. En todos los casos serán prioritarias y preferentemente promovidos o seleccionados, entre opciones de similares usos globoles, 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 infrastructuras de conexión a los sistemas existentes en orden a evitar espacios infersticiales vacíos o saltos en el proceso urbanizador. No obstante lo anterior, se considera que la sectorización del ámbito del Nodo Logistico Norte es de interés público, por lo que puede acometerse de modo inmediato desde el momento en que la Administración competente en centros logísticos de transportes programe los inversiones pacisas 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 sametidas a algún régimen de protección con respeto a las determinaciones mínimos 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.

Los 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.

# Articulo 13.2.6. Facultades de los propietarios de terrenos dasificados como Urbanizable No Sectorizado.

- . Los propietarios de terrenos que pertenezcan al Suelo Urbanizable No Sectorizado, les corresponde las siguientes facultades:
- o. 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, entendiándose 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 tonto, 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 ámbita. Para la vólida tramitación de la propuesta será necesario acuerdo municipal de formulación que en ningún caso implicará derecho o la aprobación del Plan de Sectorización.

# Artículo 13.2.7. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

- 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 los 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 concurran 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.
- 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 aquél.

## TÍTULO XIV. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

# CAPITULO I. NORMAS GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE.

### SECCIÓN PRIMERA. ASPECTOS GENERALES

#### Artículo 14.1.1. Ámbito.

Las Normas contenidas en el presente Titulo 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 presenvadas del proceso de desarrallo urbano, bien con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza, o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus condiciones de aprovechamiento integrado. Sus límites, categorias y subcategorías de suelo y áreas, vienen grafiados 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 legisloción 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 genero.

- 1.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanistica, 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.
- 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:
- Ser necesario preservar su carácter rural porque existan valores (actuales potenciales) agricolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos.
- b. Ser necesario mantener sus características por contribuir a la protección de integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones equipamientos públicos o de interés público.

<u>.</u> 0

- C. Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
- La existencia de riesgos de accidentes mayores derivados de actividades y usos
  artificiales del suelo o por la simple presencia de usos que medioambientalmente
  sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.
- e. Ser improcedente su transformación, teniendo en cuenta razones sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del Municipio.

ę

 Las determinaciones específicas para cada una de estas categorías, se desarrollan en las normas particulares establecidas en el capítulo siguiente.

# SECCIÓN 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.

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 agricalas, 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 normos 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.
- 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.
- En Suelo No Urbanizable de Especial Protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstos 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 infinia 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.

ď

## Artículo 14.1.6. Condiciones generales de la edificación.

- ). Las edificaciones habrán de ser adecuadas y proporcionadas al uso a que se vinculen
- 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 carpinterfa, tomadas de la aquitectura 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, llamativas u ostentosas 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 diádanos o de vegetación, o llevarán un murete de fábrica no superior a sesenta centimetros (60) de alto en cada punto del terreno, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta ciento setenta (170) centimetros de alto, medidos de igual forma, y entre éstos se colocarán reja metálica o de madera hasta dicha altua, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima. En determinados lugares de protección de vistos, podrán ser prohibidos los cerramientos que de uno u otro material sobrepasen los ciento veinte (120) centimetros.
- 6. En todos los casos de edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriomente 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
- 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 adifiraciones.

# Artículo 14.1.7. Las Actuaciones de Intenés 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 vinculados 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.
- Las actuaciones que pueden considerarse de interés público son las actividades de intervención singular, de promoción pública o privado, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurran los requisitos:
- a. De utilidad pública o interés social.
- b. Procedencia o necesidad de implantación en esta clase de suelo.

- Resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda. ن
- No induzca a la formación de nuevos asentamientos ö

က်

- 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**.
- 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 finolidad de apreciar la concurrencia de las circunstancias que legitiman la consideración de la actividad como de Actuación de Interés Público. 4
- Para la autorización, además de la admisibilidad expresa del uso en la categoría de suelo no urbanizable atribuida al terreno donde pretenda localizarse, ho 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 Š.
- 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.

ö

- Incidencia de la actividad sobre el destino del Suelo No Urbanizable general, y evaluación del impacto en el medio físico. 6
- Oportunidad y conveniencia de las actividades de que se trate desde el punto de vista del desarrollo económico-social. ن
- culmine este plazo, la actividad debe cesar, sin perjuicio de que se solicite y se obtenga la 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 renovación, si siguen persistiendo las cousas que motivaron la declaración de interés público. જં
- Procede la formulación de Plan Especial en el caso de actividades en las que concurra alguna las circunstancias siguientes: 8 ۲.
- Comprender terrenos pertenecientes a Sevilla y otro término municipal adyacente ö

Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicípales a juicio de la Administración Municípal o Auronómica. estructural del Plan General en concreto, cuando se plantee la Afectar a la ordenación ن

ف

- autorización en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
- En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas. ö

En los demás casos, la autorización se realizará mediante Proyecto de Actuación de Interés Público.

- 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, ထ
- Justificación de la utilidad pública o interés social de su objeto.

ö

- Viabilidad económica-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos. ف
- Justificación procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable ن
- Justificación de la ubicación concreta propuesta ö
- Estudio de la incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales ø
- Justificación de la compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable concreta en la que se sitúe
- Justificación de la no inducción de la formación de nuevos asentamientos. ö
- 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: ٥.
- del cinco por ciento y máxima del diez por ciento del importe total de la inversión a cuantía se determinará por el Ayuntamiento en función del carácter de la actividad y 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 realizar para la implantación efectiva del uso, excluido el coste de las maquinarias y equipos. Este pogo se devenga en el momento de otorgamiento de la licencia. La condiciones de implantación aprobando a tal fin una Ordenanza reguladora. ö

- 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.
- La solicitud de licencia en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación de autorización de la Actuación.
- d. Lo 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 pormenorizado, 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.
- La unidad mínima de cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rásticas, 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.
- 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 urbanistico del Suelo No Urbanizable o del Urbanizable, hasta que posea ordenación pormenorizada, no es necesariamente coincidente con la eventual división rústica propia de los unidades mínimas de cultivo. En todo caso, las dimensiones de las unidades mínimos 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 los 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

- 6. En los enajenaciones o segregaciones de fincas rústicas deberá hacerse constar expresamente, en el correspondiente itrulo de enafenación, 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.
- 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.

- Cualquiera que sea la zona, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanistico.
  Los 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 facultodes y deberes:

- Facultades:
- 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. 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.

#### Deberes:

- Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.
- Conservar y mantener las construcciones o edificaciones e instalaciones en condiciones de seguridad, salubridad y omato público.

ف

- c. Conservar y mantener el suelo y, en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurran 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.
- 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.
- Abstenerse de realizar cualquier acto que potencialmente contribuyo a crear riesgos de formación de núcleo de población.
- 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.

CAPÍTULO II. REGULARIZACIÓN DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN

#### Articulo 14.2.1. Clases de Usos.

- 1. El uso global del Suelo No Urbanizable de Sevilla es el Uso Apropecuario, definido conforme al los Artículo  $6.1.1 \ y \ 6.1.3$  del Capírulo I, del Titulo VI.
- Se establecen los siguientes usos pormenorizados:

ď

ö

- 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
- 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 plantones para su posterior trasplante.

- a.3. Actividades forestales: Se incluyen dentro de esta categoría las ligados 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, granias 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 los 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, embolajes y maquinaria, cuadras, establos, vaquerías,

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 setecientos 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.

০ ক ক

- productos. Se como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc.; así como unidades para Obras e instalaciones de transformación de productos agrícolas: se incluyen aquí productos instalaciones industriales para la primera transformación de productos, la clasificación, preparación, embalaje y comercialización de prod incluyen igualmente los almacenes, depósitos, comercios, etc. de necesarios para el desarrollo del uso agropecuario. 2.5
- 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 ningún caso a menos de mil (1000) metros respecto al límite del suelo urbano o 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 Las instalaciones industriales de primera transformación no podrán situarse en urbanizable de uso global residencial y a menos de setecientos cincuenta (750)
- Los balsas de decantación vinculadas a los actividades industriales de primera fransformación deberán situarse al menos a mil quinientos (1.500) metros del suelo urbano o urbanizable.
- infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que nan de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrán obras de conexión de determinadas explotaciones Infraestructura de servicio a la explotación: se consideran como tales aquellas y los sistemas generales que les sirven o pueden servirles.
- 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 ocuerdo con la normativa urbanística y sectorial aplicable), cuando Desmontes, aterramientos, rellenos: en general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y las obras superen una superficie de dos mil quinientos (2.500)  $\rm m^3$  de tierra. C. 4.
- posibiliten captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el Captaciones de agua: se consideran aquí aquellas obras e instalaciones que abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas. ć.

- Actividades medioambientales. Se incluyen las actividades relacionadas con los objetivos de conservación del medio ambiente normal, incluyendo, cuando así lo requieran dichos objetivos, cuantas actividades específicas conservación, protección y regeneración de áreas ecológicamente valiosas, incluyendo actividades de investigación y culturales, regeneración de la fauna, flora, suelo y sean necesarias para la regeneración de espacios degradados. (regeneración de paisaje, y cualquier otra actividad que permita la recuperación de sus valores naturales canteras, áreas quemadas, etc.). El uso medioambiental está relacionado con , ambientales, distinguiéndose: <del>-</del>i
- aquello que perjudica la restauración natural o fovoreciendo esta a través de conservar, o en su caso, regenerar y restaurar los recursos naturales eliminando tareas que la propician como la repoblación (con especies autóctonas o con especies "nodrizas"), 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 de conservación, regeneración y restauración: Su objetivo aprovechamiento directo de dichos recursos. d.1. Actividades
- y pasivo de la naturaleza, como la contemplación de la misma, el excursionismo, familiar o en pequeño grupo, que no supongan una alteración relevante del ambiente donde se desarrollan. También se incluye las actividades de estudio Uso público de ocio y esparcimiento: Agrupa a las actividades de disfrute activo senderismo, el cicloturismo, la escalada, y en general todos aquellos, individual, científico y la educación ambiental. 42
- Š recursos naturales: Se trata de actividades que tienen por objeto reparar restablecer las estructuras y elementos indispensables para la continuidad d.3. Actividades de mantenimiento relacionadas con el aprovechamiento de aprovechamiento tradicional de que venían siendo objeto, tales mantenimiento y reparación de esteros o de corrales de pesca, etc.
- Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el Suelo No Urbanizable, los usos pueden ser:

က်

- 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
- Jsos prohibidos: Son aquellos cuya implantación está expresamente excluido.

# Artículo 14.2.2. Otros usos regulados en el Suelo No Urbanizable

- . Además de los usos pormenorizados establecidos en el Artículo 14.2.1 anterior, en el Suelo No Urbanizable se regulan los siguientes usos:
- Usos vinculados a las obras públicas

ö

- b. Equipamientos públicos.
  - c. Actividades extractivas.
- d. Usos de carácter Industrial.
- Equipamientos privados.
- Servicios terciarios.
- g. Uso de vivienda agropecuaria.
- 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
- 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.

က

## 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 los 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 o 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.
- 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 destinadas 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 aleaductos y gaseaductos, de reciclaje de residuos y de las redes de comunicaciones y telecomunicaciones, comprendiendo, específicamente, dentro de la infraestructura energética, las líneas de transporte de energia de alta tensión y las subestaciones de transformación y excluyendo la red de distribución en baja y sus

- Sistemas de comunicación de carácter general: se entiende como tol todas aquellas vías que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada, 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.

- 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 outorizable cuando simplemente, el presente Plan los admite en el régimen general de la categorío de suelo de que se trate para su eventual implantación previa justificación de su conveniencia en expediente similar a las actuaciones de interés público.
- Se consideran usos de equipamientos públicos, al conjunto de dotaciones destinadas a satisfacer necesidades o amejorar la colidad de vida de la población tonto en el aspecto de ocio, como en el cultural, sanitario, deportivo, asistencial, etc. Se trato 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:

ď

- a. Adecuaciones naturalistas y recreativas: Se incluyen obras e instalaciones menores en general facilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, toles 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 destinadas 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.

- Cartos anistanciales especiales vinculados a la esplanación ranviral de las recursas en trata de exploraciones agrapecuarias convencionales que, paradiamente a su finalidad adminira, desarrollan otra consistente en la curación y reinserción social de toxicómanos. Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de exploraciones agrapecuarias comunes.
- d. Centros de enseñanza técnicas de explotación del medio: Se trata de explotaciones agropecuarios especiales destinadas 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.
- Equipamientos sanitarios que resulten aconsejable su implantación en el medio rural: sanatorios, etc.

ø;

- Albergues públicos: Equipamientos destinados a la sensibilización de la población con la naturaleza y que integran instalaciones para la enseñanzo y la estancia.
- g. Equipamientos vinculados a la seguridad y la defensa: establecimientos penitenciarios, cuarteles, etc.
- 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.
- Las que se señalen en la declaración según los circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.
- 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.

## Artículo 14.2.5. Actividades extractivas.

 Son aquellas cuya 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 minerales.
- 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 saneomiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.
- e. Se incluyen en este uso los vertederos y escombreras.
- Las condiciones de implantación son las siguientes:
- o. Se consideran en todo caso como "uso autorizable" en el Suelo No Urbanizable, y su implantación exigiró el procedimiento de prevención ambiental previsto en la Ley Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma.
- 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.

 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, osí como para su preparación para posteriares transformaciones, incluso envasado, transporte, almocenamiento y distribución, que resulten incompatibles con el medio urbano. Dentro del mismo se prevén las categorías que se expresan en el apartado 3.
- 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 1, del Título VI de estas Normas, y que pase a cumplir con las condiciones de prevención ambiental, deban obligatoriamente ubicorse a una distancia superior a un (1) kilómetro de cualquier núcleo de población agrupada. Las condiciones para su implantación son:
- 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.

Edificabilidad máxima: Una superficie equivalente al quince por ciento  $\{15\%\}$  la superficie de la parcela.

e

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.

တ်

- Plantación de arbolado en el 20% de la parcela y en los linderos, para evitar e impacto visual.
- El coste de la solución de acceso rodado, obastecimiento 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.
- 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.

മ

Las condiciones para su implantación son:

- 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.
- Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legisloción específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación.

ف

- 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

- Edificabilidad máxima: Una superficie equivalente al diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela. En parcelas superforse una superficie equivalente al doce por ciento (12) de la parcela. En parcelas superiores a treinta (30) hectáreas, podrá edificarse una superficie equivalente al quince (15) por ciento. En parcelas superiores a cuarenta y cinco (45) hectáreas, podrá edificarse una superficie equivalente al veintidos (22) por ciento de la superficie ed la parcela.
- Ocupación máxima: El veintidós por ciento (22%) de la parcela, y con separación suficiente a linderas de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad.
- Plantación de arbolado en el 10% de la parcela y en los linderos, para evitar el impocto visual.
- 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.
- A las balsas de decantación vinculadas a los usos industriales les será de aplicación 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 destinados a satisfacer necesidades o a mejorar la calidad de vida de la población de los núcleos urbanos, tanto en el aspecto de acio, 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, racreo 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 análogos. 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

los

de la vida de la actividad para reducir o minimizar las afecciones 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.

- Centros asistenciales especiales vinculados a la explotación natural de los recursos, centros de enseñanza técnica de explotación del medio y equipamientos sanitarios que resulten acconsejable 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.
- Servicios Terciarios: Son las destinadas 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:

က

- a. Hoteles Rurales: Hoteles cuyo recurso básico sea las posibilidades de contacto con la noturaleza. 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 parcelo existente.
- Las instolaciones 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.

ف

- 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 sustituyo.
- Los estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes y productos petrolíferos.

siguientes condiciones:

Con carácter general, las instalaciones y edificaciones autorizables deberán cumplir

4

- El 30% de la parcela deberá destinarse a arbolado y zonas ajardinadas, pudiendo sólo ser ocupada por edificaciones el 20% de la misma.
- Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las coracterísticas 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 estos 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 secano y tres (3) hectárea en renatio
- Superficie máxima construida para vivienda, incluso construcciones auxiliares: En los
  parcelas mínimas, doscientos (200) metros cuadrados; en parcela superiores a seis (6)
  hectóreos, 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

- Condiciones generales de implantación
- Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas.
- Garantía de vinculación a la explotación

ف

ن

- Observancia de las normas de protección de los recursos naturales y del dominio público.
- Previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos.

ن ن

- Mantenimiento de suelo sin construir en su uso agrario o con plantación de arbolado.
- Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.
- Previamente al otorgamiento de licencia deberá obtenerse autorización específica mediante un procedimiento análogo 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.

- Delimitación. Comprende este apartado aquellas unidades que se consideran con un alto volor ecológico, medioambiental y/o paisajístico.
- 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 hocia ese estado cuando hubiera áreas degradadas que así lo exigieran.

# Articulo 14.3.2. Zonas del Suelo No Urbanizable de Especial Protecci

- 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 zonos:
- 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.

- 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:
- Por legislación específica:

ë

- Los terrenos pertenecientes en esta clase de suelo al dominio público hidráulico.
- Los terrenos pertenecientes en esta clase de suelo al dominio público marítimoterrestre y su zona de servidumbre de protección del río Guadalquivir (el Rio 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.
- Por Planificación Territorial y Urbanística:

œ

- a. La Lagunilla de Miraflores.
- Los márgenes de los arroyos Ranillas, Buitrago y Tamarguillo Miraflores en esta clase de suelo y hasta los límites del término.

El régimen genérico de los espacios calificados como de Especial Protección Integral, se ajustará a las siguientes condiciones generales:

2

- Usos característicos. Los de carácter medioambiental. ö
- Usos autorizables. Las adecuaciones naturísticas 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. فد
- actividades y usos: actividades extractivas; viviendas de cualquier tipo; instalaciones o transformadora del medio. Se entienden incluidas en esta prohibición las siguientes edificaciones de utilidad pública o interés social; movimientos de tierra (excepto los Usos prohibidos. De forma general se prohíbe cualquier actividad constructiva imprescindibles para los asentamientos ganaderos o forestales, si los hubiera). ن
- 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 Las condiciones particulares de utilización y protección de los bienes pertenecientes al dominio allí existente y riesgo a las personas. က
- Los condiciones particulares de utilización y protección de los bienes pertenecientes al dominio público martitmo-terrestre se especifican en el artículo 9.5.3. de estas Normas.

4.

- Las condiciones particulares de utilización y protección de los bienes pertenecientes al dominio público víapecuario se especifican en el artículo 9.5.2. de estas Normas 5
- 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. ø.
- Los 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: ۲.
- Movimientos de tierro de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento. ö
- En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar a las labores de conservación e investigación del yacimiento arqueológico. ف
- El vertido incontrolado de residuos de cualquier naturaleza. ن
- Explanaciones y aterrazamientos ö

8 las obras e instalaciones turístico-recreativas, así como las prácticas deportivas ب

establos, etc.

ej

Construcciones o instalaciones de obras relacionadas con la explotación de macuraces vivos, incluyendo dentro de las mismas las de primera transformación, invermadero,

- vehículos a motor.

Las construcciones y edificaciones públicas singulares.

க் غـ

- Las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades.
- Todo tipo de infraestructura que requiera movimientos de tierra, para su realización, ya Instalaciones de soportes de antenas, tendidos y publicidad u otros elementos análogos, sean de carácter temporal o permanente. .\_:
  - excepto aquellos de carácter institucional que proporciones información sobre espacio objeto de protección y no supongan un deterioro del paisaje. .<u> -</u>
- condiciones complementarias de los ámbitos del Suelo No Urbanizable de Especial 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. Protección por planificación territorial y urbanística son: ë

œί

- El ámbito de protección en estos espacios se extiende:
- En La Lagunilla de Miraflores: a la lámina de agua más una banda de 50 metros desde su perímetro. ô
- 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 9

# 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 Huetva en el tramo con delimitación de dominio público martilmo 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 los condiciones siguientes:
- 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.
- Competiciones deportivas de remo y piragua en los tramos habilitados a tal fin.

ف

ڼ

- Observación de la naturaleza y Ocio en áreas permitidas
- La navegación de catamaranes y embarcaciones de recreo en los tramos autorizados
- La navegación fluvial comercial en los tramos acondicionados y autorizados.

ų.

- La pesca con fines no comerciales.
- Usos autorizables

æ

Vertidos de aguas residuales depuradas.

ند ن

- Repoblaciones de fauna bajo control científico.
- c. La ejecución de "carril bici" paraleto 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.
- Sobrevuelo con infraestructuras territoriales con su estudio de impacto ambiental. No obstante, se prohíbe en todo caso, el tendido oéreo de líneas de olta tensión.
- Usos prohibidos. Todos aquellos que no estén admitidos.

# Artículo 14.3.5. Especial Protección Compatible. Régimen y ámbitos.

- 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 detallon en los apartados siguientes:
- Vega inundable del Guadalquivir

**≼** 89

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.

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

7

- 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.
- 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 oltura de una planta y
- 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.
- Actuaciones ligadas al uso agrario utilizando agua superficial o de pozo, que cuenten con la autorización de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

- Las fabores de mantenimiento de caminos rurales utilizados como acceso a las explotaciones agrarias, siempre con autorización del organismo competente.
- Instalaciones de invernaderos desmontables siempre que en el proyecto u obra realizada se asegure la no salinización de los suelos o afectación del acufero. 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.

ġ

h. Obras de captación de aguas (Previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivit).  Usos naturales que mantengan o promocionen su carácter de corredor verde natural y paisajístico previo garantía de la permeabilidad a las aguas:

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.

ö

- b. La práctica del senderismo, paseos a caballo, observación de aves, etc.
- 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 minorl, almeces (Celtis australis), fresnos (Fraxinus angustifolia), souces (Salix sp.) y en general las especies propias de este ambiente ripario.

ü

Parques y jardines en general, parques forestales, instalaciones deportivas al aire libre.

ö

- e. Instalaciones desmontables temporales asociadas a usos recreativos, compamentos de turismo y otros eventos públicos.
- f. Adecuación para uso público de áreas forestales.
- Godos los usos no agrarios habrán de cumplir con la legislación sectorial y garantizarán un sistema de evacuación de las personas y emergencia frente o avenida.

- Para los usos no agrarios se habrá de garantizar que en conjunto o de forma sinérgica, incluidas 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.
- Usos autorizables:

œ.

- 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.
- 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 cominos 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 sometidas a Informe Ambiental conforme al Decreto 153/1996.

ser

- 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 pernoctas en zonas señaladas a tal fin.
- Usos prohibidos. Todos aquellos que no estén admitidos

Capitulo IV. condiciones Particulares del suelo no urbanizable de preservación Del Carácter natural o rural

## Artículo 14.4.1. Delimitación y Objetivos.

- 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.
- 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 hóbitat rural.

'n

# 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. Clastificación del Suelo No Urbanizable. Categorías. Protección, y cuyas condiciones particulares se detallan en el articulo siguiente:

 A. Vega No Inundable: que la conforman los suelos del aluvial mas reciente del Guadalquivir no inundables con valores paisajísticos y productivos

3

 B. Terrazas cultivadas del Guadalquivir: Suelo correspondiente a las antiguas terrazas con valor productivo

## Artículo 14.4.3. Régimen particular de los Usos en los Áreas de Sueto No Urbanizable preservación.

ł

- El régimen general de uso que se establece es el siguiente:
- Usos característicos: Los agrarios, medioambientales y los equipamientos públicos.
- Usos autorizables:

ف

- 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.
- Usos prohibidos: Cualquiera que no esté previsto en los apartados anteriores así como aquellos que no sean conforme a las características del acuífero.
- 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 particulores, realizarse los siguientes actos:

  a. Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de actividades agropecuarios o conforme al uso, disfune y exalotación normal del bien, a tenor de su situación,
- conforme a use distriction of exploración normal del bien, a tenor de su situación, cardornes a usos districts objetivas y destino, siempre que no estén prohibidas expresomente por la legislación sectorial.
- Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que estando expresamente permitidas por el presente Plan General de Ordenación o Plan Especial de desarrollo vengan exigidas por:
- El normal funcionamiento y desamollo 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.
- Las actividades extractivas en aquellas áreas en las que se admiten expresamente conforme a su régimen particular.
- La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones instalaciones existentes.

# CAPITULO V. SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE.

## Artículo 14.5.1. Objetivos, Naturaleza y Destino.

- Objetivos. Reservar y optimizar la función concreta que se le asigne a cada uno de los Sistemas Generales.
- Naturaleza y Destino. Tienen diversa naturaleza y destino que se especifican en cada caso en los planos de ordenación para cada sistema en concreto.
- 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:
- De Espacios Libres.
- b. De Equipamientos y Servicios Públicos.
- c. De Transporte e Infraestructuras Básicas
- d. Las Vias Pecuarias.

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

6

 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.

- 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.
- 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.

#### 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. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO DEL AMBITO 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 deriallada del SUNP-GU-1 PALMAS ALTAS que desarralla las previsiones del Plan General anterior para el ómbito 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 pudienta plantearse en la aplicación de la normativa contenida en este plan, solvo que de los documentos integrantes de éste se deduzca la voluntad de revisar los determinaciones incluidas en aquellos Planes Parciales.

Los Planes Parciales aprobados definitivamente correspondientes a los sectores del suelo urbanizable
establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de Sevillo de 1.987 y que se reconozcan 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 Cuarto. 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, solvo los correspondientes a los Ámbitos de Planeamiento Incorporados, quedan deragados oplicándose 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, mantendrón 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 entrado 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 parcelos 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 deragación del artículo 4.14.2 de las Ordenanzas del Plan General anterior, podrá durante el plazo máximo de dos años o contar desde la entrado en vigor del presente Plan General admitirse como válidas aquellas licencias de edificación cuya densidad se ajuste a la siguiente regolación: La densidad máxima residencial aplicable sobre la parcela no superará la resultante de dividir la máximo superficie construíble 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

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 número máximo establecido por el instrumento de planeamiento que se incorpora, deben destinarse 4.14.2. de las Normas del Plan anterior.

## SEGUNDA. PARCELAS EN SUELO URBANO

\_

7

- 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.
- 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 previstas 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) consolidado que se localicen en los ámbitos de las unidades de ejecución del anterior Plan General y que sirvió de base para la atribución de aprovechamientos en el referido proceso reparcelatorio los solares existentes a la entrada en vigor del presente Plan General en el suelo urbano ᇤ

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
- 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 Gota de Leche
- Ámbitos incluidos en el Expediente "Adaptoción al Plan General y Modificaciones Puntuales de los Planes Parciales del Suelo Urbanizable Transitorio del Poligono Aeropuerto". Expedientes 462/89 y 11/03

ningún caso, podrán concederse licencias de edificación en contra de las calificaciones de uso

Plan Parcial SUP-AE-1 Aeropuento 1. Expedientes 19700 y 33703 Plan Parcial SUP-AE-2 Sectores 9, 10 y 11 del Poligono Aeropuerto. Expedientes 8/91

público establecidas por el presente Plan General ü

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 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 demolición y sustitución de la misma.

# tercera, edificaciones en fuera de ordenación en suelo no urbanizable

- 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 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 Ordenación Urbanística de Andalucía, que no se encuentren vinculadas a alguna explotación olerado, posibilitándose en general las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso, las que impliquen majora, reforma y ampliación hasta el límite establecido como máximo para la parcela mínima que con carácter general se regulan en las presentes Normas. ö

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

de los 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 Si la construcción no contara con licencia, y habiendo transcurrido los plazos para la adopción medio ambiente ف

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 perjuicio de proceder a la inmediata paralización de la actividad, las intervenciones admisibles en la edificación serán las obras tendentes a la buena conservación los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras  $\gamma$  los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan. apertura, sin

Si la disconformidad, 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 obros 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 urbanística 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 ejecurándose conforme a estos instrumentos de gestión osí como a las determinaciones del planeamiento urbanístico aprobado con anterioridad que los legitime, salvo que del régimen porticular establecido para el Ámbito de Planeamiento Incorporado que correspondo se dispusiero otra cosa. Los 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 los 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 los condiciones pactadas en los mismos, sin que sea de aplicación 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 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 Propiedod conforme al Convenio Urbanístico de Planeamiento suscrito.

## DISPOSICIÓN TRANSITORIA FINAL

Las determinaciones contenidas en el documento del Plan Especial del Puerto de Sevillo aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 29 de julio de 1.994 (conforme a su texto actualizado tras las Modificaciones puntuales del mismo aprobadas definitivomente con posterioridad) continuarán vigente, en todo aquello que no contradigo las determinaciones del Título I, II, III, IV, VI, IX y X de las Normas de este Plan, y hasta tanto se produzca a 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-DBP-08), Área de Reforma Interior Carretera de la Esclusa (ARI-DBP-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 tendente a la alteración del ámbito de la Zona de Servicios a fin de excluir de éste las terrenos incluidos en la delimitación de las citadas unidades de ejecución y actuación simple de viario así como los terrenos portuarios y fámina 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 anticulo 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 tendente 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 el 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 Ferrocarril de Mercancias de La Negrilla que se encuentran incluidos en el ámbito del Área de Reforma Interior ARI-DCA-04 "FFCC La Negrilla-Palmete" hasta fanto 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.

### DISPOSICION DEROGATORIA

#### SNICA.

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 Macarena Distrito Este
- 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:

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
- FICHAS DE ACTUACIONES SIMPLES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO Distrito Casco Antiguo Distrito Bellavista - La Palmera N
  - Distrito Cerro Amate

    - Distrito Este
    - Distrito Macarena
- Distrito Macarena Norte
  - Distrito Nervión
- Distrito Los Remedios Distrito San Pablo Santa Justa
  - Distrito Triana

ä
X
₽
2
o
윤
ਨ
ŭ
Ž.
=
5
5
噩
₹
₹
뿌
4
Ξ
꿈
3
ΜĴ
2
ш
Ճ
S
⋖
돐
=
щ.

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

- FICHAS DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 2
  - Distrito Bellavista La Palmera
    - Distrito Cerro Amate
      - Distrito Este
- Distrito Macarena
   Distrito Macarena Norte
   Distrito Los Remedios
   Distrito Sur
- FICHAS DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO EN SUELO URBANIZABLE ო
- 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

FICHAS DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y/O GESTIÓN

APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LAS FICHAS

Este documento contiene las fichas carrespondientes 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:

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

FICHAS DE SECTORES DE SUEIO URBANIZABLE ORDENADO

FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

FICHAS DE ÁREA DE GESTIÓN INTEGRADAS

actuación, las fichas contienen los datos identificativos y determinaciones urbanísticas correspondientes a Para cada ámbito y de acuerdo a sus características derivadas de la clase y categoría de suelo y tipo de 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 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 de las determinaciones urbanísticas en el marco de las Normas Urbanísticas del Plan General y establecen,

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:

Fichas de los Sectores, Áreas de Reforma Interior y Áreas de Transferencia de Aprovechamiento en Suelo Urbano na consolidado. (SOU, ARI y ATA) y de los Ámbitos del Suelo Urbanizable con De acuerdo al esquema general anteriormente descrito, las determinaciones para el Área o Sector se estructuran en los siguientes bloques:

#### dentificación

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 da Localización,** en que grafía, a la escala adecuada, la situación del Área o Sector considerado en relación con el entorno urbano.
  - Plano de Ordenación, grafiada, a la escala adecuada, sobre ortofoto en color

#### Ordenación Estructural

Contiene los parámetros de la Ordenación Estructural, vinculantes a todos los efectos de acuerdo a to dispuesto en el Artícuto 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 e espacios libres y/o víario 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 Area 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
- 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 Área de Reparto en que se incluye el ámbito considerado. 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 município 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 Maximo 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 respectivas 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

Pertenecen a este bloque los Objetivos y Criterios de la Ordenación, así como otras condiciones para su desamollo 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

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 Pormenonzada.

#### 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.

# Fichas de las Actuaciones Simples de Equipamiento, Espacios Libres y Viario. (ASE, ASE, y ASV)

8

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

#### <u>Identificación</u>

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 toponímia del lugar. (Ej. "Tomeo")

    - 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 O**bjetivos 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.

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

m

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 suponen 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 Suela Urbanizable. No se aporta, sin embargo, la identificación relativa a Barrio-Ciudad, que se delimitará en el momento del desamollo 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 estable**cen los Objetivos para el desamollo 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, 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 atendiendo a la necesidad de asegurar la adecuada inserción de los sectores que resulten en la parámetros de ordenación estructural, induyendo 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 órea pueda ser desarrollada mediante más de un Plan de Sectorización.

## Fichas de Ámbitos de Planeamiento Incorporado

Junto a las Fichas de todas los ámbitos de actuación establecidos por el Plan General, se acompoñan Fichas de las Ámbitos 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 I de la LOUA.

En todo lo que no se comtiene 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.

## Fichas de Áreas de Gestión Integrada

ĸ

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.

# Leyenda para interpretación de los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa incluidos en las fichas.

CIONES COMPLEMENTARIAS	MAIT ZOUA DE FESTOLAME DE PROTECCIÓN HOTOGRAD  LIMIT ZOUA DE SENDIAME DE PROTECCIÓN HOTOGRAD  ANABICADO PREDED  ANABICADO INTERDO Y OR ENANCALECE O GUEATOROS  ANABICADO INTERDO Y OR ENANCALE  ANABICADO INTERDO Y OR ENANCALE  A COMBIONADA  CONSERNACIÓN DE USO BOSTENTE  SOS SETUM GENERA  MUNIALLA ESTOS BERGENTES
ZONAS DE ORDENANZAS DEL SUELO URBANO CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO. DETERMINACIONES COMPLÉMENTARIAS	
ZONAS DE ORDENANZAS DEL SUELO URBANO	CHITCH HISTORICE  A DIRECCOCH REAL ANALYAN  A DIRECCOCH REAL ANALYAN  COMMUNICOCH REAL ANALYAN  CONTRACTORICE  A DIRECCOCH REAL  A DIRECCOCH REAL  CONTRACTORICE  CONTRACTORICE  CONTRACTORICE  CONSTRUCTORICE  CONSTRUCTORICE
	POTACIONA  ROUMANTINO Y SERVICOS  ROUMANTINO Y SERVICOS PRINCOS  ROMODO JIBER SERVICO E PRINCES PRINCOS Y SOCIAL   5-5  ROMODO JIBER SERVICO SERVICO SERVICO Y SOCIAL   5-5  ROMODO JIBER SERVICO Y SOCIAL   5-5  ROMODO JIBER SERVICO SOCIAL   5-5  ROMODO JIBER SERVICO Y SOCIAL   5-5  ROMODO JIBER SO
USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS	RESIDENCIAL WHERDA  TECCIANO SWICCO TECCIANO TEC

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN SOU-DBP-01	Z	SOU-DB		BANDA DEL FFCC-GUADAIRA	CC-GUAD	VRA	
BARRIO CIUDAD BP.1 HOJA	BP.1	HOJA	13-18	ÁREA DE REPARTO	BP-18/UR	BARRIO CIUDAD 8P-1 HOJA 13-18 AREA DE REPARTO 8P-18/UR APROVECHAMIENTO MEDIO 0,7512 U	0,7512 U

#### ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS, (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

intervención sobre terrenos vacantes en la banda del terracardi, entre el Cantro Militar Departivo San Ferrando y Avda. De La Palmera, como espacio de aponturidad para regenerar y activar el frente urbano de la nuevo vía urbana que darda continuidad al credimiento sur, hasta el Plinano, y sobre el que se ventebra la actuación. La presercia de las instalaciones departivas impiden una mayor integración con la Avda, de la Patinera, limidiardose ésta a los vialos de conseción transvestol. La actuación incorpara equipamientos y espacios filtres para

Otras, condiciones para su desarralla.

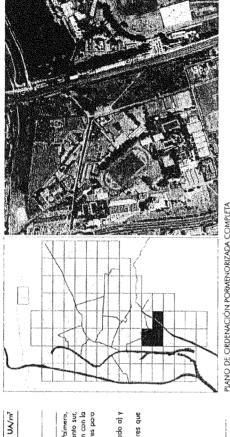
Objectiones para su desarralla.

Objection de redactor Plan Farcial de Ordenación, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.7, Artículo 5.2.3 apartodo a) y Artículos 2.2.4, 2.2.5 y 2.2.6 de las Normas Ubranistras.

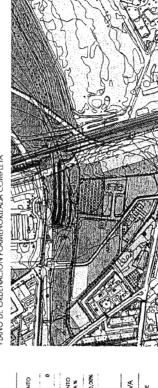
De la ordenación grática fiene acrácter intructore el trazado viario previsto, así como la localización de los espacios libres que relacionar aste sector can el Praque del Guadaira.

Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6, de las Normas.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO	100	SUELO PUBLICO ASOCIADO Mª	APROVECHAMIENTO MEDIO LIA/M <sup>2</sup>	APROVECHAMBENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAS		100 5
52.404	52.404	0	0,7512	39.364	35,428	3.936	0
USO GLOBAL	COFF. EDFICABILIDAD EDFICABILIDAD GLOBAL m²1/m2s MÁXIMA.m²1	EDIFCABILIDAD MÁXIMA.m²i	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ho	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMBENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMENTO APROVECHAMENTO AV. PROTEGIDA (LIM)
RESIDENCIAL	0,8500	44.544	72,00	77.6	155	11.809	
And an order of the control of the c		COFFICENTE	COSSICIENTS			7	and the section of th
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL		PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	SUERFICIE SUELO FOIFICABLE M2.	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	THOLOGÍA DE REFERENCIA
VIVIENDA UBRE	23.660	0,1	0,95	22.477			
VIVIENDA PROTEGIDA	15.538	0,80	66,0	11.809	70	8	ABIERTA
TERCIANO	5.345	1,00	96'0	5.078			

	STATEMENT OF THE PROPERTY OF T	SISTEMA DE ACTUACIÓN:
GESTIÓN		AA DF.

GESTIÓN	PROGRAMACIÓN	-
The manuscript of the state of	1 The control of the	
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	. SEGUNDO CUATRIENIO	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLANEAMENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL	The same

2			
		A C	2 0

ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS: 34 m2suelo/100m2tedos

39.364

44,544

TOTAL

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS (FOTAL)

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

	IDENTIFICACI	Ŏ N	SOU-DAIN	, 10-	IDENTIFICACIÓN SOU-DMN-01 VALDEZORRAS NORTE	NORTE			
,	BARRIO CIUDAD	WN-3	HOJA 1	60-91	ÁREA DE REPARTO	MN-10/UR APROVE	SARRIO CIUDAD MN-3 HOJA 16-09 ÁREA DE REPARTO MN-10/UR APROVECHAMIENTO MEDIO 0,3721 UA/m²	,3721 UA/m²	
•	Management and the state of the	-	Party management and an arrangement of the Party of the P		CONTRACTOR OF THE PROPERTY OF	ministration de la maria della	e a mande de mande de de de des de	And in contrast to the last of	

#### ORDENACIÓN

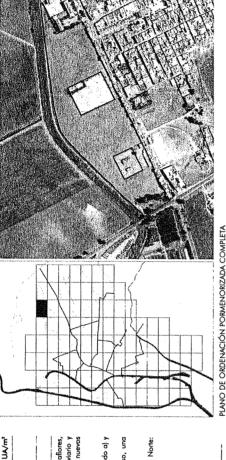
OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Actuación para completar la estructura urbano del núcleo de Valdezorras en su borde norte, configurando el parque de ribero del Miraflores, con obsención de espacios libres y equipomientos. La ardenación detallada deberá atender a las características de trazado viario y monfológico existentes, procurando el sellado de manzanas y traseras preexistentes y configurar una fachada urbana hacia los nuevos espacios libres.

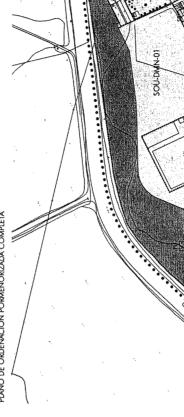
Obligación de redactor Plan Parcial de Ordenación, de acuerdo con lo establecido en el Anículo 2.2.7, Anículo 5.2.3 apartado a) y Arículos 2.2.4, 2.2.5 y 2.2.6 de las Normas Urbanísticas.

La ordenación grafiada 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 departivo existente.







APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)

NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS

0,3721

3.483

SUPERFICE M'SUELO SUELO PUBLICO CON CONTROL ASOCIADO M'

SUPERFICIE TOTAL M<sup>2</sup> SUELO

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

APROVECHAMIENTO

10% CESION UA

6.764

23

24.238

0,4000

COEF. EDIFICABILDAD GLOBAL m³1/m2s

USO GLOBAL RESIDENCIAL ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

EDIFICABILIDAD TOTAL

DISTRIBUCIÓN USOS

		-			
A POTESTATIVA	TIPOLOGÍA DE REFERENCIA	1000			
ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA	12		3		
OKDENACION					
	APROVECHAMIENTO UAL	15.783	6.764		22.547
	m Z Z				

0,80 8

8,455

VIVIENDA PROTEGIDA

INVENDA LIBRE

ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS: 190 m2svelo/100m2techo (?)

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS (FOTAL)

		Š
		PROGRAMACIÓN
-		GRA
-		PRO
1		
-		
Annual Contract of the Contrac		
1		
100		
C TO STATE OF		
1		
4000		
Constitution of the Consti		
200000000000000000000000000000000000000		
		Z
		GESTIÓN
-		9

GESTIÓN	PROGRAMACIÓN
	( ) and the contract of the co
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	. SEGUNDO CUATRIENIO
Market Statement St. Landson and Market Statement Statem	main control of the first transfer of the fi
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

THE

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DENTIFICACION	Z O	SOC-DE	N-02	SOU-DMN-02 VALDEZORRAS SUR	SUR		
BARRIO CIUDAD MN-3 HOJA	MN-3		16-09	ÁREA DE REPARTO	MN-11/UR	BARRIO CIUDAD MN-3 HOJA 16-09 ÁREA DE REPARTO MN-11/UR APROVECHAMIENTO MEDIO 0,6512 UA/R	0,6512 UA/n
manufacture (state state) de state de la completa de servicio de s	-	-	Althorn Carter and Administration of the Control of	and order or a second of the second order	· openion and openion of the control openion openion of the control openion openion openion of the control openion		

#### ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Actuación para completor la estructura urbana del núcleo de Valdezarras, como espacio de transición tipomorfológica y definición nuevo frente urbano hacia el viarió intersectorial de borde sur, viario que vendra a relacionar las áreas industriales de San Nicolás c residenciales de Valdezorras. La ordenación detallada artende a las características de trazado viario y morfológico existentes, procurar sellado de manzanas y traseras preexistentes.

Otros condiciones para su descinallo:
Otros condiciones para su descinallo:
Otros Condiciones para su descinal de Ordenación, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.7, Artículo 5.2.3 apartad.
Artículos 2.2.4, 2.2.5 y 2.2.6 de los Normas Urbanfstrass.
La ordenación gráticado se considera transfera como esquema de organización del sector, debiendo justificarse, en su caso, ordenación gríferante al esquema propuesto.

LOCALIZACIÓN		₹.
IOCALI		MENORIZADA COMPLET
SITUACION		PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA
SIL	uwmi n de un con las cando el soci una soci una	PLA PLA

į.	ಷ
8	5
ı	COMF
The state of the s	ĭ
1	-
i	à
1	-2
1	MENORIZAD/
:	œ
ì	0
i	Ž
Ì	113
1	2
i	×
1	Š
Ł	
ı	z
	·O
2	
	×
ŝ	z
ì.	Ψ.
i	9
÷	ñ
á	Ų
	بين
	Same.
	IO DE ORDENA
	Ž
F	∢
ŝ	ಷ
•	

MPLETA					
PLANO DE ORDENACION PORMENORIZADA COMPLETA		EO NACI IA			
PLANO DE ORDENACIO					
Appropriate and administration of the contraction o	No DOCESOS No DOCESOS UNA	AND VECHAMIENTO AND VIV. PROTECIDA M BS7 30,00%	ADA POTESTATIVA TIPOLOGÍA DE REFERENCIA SUBURBANA ABRENTA	TERCIARIO TERCIARIO S. 34 mizuelo/100mitecha	ROGRAMACIÓN PRIMER CUATRENIO

73	177	53,50	20.988	DENCIAL 0,7000	ESIDENCIAL
NÚMERO MÍNIMO VIMENDAS PROTEGIDAS	DAD MÁXIMA HUMERO MÁXIMO VIVIHGE VIMENDAS	2	EDIFCABILIDAD MÁXIMA m²i	COEF. EDIFICABILDAD EDIFCABILDAD DE GLOBAL m²/m2a MÁXMA.m²!	USO GLOBAL
	19.524	- 1	3.189	29.983	2
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UNA	SURFICE AF SUELO SUBLICO AMOVECHAMIENTO AMOVECHAMIENTO AMOVECHAMIENTO CON SUBJECTIVO LIA SUBJECT	APROVECHAMENTO MEDIO UA/M?	SUELO PUBLICO APROVE ASOCIADO M <sup>2</sup> MEDI	SUPERFICIE M² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUPERFICIE TOTALM? SUELO
And the second s	-	Albert vol. or it is also believe and a proper of contact of the c	A PARTY OF THE PAR	STRUCTURAL	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1.952

10% CESSON UA

APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UA) 5.857

4 m2suelo/100m	ESPACIOS UBRES Y EQUIPAMIENTOS : 34 m/2uvelo/100m/2iedno	ESPACIOS UBRE				MINIMAS (TOTAL)	DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS (FOTAL)
Control of the form the control management and purely			19.524	and the state of t	Control of the contro	20.988	rot <b>a</b>
						here we we	
TERCIARIO	83		2.604	8,1	1,00	2.404 1,	SERVICIOS TERCIARIOS
ABIERTA	8		5.857	00'1	08'0	7.322	MIVIENDA PROTEGIDA
SUBURBANA	8		11.063	00,1	8,	11.063	VIVIENDA LIBRE
TPOLOGÍA DE REFERENCIA	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	SUERFICIE SUELO EXFICABLE M <sup>2</sup> .	APROVECHAMIENTO UAs	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	<b>L</b>	DISTRIBUCIÓN USOS LICRATIVOS
A POTESTAT	ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	ORDENACIÓN			PRECEPTIVA	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	ORDENACIÓN F

	3	è	
•	(		)
	i		
	į	į	1
	ì	ì	١

GESTIÓN	PROGRAMACIÓN
(of deep a promoter assumption of the contract	OF THE PART OF THE
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	- PRIMER CUATRIENIO
by advantagement of an analysis on a section of the	ACTIVITIES OF THE PROPERTY OF
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL	PLAN PARCIAL

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

#### VALDEZORRAS ESTE SOU-DMN-03 IDENTIFICACIÓN

			THE R. P. LEWIS CO., LANSING PROPERTY LANDSCORPERTY.
SARRO CIUDAD MN-3 HOJA	ÁREA DE REPARTO MN-12/UR	16-09 ÁREA DE REPARTO MN-12/UR APROVECHAMIENTO MEDIO 0,6047 UA/m²	6047 UA/m²

#### ORDENACIÓN

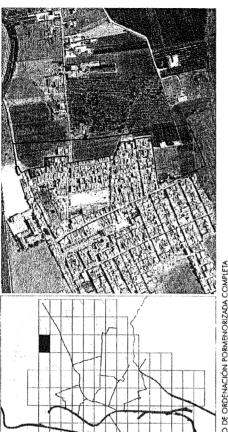
Actuación para completar la estructura urbana del núcleo de Valdezorras en su borde este, mediante nuevo viario de cierre que vendrá a relacionar las áreas industriales de San Nicolás con las residenciales de Valdezorras, con obtención de espacias libres y equipamientos. La ordenación detallada afiende a las características de trazado viario y morfológico existentes, procurando el sellodo de monzanas y traseras OBJETIVOS Y CRITEROS, JORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Otras condiciones para su desarrallo:

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 Urbanisticas.

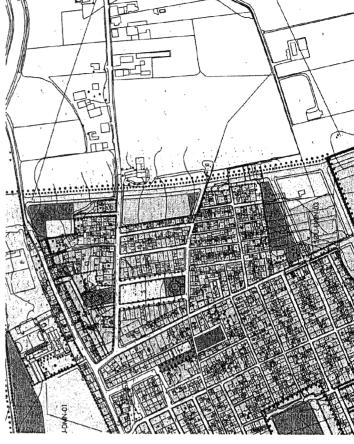
Artículos 2.2.4, 2.2.5 y 2.2.6 de las Normas Urbanisticas.

La ordenación grafiado se considera indicativa como esquema de organización del sector, debiendo justificarse, en su caso, una





ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



5 m2suela/100m2sacho	ESPACIOS LIBRES Y EQLAPANIENTOS : 45 m2suelo/100m2sedio	ESPACIOS LIBRE				MÍNIMAS (TOTAL)	DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS (FOTAL)
			18.843			20.256	TOTAL
the state of the same state of the state of			C		and the same of th		
ABIERTA	8		5.653	1.00	08'0	7.066	VIVIENDA PROTEGIDA
SUBURBANA	8		13.190	00,1	86'1	13.190	VIVIENDA, LIBRE
TIPOLOGÍA DE REFERENCIA	atura mázima n° Plantas	SUERFICIE SURLO EDIFICABLE M <sup>®</sup> s.	APROVECHAMIENTO UAs	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	COERCIENTE PONDERACIÓN USO	EDIFICABILDAD TOTAL COEFICIENTE M³  LISO  LISO	DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS
A POTESTATIVA	ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	ORDENACIÓN			PRECEPTIVA	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	ORDENACIÓN P
30,00%	5.653	77	193	59,30	20.256	0,6500	RESIDENCIAL
APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %	APROVECHANIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	NÚMERO MÍNIMO VMENDAS PROTEGIDAS	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	EDIFCABILIDAD MÁXIMA m²i	COEF. EDIFICABIUDAD GLOBAL m <sup>3</sup> Vm2s	USO GLOBAL
0	1.884	16.959	18.843	0,6047	1.395	31.164	37.558
EXCESOS APROVECHANIENTO UAA	10% CESION UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UM	APROVECHAMIBATO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	SURIC PUBLICO ASOCIADO M <sup>2</sup>	SJPREFICE N. SLED GLEID FIBLICO JARONECHAMBATO ARONECHAMBATO ARONECHAMBA	SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUBLO
					The second secon	and and an in the latest designation of the latest and the latest	

~
-
-
.(3
-
-
-
*-
L/O

GESTIÓN	PROGRAMACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	SEGUNDO CUATRENIO
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLANEAMIENTO DE DESAROLLO: PLAN PARCIAL

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

	0,5035 UA/m²
	APROVECHAMIENTO MEDIO
LOS GORDALES	BARRIO CIUDAD R-1 HOJA 12-16 ÅREA DE REPARTO R-03/UR APROVECHAMIENTO MEDIO 0,5035 UA/m²
	12-16
SOU	HOJA
Z	
IDENTIFICACIÓN SOU-DR-01	BARRIO CIUDAD R-1 HOJA

#### ORDENACIÓN

## OBJETIVOS Y CRITERIOS, (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Se diseño una estrategia deade la consideración de centralidad metropolítano que revinen estos espacios, y deade su estratégica situación el respecto a las sistemas de espacia libras urbanos y metropolítanos. Ello, junto a las necesidades manifestadas por la administración del Estados, hituado de las estados por la doministración del Estados, hituado de las estados en conseguir la conseguir la planta de parte el permitina adoptianse o las conseguir la oportunidad de barre a la Universadad de Sevilla de espacio suficiente para fuera el partirio de permitina adoptianse a las stadractoras en parte el permitina adoptianse a las stadractoras en la Universadad de Sevilla de espacio suficiente para fuera el permitina desparada en la partirio. Un disea que aportan la portunidade de terre a serátor cono en capació libre que recupera la continuadad entre el sistema de partere histórico vacio. En definitiva, se concile de a destados de sestion cono una estrategia integral para crear incubación de untre el partirio. Un disea que aporte de portunidades de este estado cono conspinitado de parter el sistema de partere histórico vacio. En definitiva, se concile de la consecución de las vientados de Sevilla produción de consecución de las vientados de la consecución de las vientados de las consecucións de las consecucións

as contromes para us assistante.

Obligación de redoctor Plan Parciol de Ordenación,, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.7, Artículo 5.2.3 apontacio y Artículos 2.2.4, 2.2.5 y 2.2.5 de las Normas Urbanísticas. La propuesta graficida debe considerante como esquemo indicativo de localización de usco y relaciones espaciales paren el área de Gondades. Parte de la reserva de SIPS sociocultural se destinará a Biblioreca de Bonda, que padrá integrava en un mismo edificio can or tros usos dotacioneles.

Addentia de las deberes correspondientes al suelo urbano consomando serán esigibles, de acuerdo con el an.113.1 k de la LOUA, Adentia de las deberes correspondientes al suelo urbano no consolidado serán esigibles, de acuerdo con el an.113.1 k de la LOUA, las obligaciones y compromisos asumidos por la Propiedod conforme al Convenio Urbanástico de Planeamiento suscrito sobre este montalo.

demblio.

Del total de cesiones para espacios libres, 56.668 m² se destinarán a dotaciones locales, el resto se destinará a SCEL-35 "Parque de s Cardoles".

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

**EXCESOS** 

10% CESION UAs 27.805

250,241

278.045

0,5035

552.225

DENSIDAD MÁXIMA

COEF. EDIFICABILDAD EDIFCABILDAD

USO GLOBAL
DOTACIONAL /
TERCLARIO

SUPERFICE M<sup>2</sup> SUELO PUBLICO APROVECHUMIENTO
CON ASOCIADO M<sup>2</sup> MEDIO LUVA<sup>2</sup>

SUPERFICIE TOTAL M2 SUELO

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL





ORDENACIÓN	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	PRECEPTIVA	CALLES DE ANTONIO DE SERVICIO DE CONTROL DE	THE CONTRACTOR IS NOT THE PERSON OF THE PERS	ORDENACIÓN	ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	A POTESTATIVA
DISTRIBUCIÓN USOS EDIFICA LUCRATIVOS	DISTRBUCIÓN USOS EDHCABIUDAD TOTAL COERCIENTE LUCRATIVOS API USO MI USO USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COÉFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO SLEBFICIE SUELO ALTURA MÁSINA. Nº UNA EDIFICABLE M³. PLANTAS	SLERFICIE SUELO EDIFICABLE M <sup>2</sup> s	SUERFICE SUELO ATURA AÁSIMA Nº TIPOLOGÍA DE EDIFICABLE Mªs PLANTAS REFERENCIA	TPOLOGÍA DE REFERENCIA
SERVICIOS TERCIARIOS	292.679	8,	0,95	278.045			ABIERTA
er a depresant part	THE PROPERTY OF THE PROPERTY O	-	The second secon	-	The same of the sa		and the same the same to the s
1	A communication of the communi	Wheel was a proper and a second		The first of the control of the cont	CONTRACTOR OF THE PERSON OF TH	The second of the second second second second second	and commercial control of the contro
1							
	-1-	:					
TOTAL	292.679			278.045			

GESTIÓN		PROGRAMACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COOPERACIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN. COOPERACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	PLANEAMENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCÍAL
STATE OF STA	AMERICAN AND PROPERTY OF THE P	

16,07%

397.908

SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES MINIMOS

[107]AJJ,
ESPACIOS URRES

SIP.S.
EDUCAT

282.737(\*)

DEPORTIVO

LOCALIZACIÓN

IDENTIFICACIÓN ARI-DC-01 VASCONGADAS SITUACIÓN
CACIÓN

#### ORDENACIÓN

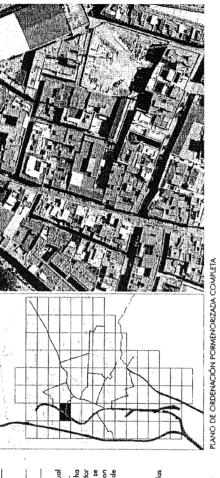
OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

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

calificado la marzana como residencial y los solares actuales, cuya litulandad es pública, como SIPS con uso pormenorizado de Bienestar Social, deterinado fundamentalmente al alojamiento estable (vivienda pública, residencia de mayores...). La unidad de actuación prevista se ve influenciado por dicha describo y es plontes abote las partenes tale Vascongadas números 5 y y calle Santa Clara 77 con el pelejo de recuperar un espacia degradade, como es el formado por el fente edificado de la calle Vascongadas, y la obtención de el objeto de recuperar un espacia degradade, como es el formado por el fente edificado de la calle Vascongadas, y la obtención de la actuación se localiza junto o la Manzana formada por las calles Yuste 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 espacia libre en el ámbito que ocupa la manzana. Reconsiderada dicha Modificación puntual por la existencia de un considerable número de viviendas, algunas de interés tipológico, se ha Equipamiento Público.

Otras condiciones para su desarrollo

Obigación de redactar Estudio de Detalle con la finalidad establecida en el Anficulo 2.2.9 apartado 7 de las Normas Urbanísticas. Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del anticulo 11.2.6. de los Normas. En lo relativo al aprovechamiento de vivienda protegida será de aplicación lo dispuesto en el apartado 3 del anticulo 5.2.6. de los







ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	STRUCTURAL						
SUPERFICE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO	SUBERICE TOTAL W <sup>2</sup> SURFOCE W <sup>2</sup> SURO SUBJICO PROVECTHAMENTO ARROYECHAMENTO ARROYECHAMENTO SUBJECTIVO UM. ARROYECHAMENTO ARROYECHAMENTO ARROYECHAMENTO UM.	SUELO PUBLICO ASOCIADO M <sup>7</sup>	SJETO PJBLICO APROVECHAMIENTO APROVECHAMIENTO ASOCIADO M² MEDIO LIANA? OBJETIVO LIA	APROVECHAMIENTO APROVECHAMIENTO APROVECHAMIENTO MEDIO UNA SUBJETIVO UM	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESION LIA	EXCESOS APROVECHAMENTO UAs
356.1	1.956			1,90	117.1		
USO GLOBAL	500	EDIFCABILIDAD MÁDIMA m³t	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Hu	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMENTO VIV. PROTEGIDA (UAS)	APROVECHAMENTO APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (JAN) VIV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	1,1000	2.151	00'66	2		570	

			6	0	1.007	0	0
			TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	DEPORTIVO	EDUCATIVO	S.P.S.	ESPACIOS UBRES
%00'0	O	51,47% VIABIO (TOTAL)		1,007		(rotal)	DOTACIONES LOCALES (FOTAL)
			1.901	The state of the s		2.151	TOTAL
							1
j		į	029	0,95	08'0	05/	VIVIENDA PROTEGIDA
5	č	ğ	1.331	0,95	80,1	1.40	VIVIENDA LIBRE
TIPOLOGÍA	AITURA MÁXSMA Nº PLANTAS	SUERFICIE SUELO EDIFICABLE M <sup>2</sup> s	APROVECHAMIENTO UAs	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	DISTRIBUCIÓN USOS EDIFICABILIDAD TOTA COFFICIENTE UZARTIVOS M³1 USO USO	DISTRIBUCIÓN USOS LUCARTIVOS
A POTESTATIVA	ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	ORDENACIÓN F			PRECEPTIVA	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	ORDENACIÓN P

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	GESTIÓN	PROGRAMACIÓN
	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	PRIMER CUATRENIO

		Z
ĪÓN	PROGRAMACIÓN	直
A DE ACTUACIÓN:	PRIMER CUATRENIC	Ţ
Chicago and and canada	HIGHEN STREET ST	7-1

LOCALIZACIÓN

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SITUACIÓN	The state of the s
	1,2093 UA/m²
	02/UR APROVECHAMIENTO MEDIO
NAVES SAN LUIS	EPARTO C-
DC-02	13-13
ARI-	Î
JÓN	5
IDENTIFICACIÓN ARI-DC-02	BARRIO CIUDAD C-1 HOJA 13-13 ÁREA DE R

#### ORDENACIÓN

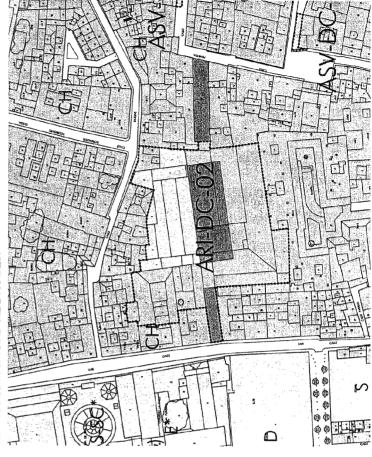
OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Nueva ARI del Sector 3 "Santa Paula-Santa Lucía".

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 (sala de teatro alternativo), la cual se obtiene como cesión de equipamiento, SIPS Socio-Cultural. La actuación se integra en el conjunto de intervenciones que persigue el Plan General para la revitalización y puesta en valor de las espacias permeobilidad y registro interno de la parcela. La Unidad está compuesta por tres parcelas; San Luis 40, 44 y Duque Comejo 16, del Sectr 3. Santo Poulo-Santa Lucía. Se trata de una agrupación mixta de viviendas y naves industrioles en desuso, cuya casa tapón organiza industriales obsoletos del Casco Noreste. En este caso, se persigue la reactivación del

Obligación de redoctor Estudio de Detolle con la finalidad establecida en el Arículo 2.2.9 apartado 7 de las Normas Urbanísticas. La actuación deberá respetor 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 breseda. Además de los deberes correspondientes al suclo brabano consolidado seráo esiglales, de acuerdo con el art. 13.1 k de la LOUJA, las obligaciones y compromissos asumidos por la Propiedad conforme al Convenio Urbanístico de Planeamiento suscrito sobre este





OKDENACION ESTRUCTURAL	STREET COME						
SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO	SLEBRICE W SUELO SLELO MESICO APROVECHAMENTO APROVE	SURLO PUBLICO , ASOCIADO M <sup>7</sup>	APROVECHAMENTO MEDIO UA/M <sup>2</sup>	ROVECHAMBRITO AROYECHAMBRITO AROYECHAMBRITO LISA CESION UN AROYECH	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO LIA	10% CESION UA.	EXCESOS APROVECHAMIENTO UA
3.778		0		4.569	4.112	457	457 0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABIUDAD EDIFCABIUDAD GLOBAL m²Vm²s AMÁXIMA.m²s	EDIFCABIUDAD MÁXBAA.m²,	COPF. EDPECABILIDAD EDPECABILIDAD CRISEDAD MÁNIMA NILMERO MÁNIMO VIVIENDAS V	NLIMERO MÁXIMO VIVIENCIAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMENTO APROVECHAMENTO VIV. PROTEGIDA (JA)	APROVECHAMENTO APROVECHAMENTO IVIV. PROTEGIDA (LAM)
RESIDENCIAL	1,3000	4.911	100,001	8	-	1.371	30,00%

DETRELACIÓN USOS EDIFCARIDAD TOTA COFFICINTE UCATIVOS  MÍ DO COFFICINTE  MÍ DO COFFICINTE  1.00  WRENDA PROTEGIDA  1.773  0.80  1074  4.911		THE PERSON NAMED AND POST OF THE PERSON NAMED			
3,198 1,00	RACIÓN PONDERACIÓN SO URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA:	SLEWHCIE SLELO EDPICABLE M³,	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA
1,713 0,80		3,198			,
4.911	00'1	1.371	2.145	8	5
DOTACIONES (DOTAL)	10 mm	4.569			kidelij išeramone skišena se skidelijaiski
CONTROL COURTS (CONTR)	1.632	and annual section of the section of	43,20% VIARIO (FOTAL)	0	%00'0
ESPACIOS UBRES S.LP.S. EDUCATIVO	ATIVO DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS			
690	0	0			

Z
1

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

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IOCALIZACIÓN		
SITUACIÓN	The second secon	
	- UA∕m²	
	BARRIO CIUDAD C-1 HOJA 13-13 ÁREA DE REPARTO C-03/UR APROVECHAMIENTO MEDIO - UA/m²	
PASAJE MALLOL	HOJA 13-13 ÁREA DE REPARTO C-03/UR APROVECHAMIENTO MEDIO	
ÓN ARI-DC-03	HOJA 13-13	
V Z	5	
IDENTIFICACIÓN	BARRIO CIUDAD C-1 HC	

#### ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Se osume la UE-1 del Plan Especial del Sector 3, "Santo Paula-Sonto Lucta" del Conjunto Histórico. Otras condiciones para su desarrollo

ĕ
de
industrial
arquitectura i
Ď
용
exponentes
existentes,
y edificaciones
naves
as
ę.
nfenimiento
ž

WARETA A		
PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA	60/1/1	
ENCIÓN POR		75
Pravo De ORE	S	

SUPERFICIE TOTAL M <sup>3</sup> SUELO	SUPERFICIE M° SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PUBUCO ASOCIADO K <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO MEDIO LIA/M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAS	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO LIPS	10% CESSON UAs	BICESOS APROVECHAMIBITO UA
919.6		0		and the second of the second	and the state of t		
USO GLOBAL	COEF, EDIFICABUDAD GLOBAL m <sup>2</sup> V/m2s	EDIFCABILIDAD MÁXIMA m³1	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (LIV.)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		and the same of th		AND THE RESERVE AND THE RESERV		The same of the sa	THE RESERVE THE PROPERTY OF TH
ORDENACIÓN P	ordenación pormenorizada Preceptiva	PRECEPTIVA	The same of the sa		ORDENACIÓN	ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	A POTESTATIVA
DISTRIBUCIÓN USOS LUCARTIVOS	D TOTAL	COEFICIENTE PONDEMCIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	SUERFICIE SUELO EDIFICABLE M?	ALTLIKA MÁXIMA Nº PLANTAS	nPotogía
						and the second second	
The second secon							No.
TOTAL			The same of the sa	-			the state of Miller of Miller of the control of the
DOTACIONES LOCALES (FOTA)	(rotA)	Andreas of the state of the sta	Manager Available (A Var amount riving as		VIARO (TOTAL)	The state of the s	A CONTRACTOR OF THE PROPERTY O
ESPACIOS UBRES	Sales	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS		Cesiones vegún Plan Especiol	1
			*	,			

PROGRAMACIÓN	
FOR STATE OF THE PARTY OF THE P	ļ
ACTUACIÓN: - PRIMER CUATRIENIO	7.

GESTON	PROGRAMACIÓN
STRAM DE ACTUACIÓN.	PRIMER CLIATRIENIO

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN

ISB UA/m²

'n

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN ARI-DC-04	ÒN	ARI-DC-0	4	FÁBRICA DE SOMBREROS	MBREROS		
BARRIO CIUDAD	៊	HOJA	12.13	BARRIO CIUDAD C-1 HOJA 12-13 ÁREA DE REPARTO C-04/UR APROVECHA	C-04/UR	BARRIO CIUDAD C-1 HOJA 12-13 ÁREA DE REPARTO C-04/UR APROVECHAMIENTO MEDIO 1,144	1,14
ORDENACIÓN	Nage Special Specia Specia Specia Specia Special Special Special Special Special Speci						

OBJETIVOS Y CRITERIOS, JORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Nueva ARI del Sector 2 "San Luis"

Cultural, en forma a las cuoles segenera un espació tibre público que da acceso a una edificación destinada a pequeñas talleres antesanales en plante baja y residencia sellando las medianeras existentes en las plantes superiores. Bajo la nueva edificación aparamiento subtenráneo para la ocividad prevista y residentes. A espacio central se accede tanto desde la calle Heliotropa como desde las calles Casellar y Clavellinas a tavés de la edificación existente.

Otras condiciones para su desarrallo.

Obligación de redactor Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.9 y en el Artículo 5.2.3, aparado d) de las Esto octuación se integra en el conjunto de intervenciones que pessigue el Plan General para la revitalización y puesto en valor de las sepacios indivindies obselencia del Coste Noreste. O Unidad está tempuesto por tres parcelas. Castellar (A, Helánopo, 2, 3, 4, 4, y culte Narovália 17, del Sactor 2: San Luis. El objetivo principal es la protección de las noves centrales de la actual fobrica de Sombrens sia cuoles. Marovália 17, del Sactor 2: San Luis. El objetivo principal es la protección de las noves centrales de la actual fobrica de Sombrens sia cuoles. ienen un alto valor patrimonial. El espacio central incluye las naves a proteger calificadas de equipamiento SIPS, preferentemente Socio-

Normas Urbanísticas.

La actuación deberá respetar las condiciones de protección de los edificios catalogados y se desanrollará mediante Proyecto de Edificación Unitario, entendido como Proyecto Básico, que padrá permitir, en su caso, una ejecución faseada. Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del anticulo 11.2.6. de las Normas.

3

10% CESION UAL

APROVECHAMIENTO OBJETIVO UM

MEDIO LIAM

SUELD PUBLICO

SUPERFICIE M2 SURLO APROVECHAMIENTO

SUPERFICIE TOTAL M<sup>2</sup> SUELO

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

ASDCIADO M

424

3.812

4.235

DENSIDAD MAXIMA

EDIFCABILIDAD

CLOBAL m<sup>2</sup>1/m2s

COEF. P

USO GLOBAL

3.687

APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UM.)



Maca NOLDANACIO	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	PRECEPTIVA		n jehodalamina je je je je jednosti minaje vjetoga je je je jednosti najevije je	ORDENACIÓN	ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	A POTESTATIVA
DISTRIBUCIÓN USOS LUCARTINOS	DISTRIBUCIÓN USOS EDIFICABILIDAD TOTAL COEFICIBATE ILICARRINOIS MÍ ELEO ILICARRINOIS	COEFICIENTE PONDERACIÓN LEO	COEFICIENTE PONDERACIÓN LEBANZACIÓN	APROVECHAMIENTO SLEBFICIE SUELO UA: EDIFICABLE M <sup>2</sup> s.	SLERFICIE SURLO EDIFICABLE M <sup>2</sup> s.	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA
VIVIENDALIBRE	3.121	1,00	0,95	2.965			
VIVIENDA PROTEGIDA	# 10 Audit 1	080	0,95	1.271			*
		9					
The same of the sa							The state of the s

PROGRAMACIÓN	PRIMER CUATRIENIO
GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN:

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

45,06% VIARIO (TOTAL)

1.661

DEPORTIVO

EDUCATIVO

5.1.2

ESPACIOS LIBRES

DOTACIONES LOCALES (FOTAL)

TOTAL

35

925

4.235

4.793

THE PERSON NAMED AND PERSON NAMED AND PARTY OF THE PERSON NAMED AN	
	PRIMER CUATRIENIO
амеріне становы баланды парады	And the contract of the contra
ESTUDIO DE DETALLE	

BARRIO CIUDAD C-1 HOJA	2	à	1-13	HOJA 13-13 ÁREA DE REPARTO (	C-05/UR	13-13 ÁREA DE REPARTO C-05/UR APROVECHAMIENTO MEDIO	· UA/m²	
alteriologicamentales established establis	- Commentered and a second	- errentikaliskimundoleheindeliskimusika	Colonidacidamentes constructionismos	- Charles and the Control of the State of the Control of the Contr	*	eyerinyikkilininin meriddiya of intindoddiddana oʻqingarinin sastiyotik qoʻqing inting oʻqing qoʻqing intingoq	AND PROPERTY AND INCOMES AND INCOMES AND INCOME.	

#### ORDENACIÓN

objetivos y criterios. (Ordenación pormenorizada preceptiva)

Se asume la UE-2 del Plan Especial del Sector 3 "Santa Paula-Santa Lucía del Conjunto Histórico".

- Otros condiciones paro su descurollo

  Recuperor la thera de la Casa della Rey Moro, de finales del XV, quizàs la huerta más antigua de Sevilla, como uno de las centro de Recuperor la thera de la Casa della Rey Moro, de finales del XV, quizàs la huerta más antigua de Sevilla, como uno de las centro de identificada simbólica del barrio. Se senera una como abranda entre Sol, Entaleditada, Manteles y el Conjunto del Pasaje Mallol.

  Manteniendo la máxima edificabilidad prevista por la UE-2, para el efectivo desarrollo de este ámbito deberá redactanse un Plan Especial Manteniendo la máxima edificabilidad prevista por la UE-2, para el efectivo desarrollo de este ámbito deberá redactanse un Plan Especial y que establezar la concerte acróancia con este nacipación de la huera, si al concerte acróancia con cabacida de la cellificación serán los de equipamiento público, deberdo valorar el Plan Especial la posibilidad de implantar como uso concreto de dicho equipamiento público el de viviendas en alquiler que coadyuve a las objetivos del Área de Rehabilitación Concertada donde se inserta el ámbito.

				3 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 -
LOCALIZACIÓN		PLETA		
ğ		SHORIZADA CON		
		NACION PORME		
SITUACIÓN		PIANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA EL TATALA DE PROPENSIÓN DE PROPERTORIZADA COMPLETA EL TATALA DE PROPENSIÓN DE PROPENS		
	303 1 1 0	and the second of the second o	· ···· · · · · · · · · · · · · · · · ·	The second of th

SUPERFICIE TOTAL M2	and the state of the same of t						
SURIO	SUPERFICIE M <sup>2</sup> SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PUBLICO ASOCIADO Mª	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M <sup>2</sup>	SUFFICIENT SUBJOR OF SUBJORATION AND VECTOWARD OF SUBJECT OF SUBJE	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO LIA	10% CESION UA	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
4.491	4.491	0			#		
SO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD EDIFICABILIDAD GLOBAL m <sup>2</sup> 1/m2s AAAGIAA m <sup>2</sup> 1	EDIFCABLIDAD MÁXBAA m²t	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ho	NUMERO MÁXIMO VIVENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (JAs.)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
ESIDENCIAL	Andrew States a Name and the state and the s		The second contract of		AND COMMISSION OF THE PROPERTY	And the state of t	to compare description of the compared of the
ORDENACIÓN P	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	PRECEPTIVA	description of the family comments from the	And the second s	ORDENACIÓN	ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	A POTESTATIVA
DISTRIBUCIÓN USOS LUCARTIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UM	SUERFICIE SUELO EDIFICABLE M <sup>2</sup> s	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	THOLOGÍA
						:	
							1.1 M. addison. Statement
TOTAL	and the same of th			The second secon			
DOTACIONES LOCALES (FOTAL)	(FOTAL)				VIARIO (TOTAL)	0	0,00%
ESPACIOS LIBRES	SAPS	ECUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS		E Company	
				*	,	rader in the second	ŧ

CECTIÓN	NO DAMAGOGA
	Trouble Indiana
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	EXPROPIACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLANEAMENTO DE DESARROLLO: PLAN ESPECIAL

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

NAVES MURO NAVARROS		13-14 ÁREA DE REPARTO C-06/UR APROVECHAMIEN
NAVES	AND DESCRIPTION OF THE PERSON NAMED IN	AREA DE I
2-06	and the second s	13-14
ARI-DC-06		HO!
	-	ົວ
DENTIFICACION	***	ARRIO CIUDAD C-1 HOJA

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN

	20-20-20-20-20-20-20-20-20-20-20-20-20-2		
BARRIO CIUDAD C-1	HOJA 13-14	AREA DE REPARTO C-06/UR	BARRIO CIUDAD C-1 HOJA 13-14 AREA DE REPARTO C-06/UR APROVECHAMIENTO MEDIO 1,1488 UA/m²
Vani, a sepanjugajanjan araayine dumi manganjugajajajajajajajajajajajajajajajajajaja	tarah menteliprikinimahananahanahanahaninini seriasahanin seriasahan	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	manuscript of the following of the contract of the following of the contract o

#### ORDENACIÓN

## OBJETIVOS Y CRITERIOS, (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Nueva ARI del sector 4 "Santo Catalina-Santiago" del Conjunto Histórico

La Unidad está compuesta por una parcela situada en calle Muro de las Navarras 38, que consta de dos crujías originales y un espacio interior conspando por navas obselhas. E obelención el parologorido y rehabilitación para uso residencial de las crujías originales que intenen valor partiennovial, así como la obsención de un espacio libre central que, mediante sendos pasajes, desde calle Novarras y calle Conde Negro, mejore la conectividad pesanoni de un entron unhano muy congestivo. Esta actuación se integra en el conjunto de intervenciones que persigue el Plan General para la revitalización y puesta en valor de las espacios industriates obsoletos del Casco Noneste.

- Otras <u>condiciones para su desarrolla</u>

   Obligación de redoctar Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el Arrículo 2.2.9 y en el Arrículo 5.2.3. apartado d) de las
  - La acruación deberá respetar las condiciones de protección de los edificios catalogados y se desanrollará mediante Proyecto de Edificación Unitario, entendido como Proyecto Básico, que podrá permitir, en su caso, una ejecución foseada.
    - como Proyecto Básico, que podrá permitir, en su caso, una ejecución faseado
    - Se desambliará una vez aprobado el Catálogo
- Será de opticación lo dispuesto en el apartado 4 del ortículo 11.2.6, de las Normas. En la relativo al aprovechamiento de vivienda protegida será de aplicación lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 5.2.6, de las Normas Urbanísticas.



SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO	SUPPORT N° SEPRENTA N° SERO PABLCO MROVECHAMBNIO AROVICHAMBNIO APOVECHAMBNIO SIREO LIANA AROCCOMABBIO ACCIONO N° MEDICO LIANA AROCCOMABBIO	SUELO PUBUICO ASOCIADO Mª	APROVECHAMIENTO MEDIO LIA/M²	AROVECHAMENTO APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA		10% CESION UA	EXCESOS APROVECHAMENTO UAs
68971	1.689 0 1,1468	C	1,1468	=		194	0
USO GLOBAL	USO GLOBAL COE: EDITICABLEJAD EDIT-CABLEJAD DENSIDAD MÁSIMA HUMEBO MÁSIMO NÚMEBO MÁSIMA APROTECHAMBRITO APROYECHAMBRITO APROYECHAMBRITO APROYECHAMBRITO APROFECIANA PROTEGIBAS INV. PROTEGIBAS INV. PROTEGIBAS INV. PROTEGIBAS	EDIFCABILIDAD MÁXBAA m²t	DENSIDAD MÁKIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIEM (LAs) VIV. PROTEGION %	APROVECHAMIENTO APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	1,3000	2.196	00'66	71		582	

			6	0	0	0	404
			TAMASPORTES E INFRAESTRUCTURAS	DEPORTIVO	EDUCATIVO	SLP.S.	ESPACTIOS LIBRES
o,	0	24,21% VIARIO (TOTAL)		607		(TOTAL)	DOTACIONES LOCALES (TOTAL)
			1,941			2.196	TOTAL
************************							
			562	56'0	0,80	766	VIVIENDA PROTECIDA
n Walter Salaton Ac	ξ	Sec	1.358	56'0	96,	1.430	VIVIENDA LIBRE
TPOLOGÍA	ALTURA MÁXOMA Nº PLANTAS	SUERFICIE SUELO EDIFICABLE M <sup>2</sup> s	APROVECHAMIENTO UAS	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN LSO	DISTRIBUCIÓN USOS EDITICABLUDAD TOTAL COEFICIENTE LUCARTIVOS M <sup>2</sup> 1 LISO LISO	DISTRIBUCIÓN USOS LUCARTIVOS
DA POTESTATI	ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	ORDENACIÓN			PRECEPTIVA	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	ORDENACION F

	-		١
	•	9	-
	ŧ	•	١
	٠	•	ø
	1	•	۰
	ı	۰	-
	ć	ø	٠

LOCALIZACIÓN

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Ç	1	
SITUACIÓ		
	i. Lee	í
	1,1488 UA/m	the layering resemble and appeared to the consequence of the consequen
	BARRIO CIUDAD C-1 HOJA 12-13 ÁREA DE REPARTO C-07/UR APROVECHAMIENTO MEDIO 1,1488 UA/m²	and the second contract of the second
<b>VBALLERIZA</b>	C-07/UR	The state of the s
CASTELLAR- CABALLERIZAS	ÁREA DE REPARTO	***************************************
	12-13	water management of the same o
ARI-D	Š Š	-
ÒN	3	-
IDENTIFICACIÓN ARI-DC-07	BARRIO CIUDAD	Southern Street, Stree

#### ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Nueva ARI del sector 8 "Encarnación-Magdalena"

enciones que persigue el Plan General para la revitalización y puesta en valor de los espacios industriales obsoletos del Casco Noreste

Castellar cotindantes. De esta remodelación se obtendrá un espacio libre de uso público, para completar los espacios libres previstos en el establece una actuación unitaria que tenga por objeto la rehabilitación del edificio en las crujas de fachada a calle Castellar, y en valor de los espacios interiores, las zonas de contacto con las Caballerizas (ASE) y con los espacios libres previstos en la 1 Se reconoce la necesidad de reestructuración de las espacias traseras y la rehabilitación de la edificación de interés

contacto con el Palacio de Dueñas. Otras condiciones para su desarrollo.

Obligación de redactar Estudio de Detaile, de acuerdo con lo estableciclo en el Artículo 2.2.9 y en el Artículo 5.2.3. apartado di de las Normas Urbanísticas.

La actuación deberá respetar las condiciones de protección de los edificios catologados y se desarrollará mediante. Proyecto de Edificación Unitario, entencidos camo Proyecto Básico, que podrá permitir, en su caso, una ejecución faseada. Se desarrollará una vez oprobado el Católogo del Sector. Será de aprimenta en el opartado del Sector. Será de aplicación lo dispuesto en el opartado 4 del antículo 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. Uhantisticas.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

30,00%	142	a management	4	00'66	ž	1,300 554 99,00 4	RESIDENCIA.
APROVECHAMENTO APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA IA	DESCRIPTO MÁSIMA NEJMERO MÁSIMO NÚMERO MÁNINO AROVECHAMBRITO ARROYECHAMBRITO I ARROY	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ho	3 ₹	LEG GLOBAL COPF. EDIFICABLIDAD EDIFICIALDAD DENEDIDAD MÁSIMA INLAED MÁSIMA COPE COPELA "Y"/T-6 WYENDAS WYENDAS	LISO GLOBAL
0	24	425	472	1,1488	0	411 0 1,1488 472 475	411
EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs	10% CESION LIA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA:	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UNA	SUBLO PUBLICO APROYECHAMIENTO ASOCIADO M² MEDIO UANA?	SUELO PUBUCO ASOCIADO M <sup>2</sup>	SUPERIOR COTAL IAP SUPERIOR MY SUBJO SUBJO FUNDO MY NEOVECHAMENTO MY SUBJO UMAN SUBJO UM	SUPERPCIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO
						SIKUCIUM.	ORDERACION ESTRUCTURAL

	7		1						1.			
)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %	n	Service of the servic	A POTESTATIVA	Albotoarr		e ·			0,00%	* * * * * * * * * * * * * * * * * * * *	
47	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UA.)	142	opper o deservate o de como de	ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	ALTURA MAKIMA Nº PLANTAS		3			o	A	
425	NÚMERO MÍNIMO VIVIÉNDAS PROTEGIDAS		Andrew of the state of the stat	ORDENACIÓN P	SUERFICIE SUELO EDIFICABLE Mºs		522			44,23% YARRO (TOTAL)		
472	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	4	The second section is a second dealer	Principal de la companya de la comp	APROVECHAMENTO UA	330	142		472	44,23%	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	0
1,1488	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ho	00.44	The second secon	Andreas and Andreas An	COERCIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	0,95	0,95			182	DEPORTIVO	Ö
o	EDIFCABILIDAD MÁXIMA m²t	35		PRECEPTIVA	COEFICIENTE PONDERACIÓN LSO	8,	08'0	4 Care			EDUCATIVO	o
#	COEF. EDIFICABILDAD GLOBAL m <sup>2</sup> 1/m2s	3000	de de la companya de altre en esta companya de la companya de altre en esta companya de la compa	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	EDIFICABILIDAD TOTAL M <sup>2</sup> t	348	186		ğ	(TOTAL)	SIPS	0
411	LISO GLOBAL	RESIDENCIAL	THE PARTY LANGUAGE CO. LANGUAGE	ORDENACIÓN P	DISTRBUCIÓN USOS UCARTNOS	VIVIENDA LIBRE	WVIENDA PROTEGIDA		TOTAL	DOTACIONES LOCALES (TOTAL)	ESPACIOS LIBRES	182

GESTIÓN PROGRAMACIÓN	
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	TO THE THE
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: ESTUDIO DE DETALE	



LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN

1,0865 UA/m2

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

#### APROVECHAMIENTO MEDIO AREA DE REPARTO C-08/UR CASTELLAR-DUEÑAS 12-13 ARI-DC-08 HOJA ່ວ DENTIFICACIÓN BARRIO CIUDAD

#### ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

y la puesta en valor de los espacios interiores, zonas de contacho con la parcela de Castellar colindonte y especialmente en la medianera can el Palacio de Dueñas. De esta remodelación se obrendrá un espacio libre de ues público, que pondrá en valor los jardines del Palacio de Dueñas, Abberdo garantizare la permonencia de un equipamiento educativo privado en el drabito, bien en los espacios rraseras a reestructurar, o bien en parte de la edificación rehabilitada, en cuyo caso, la edificabilidad hola del ARI podría ser residencial, se preveerán los usos artesanoles en las plantas bajas. Nuevo ARI del sector 8 "Encamación-Magdalena". Esta actuación se integra en el conjunto de intervenciones que pensigue el Plan General para la revitalización y puesto en valor de los espacios industriales obscietos del Casco Noreste. Se reconace la necesidad de reestructuración de los espacias 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 crujías de fachada a calle Castellar

Otras condiciones para su desarrollo

Obligación de redaciar Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.8 aponada 5, Artículo 5.2.3 aponado b) y Artículo 2.2.4 de las Normas Urbanísticas, dande se incluya la edificación situada en crujia de fachada a calle Castellar, de forma que las plantas bajas se destinen al uso artesanal.

La ordenación gratiada tiene carácter orientativo, debiendo procurar que los espacias 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 las edificias catalogadas y se desamollará mediante Proyecto de Edificación Unitario, entendido como Prayecto 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 anfoulo 11.2.6. de las Normas.

# PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA





**APROVECHAMIENTO EXCESOS** 3

10% CESION UA

3.082

1,0865

SUREBFICE TOTAL N

SUREBFICE TOTAL N

SURED FISICO ARONCHAMENTO APPOYCHAMENTO APPOYCHAMENTO APPOYCHAMENTO SABLETYO UA

SUREDO UNINE OBJETTYO UNINE OBJ

APROVECHAMIENTO

2.836

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

30,00%

35

APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)

NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS

DENSIONO MARINA

COSF. EDIFICABIUDAD EDIFCABLIDAD

GLOBAL m<sup>2</sup>1/m2s

USO GLOBAL

A//Ha

62,00

3.687

1,3000

ORDENACIÓN F	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	PRECEPTIVA			ORDENACIÓN	ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	A POTESTATIVA
DISTRIBLICIÓN USOS LUCARTIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL	COEFICENTE PONDERACIÓN JAGO	COSFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	SUBREICIE SUELO EDIFICABLE M <sup>2</sup> s	ALTURA MÁXUMA Nº FLANTAS	TPOLOGÍA
VIVIENDA UBRE	47	8	0,95	744		in the second	
VIVIENDA PROTEGIDA	1.216	1	6,95	47.6		3	
EDUCATIVO PRIVADO	2.000	06'0	96'0	01.7.10			The state of the s
	post-ta-						
TOTAL	3.687			3.082			
DOTACIONES LOCALES (FOTAL)			2.291		80,78% VIARIO (TOTAL)		%00°0
ESPACIOS LIBRES	SALP.S.	EDUCATIVO	EDJCATIVO DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	enden mandeterior responsable e sent spirale en entre en entre en entre en entre en entre entre entre entre en		Materialistic Assessment principle Angula Assessment Springer
1.226	٥	1.065	O	0			

226

PLAN ESPECIAL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: SISTEMA DE ACTUACIÓN:

PROGRAMACIÓN

PRIMER CUATRIENIO

		8
		70
Out desired	N. T.	

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN

#### APROVECHAMIENTO MEDIO 0,6581 UA/m³ CUARTEL DE CABALLERÍA ÁREA DE REPARTO BP.01/UR 14.20 IDENTIFICACIÓN ARI-DBP-01 HOJA BARRIO CIUDAD BP-2

#### ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Esta actuación se inscabe en la estrategia más amplia del Plan General para integrar en la ciudad las instalaciones militares absoletas o en su reciciaje con uso de equipamientos diversos de carácter metropolítano e implantación de nuevas actividades terciarias avanzadas en la Jesuso. La localización del Antiguo Cuartel de Caballería, junto al cauce del Guadarra y en un punto de alta accesibilidad, es idónea parc banda de terrenos vacantes entre el cuartel y el ferrocarril, en continuidad con la nueva Tecnópolis del Pítamo. La intervención permite obtener las espacias libres que deberán completar el Parque lineal del Guadaira.

La ordenación indicativa propuesta, pretende montener la lógica interna del cuortel en lo que son las pautas urbanísticas de esta ndo los nuevos usos en la banda de terrenos vacantes hasta el ferrocarril.

- Otras condiciones para su desarrollo
  - aparbado b) y Artícula 2.2.4 de las Normas Urbanísticas. El Plan Especial deberá establecer, en su caso, las edificaciones del antiguo cuanel que debon 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 Obligación de redoctar Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con lo establecido en el Artícula 2.2.8 aportado 5, Artículo 5.2.3 conservación de las áreas con vegetación arbórea existentes.
- La ordenación grafiada se considera indicativa como esquema de organización del sector, debiendo justificarse, en su caso, una ordenación diferente al esquema propuesto.
  - Una vez se proceda a su desafectación formal, se formulará el Plan Especial,

ORDENACIÓN F	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	PRECEPTIVA			ORDENACION	ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA	A POTESTATIVA
DISTRIBUCIÓN LISOS LLICRATIVOS	EDPICABILIDAD TOTAL COEFICIBATE MÅ FONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN LSO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO LEAL	SUERFICIE SUELO EDIFICABLE M³s	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TPOLOGÍA
SERVICIOS TERCIANOS	78.676	8,	86,	78.076		50	TERCIARO
					-		
Control (Administrative Control of Control		W	The second secon	The state of the s	The state of the s		a to the manufacture of the contraction of the cont
TOTAL	78.076	1,00		78.076			
DOTACIONES LOCALES (FOTAL)	(FOTAL)		87.195		55,22% VIARIO (TOTAL)	36.659	23,21%
ESPACIOS UBRES	\$1.05.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	TRANSPORTES E La superficie de viario es aproximada (FRAESTRUCTURAS)	io es aproximada	
46.110	41.086	0	0	6			

OA COMPLETA	ARLOBE OF
PLANO DE ORDENACIÓN FORMENORIZADA COMPLETA	
PLANO DE OKOEN	

	z
•	0
	Ε
	ш

GESTIÓN	PROGRAMACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN;	SISTEMA DE ACTUACIÓN:
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN ESPECIAL

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

APROVECHAMIENT	BP-02/UR	14-22 AREA DE REPARTO BP-02/UR	HOJA 14-22	HOJA	14	BARRIO CIUDAD BP-2
	SELLAVISTA	GASOLINERA BELLAVISTA	3P-02	ARI-DBP-02		DENTIFICACION

	BARRIO CIUDAD BP-2 HOJA 14-22 ÅREA DE REPARTO BP-02/UR APROVECHAMIENTO MEDIO 0,8837 UA/m²	ANTI-OUT OF THE PARTY OF THE PA
	DE REPARTO BF	
3	14-22 ÁREA	
2		constraint and constraint and constraints
5	BP-2	
	BARRIO CIUDAD BP-2 HOJA	

#### ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS, IORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

intervención puntual de resstructuración interna en suelos situados junto a la Gasolinera de Bellovista. 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 redactar Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el Anículo 2.2.9 y en el Anículo 5.2.3. apantado d) de los Normas Urbanísticas.

Se admite la compatibilidad del uso de terciario previsto con el de estación de servicio existente.
Seró de polificación lo dispuesto en el apartado 4 del anticulo 11.2.6. de las Normas.
Dadas las condiciones de ordenación, se justifica la impasibilidad de localizar cesiones de espacios libres o equipamientos, según lo establecido en el ant. 17.2.e) de la LOUA.

LOCALIZACIÓN STUACIÓN

SCHOOL STATE OF THE STATE OF TH	COMPLETA
contract recommendate and an experience	ano de ordenación pormenorizada complet
an sofficients of the designation of the exterior of the emperor of a succession of the exterior of the emperor	ÓN PORME
No. of the same of the same of the same	ORDENACIÓN
-	PLANO DE



SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO	SPECIAL MF SUPPRICE MFS.ED.O SEC OF SELO PREJICO AMONECHAMBINO ARONECHAMBINO ARONECHAMBINO ANONCHAMBINO ANONC	SUELO PUBUCO ASOCIADO M <sup>2</sup>	SLELO PLIBLICO APROVECHAMIENTO APROVECHAMIENTO ASOCIADO Nº MEDIO LIAJAÑ OBJETIVO LIA	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	10% CESION UAs A	DXCESOS  DAS APROVECHAMIENTO  UAs
3.606	3.427	3.427 179	0,8837	0,8837 3.028 3.726	2.726		0
USO GLOBAL	COF. EDIFICABLIDAD EDIFCABILIDAD DENSIDAD MÁTINA HLAMBRO MÁTAMO NÍMERO MÍNIMO AROYECHAMENTO AROYECHAMENTO AROYECHAMENTO AROYECHAMENTO CICORA, nímero Limina MÁTAM, ním nímero MATENDAS REOTIGIDAS PROTEGIDAS.	EDIFCABILIDAD MÁXIMA m²	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ho	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VINIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (Jus)	APROVECHAMENTO APROVECHAMENTO VIV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	1,0000	3.427	85	2	12	600	

	o es aproximada	La superficie de viario es aproximada	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS 0	DEPORTIVO	EDUCATIVO	2.8.5	ESPACIOS UBRES
49,96%	1.801	0,00% VARIO (TOTAL)	9600'0			(TOTAL)	DOTACIONES LOCALES (TOTAL)
			3.028			3.427	TOTAL
			o	to y Commission of Commission			
STC	g	1.366	1.592	54'0	1,00	1.676	SERVICIOS TERCIAROS
ŧ	3	ř	606	56'0	0	1.195	VIVIENDA PROTEGIDA
9	8	667	528	56'0	0,1	929	VIVIENDA LIBRE
TPOLOGÍA	ALTURA MÁXIMA IN- PLANTAS	SUEPPICIE SUELO EDIFICABLE M <sup>2</sup> s	APROVECHAMIENTO Use	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	COEFICIBATE PONDERACIÓN USO	EDIFICABLIDAD TOTAL COEFICIBATE  PONDERACIÓN  Mª1  USO	DISTRIBUCIÓN USOS LUCARTIVOS
ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA	ORMENORIZADA	ORDENACION P			LACTURE TANK	CADLIVACION TOWNER ON CALCULATIVA	Chocker

GESTIÓN PROGRAMACIÓN SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIMER CUATRENIO
--

ESTUDIO DE DETALLE

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

LOCALIZACIÓN

IDENTIFICACIÓN ARI-DBP-03	Ŏ.	ARI-DBP-C		AVD. LA PALMERA	Æ			SITUACIÓN
BARRIO CIUDAD	BP-1	HOJA	13.18	AREA DE REPARTO	BP-03/UR	BARRIO CIUDAD BP.1 HOJA 13-18 ÁREA DE REPARTO BP-03/UR APROVECHAMIENTO MEDIO 1,0400 UA/m²	1,0400 UA/m²	L
			Carlos Caragonal State Control Control	and the second s	· management of the second sec		COLONIA SENSO SENS	

#### ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

La intervención contempia la transformación urbanistica de un asentamiento marginal de viviendas unifamiliares, en gran parte ya destribitadade e incoherentes con le atructura urbana del sector en ripología, trasarvar y proximaldad del cauce antiguo del boudariar, como direa de opportunidad para regenerar el frente urbana de la Arda. de la Pelinero, sustituyéndose por edificación daterto, can bloques transversables o la ovenida, que contigure una mejor imagen urbana ompliando astinismo los espacios libres en el entorno de la Polmera y del Guadaira.

Otras condiciones para su desarrallo

- 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 u Monataca. Monataca tatorida capacida o algún régimen de protección pública.
- Todas las vivendas estarán sometidas o algún régimen de protección pública.
- Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6, de las Normas.



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	STRUCTURAL						
SUPERFICIE TOTAL M2 SUELO	SUPPORT OF A ME SUPERICIE NO SULID OF SULID POSICO PAROVECHMINENTO AMOVECHMINENTO AMOVECHMINENTO AMOVECHMINENTO DA AROVECHMINENTO OF SUBIETIVO UM AROVECHMINENTO DA AROVECHMIN	SUELO PUBLICO ASOCIADO MZ	SUELD PUBLICO APROVECHAMIENTO APROVECHAMIENTO ASOCIADO M2 MEDIO UA/M2 OBJETIVO USE	SUBLIC PUBLICO APROVECHAMIENTO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	19% CESION UA	EXCESOS APROVECHAMIENTI Um
979.11	11,979 8,477 3,502 1,0400 8,816 7,934 882	3.502	0000'!	8.816	7,934	882	
USO GLOBAL	LISO GLOBAL COFF. EDIFICABILIDAD EXIFCABILIDAD DENSIDAD MÁZIMA. NUMERO MAXIMO NIMERDAS APROVECHAMENTO ARROYECHAMENTO ARROYECHA	EDIFCABILIDAD MÁXIMA m21	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ho	NUMERO MAYAMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (Jus) VIV. PROTEGIDA %	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	1,3000	11.020	100		01.1	8.816	100,001
and when the management of the different and the state of the second and the state of the second and the second			No. of Confessional Confession Co	•	manuscript, in the contract of the contract of provide framework	manufact communication with the communication of th	

			6	0	0	•	5.672
	io es aproximada	La superficie de viario es aproximada	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	DEPORTIVO	EDUCATIVO	5.0.5.	HBRES
20,59%	2.467	VARIO	47,35%	5.672		s (rotal)	DOTACIONES LOCALES (FOTAL)
			8.816	and the state of t		11.020	TOTAL
Commence of Commen		The state of the s					The same of the sa
		en al estado en esta	8.815.94	00'1	09'0	11.020	VIVIENDA PROTEGIDA
4	8	078'6	00'0	1,00	8,	0	VMENDALIBRE
TIPOLOGÍA	altira máxima nº Plantas	SURFICIE SUELO ALTU ECHICABLE M <sup>2</sup> :	APROVECHAMIENTO UAs	COEFICIENTE PONDÉRACIÓN URBANIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	EDIFICABILDAD TOTAL COEFICIENTE M71 PONDERACIÓN USO USO	DISTRIBUCIÓN USOS LUCARTIVOS
N POTESTATIVA	ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA	ORDENACION			rkeler	OKUENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA	OKUTINACI ÇIN T

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

LOCALIZACIÓN

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN ARI-DBP-04	Z	ARI-DBP-C		COOPERATIVA DE ASTILLEROS	DE ASTILLE	ROS		SITUACIÓN	Z.
BARRIO CIUDAD	 	HOLA	13.18	AREA DE REPARTO	BP-04/UR	BARRIO CIUDAD BP.1 HOJA 13-18 ÁREA DE REPARTO BP-04/UR APROVECHAMIENTO MEDIO 1,1488 UA/m²	1,1488 UA/m²		1
	and the constitution of		-						i.
ORDENACIÓN									

OBJETIVOS Y CRITERIOS, JORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Intervención puntual sobre una porcela próxima al cauce antiguo del Guadaira, como espacio de opontunidad para regen urbano del futuro Parque lineal del Guadaira, proponiéndose una lipología de edificación abierta que permita ampliar espacios libres en el entorno del Guadaira.

Obligación de reductor Estudio de Detaile, de acuerdo con lo establecido en el Anículo 2.2.9 y en el Anículo 5.2.3. apanado d) de las Normas Urbantelicas.

Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11,2.6. de las Normas.

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA

BU STATE OF

SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO	SUBBRICE TOTAL M. SUBBRICE M SUBLICE SUBJECT AND VECTOR MINISTED AND VECTOR MINISTED AND VECTOR MINISTED WAR. SUBJECT OF AND VECTOR MINISTED WAR.	SLEIO PUBLICO ASOCIADO M <sup>2</sup>	SLEIO PLBLICO APROVECHAMIENTO ASOCIADO M <sup>2</sup> MEDIO LIA/M <sup>2</sup>	APROVECHAMBENTO OBJETIVO UAL	'ই	SUBJETIVO UA: DM. CESION UA: APROVECHAM SUBJETIVO UA: UA:	BYCESO APROVECHAM UAs
1.021	2.021 2.021 0 1,1448	o	1,1488	1.322		2.090	
USO GLOBAL	COE: EDIFCABILIDO EDIFCABILIDO PENEIDAD MÁXIMA, NIMERO MÁXIMO NIMERO MÁXIMO APROVECHAMIBNTO APROVECHAM. VIVENDES PROTECIDAS NIVERDAS NIVERDAS PROTECIDAS NIVERDAS NIVERDA	EDIFCABILIDAD MÁXIMA m³i	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ho	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MINIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO APROVECHAM VIV. PROTEGIDA (JAA) VIV. PROTEG	APROVECHA VIV. PROTE
RESIDENCIAL	1,3000	2.627	00'44	50	٥	769	

SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO	SPERFOR W SLED SELD SELD SHELD AND VECHAMENTO AND VECHAMENTO AND CONTROL WAS SHEET OF SHEET O	SLEIO PLBLICO ASOCIADO M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA:	10% CESION UA.	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
2.021	1.021	o	1,1488	1.322	2.090	232	)
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m <sup>2</sup> 1/m2s	EDIFCABILIDAD MÁXIMA m²i	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ho	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIBNTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	1,3000	2.627	00'66	20	0	697	30,00%
DRDENACIÓN F	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	PRECEPTIVA	demonstrates and procedimental contractions and the second		ORDENACIÓN	ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	A POTESTATIVA
DISTRIBUCIÓN USOS LUCARTINOS	EDIFICABLIDAD TOTAL	COFFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	SURPICE SUELO EDIFICABLE M <sup>2</sup> :	ALTURA MÁKUKA N" PLANTAS	TIPOLOGÍA
WIENDALIBRE		96,7	0,95	1.625	:	:	
MVENDA PROTEGIDA	216	08'0	0,95	169	98	3	<
101AL	2.627			2.322			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)	(TOTAL)		525	The state of the s	25,99% VARIO (TOTAL)	0	9600'0
ESPACIOS UBRES	\$1.25	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de viaria es aproximada	ia es aproximada	
575			0	· 6			

SESTIÓN

GESTIÓN	PROGRAMACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	SISTEMA DE ACTUACIÓN:
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: ESTUDIO DE DETALLE

_		3	Z	DENTIFICACION ARI-DBP-05		LABORALORIO ANALISIS AGUAS	ANALISIS A	GUAS	
,	BARRIO CIL	JDAD	BP-1	HOJA	13-18	ÁREA DE REPARTO	> BP-05/UR	BARRIO CIUDAD BP-1 HOJA 13-18 ÁREA DE REPARTO BP-05/UR APROVECHAMIENTO MEDIO 0,9500 UA/m²	0,9500 UA/m²
1			-		Annual contract of the last of	The second section of a second	and the department of the text of the continues of the text of the continues of the continu		-

#### ORDENACIÓN

objetivos y criterios. (Ordenación Pormenorizada Preceptiva)

Intervención puntual sobre terrenos propiedad de la Confederación Hidrográfica próximos al cauce antigua del Guadaira, como espacio de oportunidad para regenerar y activar el frente urbano del futuro Parque del Guadaira, proponiéndase usos terciarios y de oficinas en una fipología de edificación abienta que permita ampliar asimismo los espacios libres en el entorno del Guadaira. La actuación se vertebra sobre un vial de conexión entre ambas márgenes del Guadaira pudiendo integrar las edificaciones (aficinas de CHG) existentes, e incarporando como espacias libres el naranjal aledaño al couce así como un equipamiento destinado a Musea del Agua, que apornará usos diversos y adecuados a las márgenes del Parque.

Obligación de redactar Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con lo establecido en el Arficulo 2.2.8 apartado 5 y Artículo 2.2.4 Otras condiciones para su desarrollo

de las Normas Urbanísticas. La ordenación galidada sólo itene carácter vinculante en las elementos de viario que relacionan al sector con las óreas urbanas colindantes y en la localización de los espacios libres integrando las áreas con vegetación arbárea existentes. Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11,2,6, de las Normas.

			16.		
	1	April 1			***
	j.				<b>2</b>
	<b>T</b>	Person			
			117	$M \in {\mathbb R}$	
	Į.		M.		
	eri.				
				/ <b>3</b>	
Š			<b>.</b>		
LOCALIZACIÓN					
g	1				
			44/	/	RIZADA
	:		*/		S Z
	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		#	7111	0
					ACIÓ!
_			444		ORDE
SITUACIÓN					PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPIETA
STU			-		T Z

2 21 22 11 12 12 13 13 14 15 15 15 15 15 15 15 15 15 15 15 15 15	Kell J					
		300	\\\.\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\		Total Control	
		٥	6	1	ρ	×

			# F0.8#	
S	0	DA %	0,00%	

		では、 の の の の の の の の の の の の の
EKCESOS APROVECHAMENTO	3	APICVECHAMIBYTO APROVECHAMENTO VIV. PROTEGIDA (AJA)
10% CESION UA	2.905	APROVECHAMIBNTO APROVEC

26.148

0,9500

SUPERFICE TOTAL M.\* SUPERFICE M.\* SUBLO SUBLO DEBLOO ARROYCCHAMBRYTO SUBLO ARROYCCHAMBRYTO ASOCIADO M.\* MEDIO UMM\*

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

APROVECHAMIENTO

30,640

0,00

30.582

0000,1

COEF. EDIFICABILIDAD

USO GLOBAL

ORDENACIÓN P	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	PRECEPTIVA			ORDENACIÓN	ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	N POTESTATIVA
DISTRIBUCIÓN USOS LUCARTIVOS	DISTRIBUCIÓN USOS EDIFICABLIDAD TOTAL COFFICIENTE LUCARTIVOS M³ USO USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	SUERFICIE SUELO EDIFICABLE M <sup>2</sup> s	ALTURA MÁXBAA Nº PLANTAS	TPOLOGÍA
SERVICIOS TERCIARIOS	-80- 111	8,	\$6'0	29.053		10	TERCIANO
			1				
:					The second secon		
4.4	The second secon		mente e canada e en estado e en estado en esta				The second of the second of
TOTAL	30.582			29.053	The contract of the contract o		Company of the party of the company
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)	(TOTAL)		11.183		36,50% VIARIO (TOTAL)	17871	%11%
ESPACIOS LIBRES	\$1.25	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	TRANSPORTES E La superficie de viario es aproximada PRAESTRUCTURAS	io es aproximada	
8.782	2.401	0	0				

SEGUNDO	
PROGR4	

PLAN ESPECIAL

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

GESTIÓN	PROGRAMACIÓN	
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	SEGUNDO CUATRIENIO	

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

LOCALIZACIÓN	
SITUACIÓN	The state of the s
	BARNO CIUDAD BP.1 HOJA 13-18 ÁREA DE REPARTO BP-06/UR AFROYECHAMIENTO MEDIO 0,8837 UA/m²
C.D.M. SAN FERNANDO	ÁREA DE REPARTO BP-06/UR
ARI-DBP-06	RIO CIUDAD BP.1 HOJA 13-18 ÅREA DE R
IDENTIFICACIÓN ARI-DBP-06	BARNO CIUDAD BP-1 HOJA 13-18 ÁREA DE RE

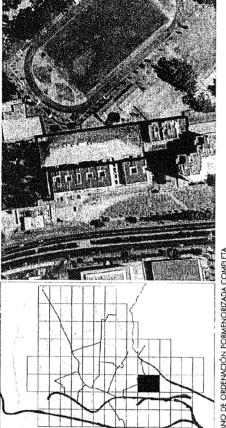
### ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS, (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

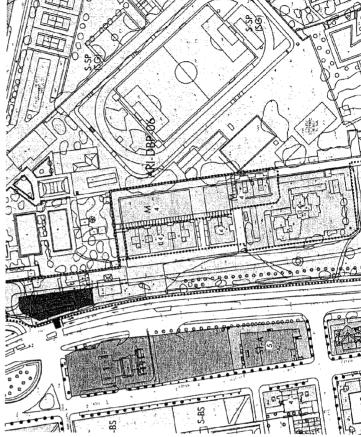
Intervención puntual de reestructuración interna para compleción de trama residencial en suelos situados entre el Centro Militar Deportivo San Fernando y Avda. De Lo Palmera. Las condiciones de ordenación justifican la imposibilidad de localizar cesiones de espacios libres o equipomientos.

Otros candiciones para su desamblio.

Obligación de redactar Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el Arlículo 2.2.9 y en el Arlículo 5.2.3, apartado d) de las Normas Urbanísticas. Será de aplicación la dispuesta en el apartado 4 del artícula 11,2,6, de las Normas







UPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> UELO	URBEICE TOTAL M2 SUFFERCE M2 SEE O FEBLICO APROYECH-MARIENTO APROYECH-MARIENTO APROYECH-MARIENTO CON APROYECH-MARIENTO CONTRACTOR APROYECH-MARIENTO APROXECH-MARIENTO APROXECH	SLELO PLBLICO ASOCIADO M <sup>3</sup>	A'ROVECHAMIENTO MEDIO UA/M <sup>2</sup>	APROVECHAMENTO DEJETIVO UM	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAS	10% CESION UA	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
4.801		78	0,8837	4.174	3,757	417	0
SO GLOBAL	SO GLOBAL COEP. EDPCABILIDAD EDPCABILIDAD DENSIDAD MÁSIN GLOBAL "Ymás MXXINA." I VIV/Ps	EDIFCABILIDAD MÁXIMA m²i	COEF. EDIFICABILIDAD DENSITAO MÁXIMA GLOBAL m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> s WÁXIMA m <sup>3</sup> 1	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTECIDAS	APROVECHANMENTO APROVECHAMENTO VIV. PROTEGIDA (%	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
SIDENCIAL	0000'1	4.723	94,00	45	91	1.252	30,00%
	an annual control of the state						
ORDENACION	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	PRECEPTIVA			ORDENACIÓN	ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	A POTESTATIVA
STRBUCIÓN LISOS ICARTIVOS	EDIFICABILDAD TOTAL COEFICIENTE M*1 PONDERACIÓN USO USO	COÉFICIENTE PONDÉRACIÓN USO	COEFICIENTE PONDBACIÓN UBBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	SUERFICIT SUELO EDIFICABLE M's	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	прогоди
PORT ACTIVITY	2020	2	300				

DISTRIBUCIÓN LISOS LUCARTIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL COEFICIENTE M <sup>2</sup> 1 PONDERACIÓN USO USO	COERCIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMENTO UAs	SUERFICIE SUELO EDIFICABLE M²s	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	motodik
WYENDALIBRE	3.076	1.00	0,95	2,922			
VIVIENDA PROTECUDA	1,648	08'0	0,95	1.252	7.90	3	*
TOTAL	4.723		THE COLUMN TWO IS NOT	7.17			
DOTACIONES LOCALES (FOTAL)	(FOTAL)	-	0	0,00%	D. DOS, VIABIO (TOTAL)	106.1	365'66
ESPACIOS UBRES	SLPS	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	TRANSPORTES E La superficie de viario es apraximada NFRASSTRUCTURAS	o es apraximada	
0	6	0	0	0			

PROGRAMACIÓN	JACIÓN: SEGUNDO CUATRENIO
	A CONTRACTOR OF THE PARTY OF TH
	JACIÓN:
	JACIÓN:

GESTIÓN	PROGRAMACIÓN	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLANEAMENTO DE DESARROLLO: ESTUDIO DE DEFALLE	- A-

# SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACION ARI-DBP-07	DENTIFICACION ARI-DBP-07 R	REGIMIENTO DE ARTILLERIA	A
BARRIO CIUDAD BP-1 HOJA	13-19 13-19	AREA DE REPARTO 8P-01/UR	A 13-19 AREA DE REPARTO BP-01/UR APROVECHAMIENTO MEDIO 0,6581 UA/m²
	STREET, STREET	THE PROPERTY OF THE PROPERTY O	

#### ORDENACIÓN

Esto actuación se inscribe en la astrategia más amplia del Plan General para integrar en la ciudad las instalaciones militares obsoletas o en desuso. Par su localización, el Antiguo Regimiento de Antillaría es un área idénea para la implantación de un sector urbano equilibrado en sus usos, integrando los residenciales con nuevas actividades terciarias avanzadas. La intervención deberá prever los espacios libres y OBJETIVOS Y CRITERIOS, (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

La ordenación indicativa propuesta, pretende mantener la lógica interna del cuantel en la que son las pautas urbanísticas de esta

cial de Reforma Interior, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.8 apartado 5, Artículo 5.2.3 Obligación de redoctar Plan

aparado b) y Arículo 2.2.4 de las Normas Urbanísticas El Plan Especial deberá establecer, en su caso, las edific

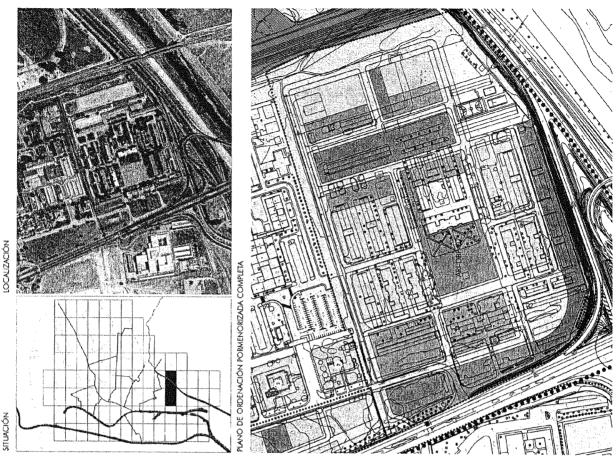
La ordenación grafiada se considera indicativa como esquema de organización del sector, debiendo justificanse, en su caso, una ordenación diferente al esquema propuesto. Se considera vinculante el trazado del viario de acceso al sector desde la Avda. de la conservación de las áreas con vegetación arbárea existentes.

Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas. Una vez se proceda a su desafectación formal, se formulará el Pian Especial.

3000	441 33,515 30,0		126.415 63.50 903	63,50		1,000	RESIDENCIAL
APROVECHAMEN' VIV. PROTEGIDA	APROVECHAMENTO APROVECHAMENT VIV. PROTEGIDA (LIA) VIV. PROTEGIDA I	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	NUMERO MÁXIMO VIMENDAS	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Hs	EDIFCABILIDAD MÁXIMA m³1	GOG-GOBAL COOF, EDITO-BILLIDAD (PENGIDAD ON INTERPOLAÇIMA) NAMENDA MININA PROVECT-MAIRING PROFECTION (MA PROTECTION INTERPOLACE INVERTIGATION PROTECTION INTERPOLACE INTERPOLA	USO GLOBAL
28.	74.872 8.319 28.	74.872	111.716	0,6581	15.713	142.128 126.415 15.713 0.6581 11.716	142.128
EXCESOS APROVECHAMENT LIAs	APROVECHAMBRITO 10% CESION LIAs APROVECHAMBRITS SUBJETIVO LIAs LESION LIAS LIAS	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	SUPERICE M'SUELO SUELO PABLICO AROYCCHAMENTO APROVECHAMENTO APROVECHAMENTO CON SUB-ETIVO UA. AROCKCHAMENTO ASOCIADO M'S ARETIVO UA. SUB-ETIVO UA.	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M <sup>2</sup>	SUELO PUBLICO ASOCIADO Mª	SUPERIOR Nº SUPERIOR Nº SUBJO PADICO NROYEOWNENTO NROVEOWMENTO NROYEOWNENTO NROYEOW	SUPERFICIE TOTAL IN* SUELO

			6	6.408	0	1.799	31.548
	o es aproximada	La superficie de viario es aproximada	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	DEPORTIVO	EDUCATIVO	SLPS.	ESPACIOS LIBRES
%6L'(#	68E'65	32, 19% VIARO (TOTAL)	32,19%	45.755		(TOTAL)	DOTACIONES LOCALES (FOTAL)
			111.716			126.415	TOTAL
W FA VIOLATINA THAT TALLY THAT THEFAT IS A MAKEN	A						
TERCIANO	58		36.028	56'0	96,1	37.925	SERVICIOS TERCIARIOS
	3		33.515	26'0	0,80	44,098	VIVIENDA PROTECIDA
Table 1			42.173	96'0	8,	44.392	VIMENDA LIBRE
TPOLOGÍA	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	SUERFICIE SUELO EDIFICABLE M <sup>2</sup> s	APROVECHAWIENTO UAS	COEFICIENTE PONDENCIÓN URBANIZACIÓN	COERCIENTE PONDERACIÓN LISO	EDIFICABILIDAD TOTAL M²t	DISTRIBUCIÓN USOS LUCKATIVOS
A POTESTATIVA	ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	ORDENACIÓN F			PRECEPTIVA	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	ORDENACIÓN P
			The state of the s	MANY TO THE SECOND STATE OF THE SECOND STATE O			
30,00%	33.515	2	603	63,50	126.415	1,000	RESIDENCIAL
APROVECHAMENTO VIV. PROTEGIDA %	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (LIA)	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	NUMERO MÁXIMO VIMENDAS	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Hs	EDIFCASILIDAD MÁXIMA m³1	COFF. EDIPICABILIDAD GLOBAL m²1/m2s	USD GLOBAL
28.525	8.319	74.872	111.716	0,6581	15,713	126.415	142.128
APROVECHAMENTO LAs	10% CESION UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA <sub>6</sub>	SUCCIONAL AROYCHWIRING AROYCHWARING AROYCHWIRING AROCHDOM?  ASOCIADO M? MEDIO LULM?  OBJETIVO UA.	APROVECHAMIENTO MEDIO UAW <sup>2</sup>	ASOCIADO Mª	CON	SUPERFICIE TOTAL IN

GENTON	PROGRAMACION
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	SSTEMA DE ACTUACIÓN:
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN ESPECIAL



LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

	BARRIO CIUDAD BP-1 HOJA 12-17 ÁREA DE REPARTO BP-07/UR APROVECHAMIENTO MEDIO 0,7039 UA/m²	
AVDA. DE LAS RAZAS	ÁREA DE REPARTO BP-07/UR	
ARI-DBP-08	HOJA 12-17	
IDENTIFICACIÓN ARI-DBP-08	BARRIO CIUDAD BP-1	eneral determination and an analysis of the second

### ORDENACIÓN

# OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Los suelos vacantes y en desusa, con un marcado carácter residual, pertenecientes al espacio portuario en la zona oriental de la Avenida de La Raza, una vez desafectados del primitivo uso deben integrarse en una operación de remodelación y recuperación por la ciudad de dores, de las naves colindantes, de indudable valor patrimonial y localizadas en el frente oriental de la Avenida de La Raza y el recicloje hacia actividades económicas emergentes (nuevas tecnologías, usos no podrán superar el 25% de la edificabilidad total. La

Otras condiciones para su desarrollo

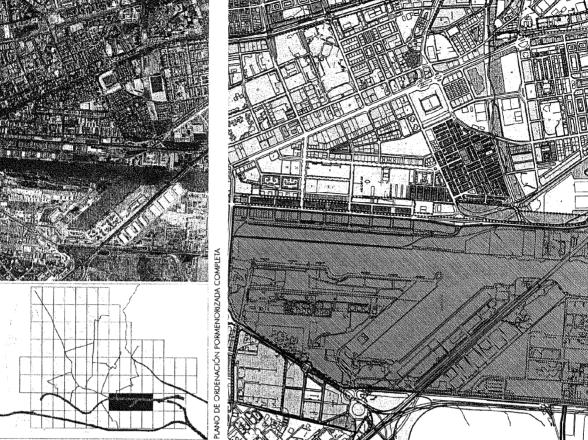
Obligación de redactor Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.8 apartado 5 y Artículo 2.2.4

La ordenación grafiada fiene carácter vinculante en la red viaria propuesta y la localización de las cesiones datacionales. La ordenación de las diferentes escalas urbanos de las calles la ordenación de las alturas o ardena prei el Plan Especial respondend, de forma graduol, a las diferentes escalas urbanos de las calles de su entorno. Avda de la Raza, calle Barinouevo y calle India.
Formulación del Plan Especial conforme Disposición Transitaria Final, apartado 1.

SUPERFICE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO	TALLA AR SUPERFICIENT SIELO SUBLICO AMOVECHAMIBNTO AVROVECHAMIBNTO AVROVECHAMIBNTO CON STATEMENTO AVROVECHAMIBNTO AVROVECHAMIB	SUELO PUBLICO J ASOCIADO M²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M <sup>2</sup>		APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	PROVECHAMIENTO APROVECHAMENTO 10% CESION UM APROVECH UM SUBJETIVO UM UM SUBJETIVO UM	BXCE APROVECH UV
165.698	960.631	c	9EDL/0		116.900,06	11.663	11.663
USO GLOBAL	COFF COMPANY AND TECHNICAL CHARLES AND CHARLO CHARL	EDIFCABILIDAD MÁXBAA m³t	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁZBAO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO APROVECH	APROVEC VIV. PRO
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	ACTIVIDADES 0,8300 137.529	137.529	00'0	o	0	0	

			1.000	1.615	0	17.052	57.563
	o es aproximada	La superficie de viaria es aproximada	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	DEPORTIVO	EDUCATIVO	\$J.P.S.	ESPACIOS UBRES
34,89%	57.820	46,61% VIABO (TOTAL)	46,61%	77.229		(שינסו)	DOTACIONES LOCALES (TOTAL)
The company of the co			116.900			137.529	TOTAL
- 100 mm						Company of the State of the Sta	
SERVICIOS	=		116.900	00,1	0.85	137.529	SERVICIOS AVANZADOS
TPOLOGÍA	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	SUBRECIE SUELO EDIFICABLE M <sup>2</sup> 3	APROVECHAMIENTO UA:	COEHCIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	EDIFICABILIDAD TOTAL M <sup>2</sup> t	DISTRIBUCIÓN USOS LUCARTIVOS
A POTESTATIVA	ordenación pormenorizada potestativa	ORDENACIÓN F			PRECEPTIVA	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	ORDENACIÓN P
9,00%	0	O .	0	00'0	137.529	0,8300	PRODUCTIVAS
APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (JA.)	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	NUMERO MÁZIMO VIVIENDAS	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	EDIFCABILIDAD MÁXIMA m³;	COFF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m³t/m2s	USO GLOBAL
272	11.663	104.966	116.900,06	0,7039	0	165.698	165.698
APROVECHAMIENTO UAs	10% CESION UA	APROVECHAMIBATO SUBJETIVO UM	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAL	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M <sup>2</sup>	SLELO PUBLICO ASOCIADO M²	SUPERIOR WELL STELO REBICCO APPOYECHAMBIND APPOYECH	SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO

	41_	, 1
PROGRAMACIÓN	SIN PROGRAMAR	A STATE OF THE PARTY OF THE PAR
	defeneraminosetter s velas dad suprement venos communiciones es	ne e describer de l'emmande de l'establishe décliment de l'establishe de l'est
	e demonstrate de la partico — copposante estado estado estado de desembrada estado de desembrada estado de desembrada de desembrada de la dese	And the second of the second o
	A C C C C C C C C C C C C C C C C C C C	PLAN ESPECIAL
GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN ESPECIAL



LOCALIZACIÓN

IDENTIFICACIÓN ARI-DCA-01	Z	ARI-DCA-01	IDENTIFICACIÓN ARI-DCA-01 FÁBRICA DE CONTADORES	SITUACIÓN
BARRIO CIUDAD CA-1 HOJA	3	HOJA 15-14	JUDAD CA-1 HOJA 15-14 ÁREA DE REPARTO CA-01/UR APROVECHAMIENTO MEDIO 1,1488 UA/m²	

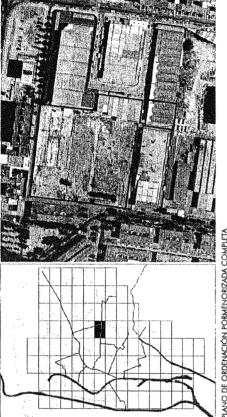
	1
	f
	ł
	Î
	ŧ
	-
	1
	1
	1
	1
	1
	1
	1
	Ì
	1
	1
	1
	ì
	1
	1
	1
	1
	1
	1
	1
	1
	1
	1
	1
	1
	1
	1
	1
	1
	1
	1
	į
	1
	1
	1
	ş
,	1
in.	
3	1
*	1
ž	1
1	- 1

La intervención plantea la sustitución de la antigua actividad industrial por usos de vivienda y equipamientos integrados en la trama residencial adyocente. La actuación se considera además una aportunidad esencial para la mejora del nivel datacional del Barrio de Los Áveas industriales y actividades econômicas en retroceso, dentro de una trama fundamentalmente residencial con la que conviven de forma OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Pajaritos, con importantes carencías actuales

os concentras en contrar en contrar en contrar en la establecida en el Artícula 2.2.9 y en el Artícula 5.2.3. apartado d) de las Obligación de redactar Estudio de Detalle, de acuerdo con la establecida en el Artícula 2.2.9 y en el Artícula 5.2.3. apartado d) de las Normas Urbanísticas.

Program of SIPS sociocultural se destinará a Bibliofeca de barrio (570 m2 de suelo mínimo) que podrá integrarse en un mismo edificio con orses usos donacionales. Será de aplicación lo dispuesto en el apandado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas.







Application of Arthur warmen of Arterior designation of Arterior Security							
SUBERICE TOTAL N° SUBERICE M'SLEED SLEED PREJICE APPOYECHAMENTO AP	RPICIE M <sup>2</sup> SLELO CON OVECHAMIENTO	SUELO PUBLICO ASOCIADO M <sup>2</sup>	SURERFICE N° SLEIO PUBLICO APROYECHAMIENTO CON ASOCIADO Nº MEDIO LIAVAÑ	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAS	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UM	10% CESION UA	SUPERIOR M SLEIO SLEIO REBILCO APPOYECHAMENTO APROYECHAMENTO APROYECHAMENTO TO SEETHOUS MA PROVECHAMENTO TO TOK CESON UM AROVECHAMENTO TOK CESON
16,772 15,970 762 1,1488 18,347 16,512 1,835 0	15.970	762	1,1488	18.347	16.512	1.835	0
COFE EDIFICARIDAD EDIFICACION DE PRIDAD MÁNIMA NUMERO MÁNIMO NEPOSE VIVENDAS VIVENDA	DE. EDFICABILIDAD EDFCABILIDAD OLOBAL m²1/m2s MÁXBAA m²1	EDIFCABILDAD AÁXBAA m²t	COB: EXPECABILIDAD DENSIDAD MÁXIMA NUMERO MÁXIMA GLOBA, mª Úm. Z. MÁXIMA mª 1 VIV/He VYIENDAS	DENSIDAD MÁXUMA. VIDARRO MÁXUMO. VAVIENDAS AMARINO.	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIÓA (LAN)	WERO AFRUMO APROVECHAMIENTO APROVECHAMIENTO WWIENDAS WY. PROTEGIDA (MA) WY. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	1,3000	20.761	94,40	158	22	5.504	30,00%

CODY USOS EMPICABILIDAD TOTAL COBPICEMENT  VOSS UNITED AND TOTAL COBPICEMENT  VOSS UNITED AND TOTAL COBPICEMENT  VOSS UNITED AND TOTAL COBPICEMENT  STRICT AND TOTAL COBPICEMENT  STRICT AND TOTAL COBPICEMENT  STRICT AND TOTAL COBPICEMENT  ONES LOCALIS (COBPICEMENT  20.761	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA		ORDENACIÓN P	ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	A POTESTATIVA
GGA 1,00 7,242 0,80 3,114 1,00 20,761 20,761	DTOTAL COERCIENTE COERCIENTE PONDERACIÓN USO UBBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAe	SUEMPICIE SUELO EDIFICABLE M <sup>3</sup> s	ALTURA MÁXBALA Nº PLANTAS	TPOLOGÍA
20 TECHNICA 7.242 0.88 20 TECHNICA 1.00 20 TECHNICA 1.00 20.761 20.761	90,1	488.4	ř	ţ	•
20.761 1.00 20.761 20.761	08'0	•,		3	<
20.761	2	2.958	809	93	ST.A.
IONES LOCALES (TOTAL)	20.761	18.347			The state of the s
20 日 10 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	5.331		31,86% VARIO (101AL)	3.012	18,00%
SSUBRES SLPS. EDUCATIVO	EDUCATI	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de viorio es aproximada	o es aproximada	
		0			

TIÓN
------

GESTIÓN	PROGRAMACIÓN	
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLANEAMENTO DE DESARROLLO: ESTUDIO DE DETALLE	

### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

-
-
- 4
- 7
ĉ
ε
ć
•
- 7
٦
i
•
(0
-
-
٠,
-
٠
12
7
•
•
-
ï
- 5
į
•
-

	15-14 AREA DE REPARTO CA-02/UR APROVECHAMIENTO MEDIO 1,1488 UA/m²
	CA-02/UR A
P.I. AMATE 3	15-14 ÁREA DE REPARTO
.A-02	15-14
ARI-DCA-02	HOJA
ÔN	DAD GA:
IDENTIFICACIÓN	BAKRIO CIUDAD CA-1 HOJA

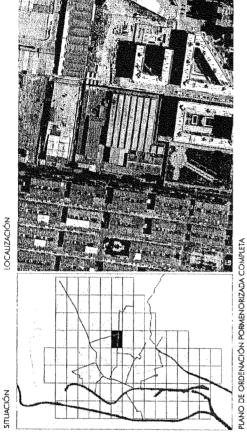
### ORDENACIÓN

Areas industriales y actividades económicos en retraceso, dentro de una tramo fundamentalmente residencial con la que conviven de forma forzada. La intervención plantes la sustitución de una actividad industrial obsoleto 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 Las OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA) Pajaritos, con importantes carencias actuales.

Otras condiciones para su desamollo.

- Obligación de redecion Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el Anículo 2.2.9 y en el Anículo 5.2.3, apantado d) de las Normas Urbanisticas.

Será de aplicación lo dispuesto en el apantado 4 del anículo 11.2.6, de las Normas.





ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	STRUCTURAL						
SUPERFICIE TO TALM? SUELO	SUPERFICIE M <sup>2</sup> SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PUBLICO A	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMENTO APROVECHAMENTO MEDIO LIAVIM? OBJETNO UM	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAL	10% CESION UA	APROVECHAMIENTO 10% CESION UA. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA. UA.
952.11	10.780	75.0	1,1488	12.384	11.146	1,238	0
USO GLOBAL	COFF EDIFCABILING EDIFCABILING DESCINDUMATINA KLIMERO MÁTONO NÁMERO MÁTONO AVERCORE VIVERDAS	EDIFCABILIDAD MÁXIMA m²t	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÉMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO APROVECHAMENTO VIV. PROTEGIDA (LAN)	APROVECHAMIENTO APROVECHAMENTO VIV. PROTEGIDA (LIA)
RESIDENCIAL	0006,1	14.014	92,70	107	67	3.715	30,00%

ORDENACIÓN	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	PRECEPTIVA			ORDENACIÓN F	ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	A POTESTATIVA
DISTRIBUCIÓN USOS LUCARTIVOS	DISTRBUCIÓN USOS EDPICABUDAD TOTAL COPFICIENTE ULCARTIVOS M <sup>2</sup> LISO USO USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN LISO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	SUERFICE SUELO EDIFICABLE M*.	ALTURA MÁXOMA IN" PLANTAS	TIPOLOGÍA
	7,444	1,00	56'0	170.7	700		
VIVIENDA PROTEGIDA	4.889	08'0	0,95	3,715	4.06	3	Σ
FRCIANO	1,682	1,00	26'0	1.598			him-in-in-in-in-in-in-in-in-in-in-in-in-in-
Charles and the second	And the state of t	-	The second secon	The state of the s	A comprehensive statements of the statement of the statem	on the second se	- Code and the second second
rota.	14.014			12.384			
SOTACIONES LOCALES (FOTAL)	S (FOTAL)	Petro regio	4.527		39,24%, VIARIO (TOTAL)	2.926	2
ESPACIOS LIBRES	SIPS	EDUCATIVO	DEPORTING	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de viario es aproximada	o es aproximada	The state of the s
4.527	0	0	a	~°			

_	
Š	
ST	

GESTION	PROGRAMACIÓN	
SISTEMA DE ACTUACIÓN;	SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO;	PLANEAMENTO DE DESARROLLO: ESTUDIO DE DETALLE	

LOCALIZACIÓN

IDENTIFICACION ARI-DCA-03 RI	Z	ARI-DCA-	03	DENTIFICACIÓN ARI-DCA-03 RI. AMATE 2	-		SITUACIO	NO.
BARRIO CIUDAD	Š	HOJA	15-14	AREA DE REPARTO CA-	03/UR /	BARRIO CIUDAD CA-1 HOJA 15-14 ÅREA DE REPARTO CA-03/UR APROVECHAMIENTO MEDIO 1,1488 UA/m²	•	

### ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS, (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

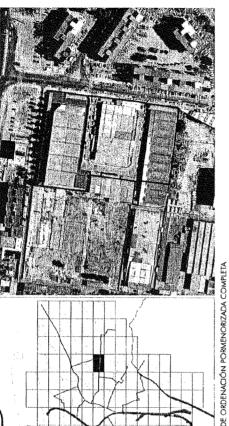
Áreas industriales y actividades económicas en retraceso, dentro de una tramo fundamentolmente residencial con la que conviven de forma forzado. Lo intervención plantea lo sustitución de la antigua actividad industrial por usos de vivienda y equipamientos integradas en la trama residencial adyocente.

Otras condiciones para su desarrallo

- 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 Normos Urbanisticas.

Normos Urbanisticas.

- Será de oplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6, de las Normas.



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLE	TANDON OI
Vacanti miljenjima	-

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



₹:15	8	873	1.492	0,95	1,00	1.571	SERVICIOS TERCIARIOS
i	5		4.764	96'0	08'0	6.269	VINENDA PROTEGIDA
3	2	196.2	P.624	6,95	1,00	10.130	VIVENDALIBRE
tipologi	ALTURA MÁXINA Nº PLANTAS	SUERFICIĘ SUELO EDIPICABLE M²s	APROVECHAMIENTO UAS	COEFICIENTE PONDENCIÓN UIBANIZACIÓN	COEFICIENTE PONDEIACIÓN USO	EDIFICABIUDAD TOTAL COEFICIBATE  M'1 PONDERACIÓN  USO  USO	DISTRIBUCIÓN USOS LUCARTIVOS
A POTESTAT	ordenación pormenorizada potesta?	ORDENACIÓN			PRECEPTIVA	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	ORDENACIÓN P
	4,764	69	88.	62,00	17.970	0006.1	RESIDENCIAL
APROVECHAMI VIV. PROTEGII	APROVECHAMIENTO APROVECHAMI VIV. PROTEGIDA (UMs) VIV. PROTEGI	NÚMERO MÍNIMO VINTENDAS PROTEGIDAS	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ho	EDIFCABILIDAD MÁXIMA m³t	COEF. EDIFICABILDAD EDIFICABILDAD GIOBAL m²1/m2s MÁXIMA m²t	USO GLOBAL
	1.588	14.292	15.880	1,1488	3.374	13.823	17,197
EXCESOS APROVECHAMI UAs	10% CESION UAs	APROVECHAMENTO SUBJETIVO UNA	APROVECHAMENTO OBJETIVO LIA	SUPERICE N° 51EO BELICO AROVECHAMIENTO AREOYECHAMIENTO AREOYECHAMIENTO AROCHEOLOM.  AROVECHAMIENTO ASCURO N° AREO UMAP OBETIVO UM.	SLELO PUBLICO ASOCIADO M²	SUPERFICIE M² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO

PROGRAMACIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN: SECUNDO CUATRIENIO
	4
GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN:

3.494

La superficie de viario es aproxir

32,50% YIANO (FOTAL)

5.588 DEPORTIVO

EDUCATIVO

SLPS

ESPACIOS LIBRES

DOTACIONES LOCALES (FOTAL)

17.970

Į.	SEGUNDO CUATRIENIO	UACIÓN:
		The same of the sa
	PROGRAMACIÓN	

ESTUDIO DE DETALLE

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN

### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN ARI-DCA-04

The state of the s	-	AND DESCRIPTION OF THE PROPERTY OF THE PARTY	-	CONTRACTOR OF THE PROPERTY OF	- Andread - Andread -	STATE
BARRIO CIUDAD CA-2 HOJA	CA:2		5-16	15-16 AREA DE REPARTO CA-04/UR APR	4/UR	AP.
energioparentiforchalen i en verannamentalen telefons ere mendenaman. Vacionalen	-	The state of the s		APPROPRIATE TO A CHARGE BOOK AND A CHARGE AN		
ORDENACIÓN						

FF.CC. PALMETE - LA NEGRILLA

OBJETIVOS Y CRITERIOS. JORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

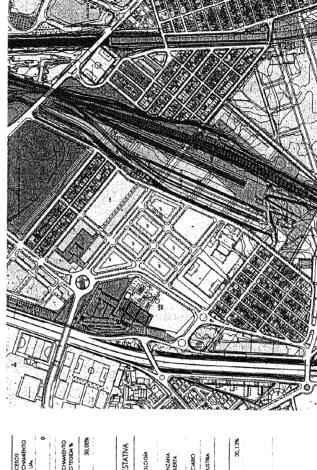
yoxtoponiendo infraestructuras territoriales que han producido un efecto aún más segregador, como el trazado del anil de ha confluida o generar un sector urbano carente de estructura interna y con graves déficits dotacionales. Su es relativamente bajo, sendro my difíciles da relaciones entre paquetes urbanos, amén de los problemas de infraestructuras con los usos residenadedifíciles. Situación actual caracterizada por la desestructuración de unas tramas urbanas cuyo origen

Se pretende la restructuración utbana del ámbito a partir de la eliminación de la Estación de Contenedores de La Negrilla, una vez se traslade al Nado Logístico Norte, con la implantación de actividades productivas y nuevas usos residenciales, configurando un espacio

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 pública central en torno al opeadero de cercanías de RENFE, con localización de espacios libres y equipamientos. Otras condiciones para su desarrollo

y el Ariculo 6.6.31 aparado 11 de las Normas Urbanisticas.
De la ordenación graficida se consideran entrativica los pasos tranversales sobre el FFCC, como viarios de relación del área con los sectores calindantes. El Plan Especial deberá resolver los aspectos de integración urbana del ferrocarril en el área y potenciar el nuevo Apacidero de Rente como espacio de centrolidad del barrio. Será de aplicación lo establecido en la Disposición Transitorio final, apartado 2.

# PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA ROVECHAMIENTO MEDIO 0,8184 UA/m²



OKDENACION ESTRUCTURAL	C SECTION OF THE PROPERTY OF T
------------------------	--

SUPPRETCIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO	SUPERFICIE M <sup>2</sup> SUFLO CON APROVECHAMIENTO	SURLO PUBLICO ASOCIADO Mª	SURIC PUBLICO APROYECHAMIENTO ASOCIADO M <sup>2</sup> MEDIO UA/M <sup>2</sup>	SUBLIC PUBLICO AMOVECHAMBNTO APROVECHAMBNTO 109 CESON UA. ASCICLOCA MANON ARONG MANA SUBERTYO UA. SUBERTYO UA.	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA:	10% CESION UA	MPROVECH W
203.797	172.95	30.845		0,8184 141.538 127.385 14.154	127.385	14.154	
USO GLOBAL	COEF EDPICABILIND EXPENDIND DESCIND MANIMA NUMERO MANINO WIRBOUS WIPROUS WIPRO	ECIFCABIUDAD MÁXIMA m <sup>2</sup> 1	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NEMERO MÁXIMO VINTENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMENTO APROVECH	APROVECH VIV. PROT
RESIDENCIAL	0006'9	155.657	05'65	1.213	SS	42,463	

ORDENACIÓN !	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	PRECEPTIVA			ORDENACIÓN	ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	A POTESTATIV
DISTRIBUCIÓN USOS LUCARTIVOS	EDIFICABILDAD TOTAL COEFICIENTE M <sup>2</sup> 1 PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDENCIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	SUERFICIE SUELO EDIFICABLE M <sup>2</sup> s	ALTURA MÁXOMA Nº PLANTAS	TPOLOGÍA
VIVIENDA LIBRE	71.446		1,00	71.446			MANZANA
FC T	53.079	0,80	8,	42.463			ABIERTA
SERVICIOS TERCIARIOS	7,783	86,1	1,00	7.783			TERCIARIO
INDUSTRIA	23.348	0,85	1,00	19.846	major spiratric deservation and the second	A CONTRACTOR OF THE PARTY OF TH	INDUSTRIA
TOTAL	155.657		The state of the s	141,538			
DOTACIONES LOCALES (FOTAL)	s (rotal)		84.038	Andrew Control of the	41,24% VIABO (TOTAL)	61.403	30,1
ESPACIOS UBRES	SIPS	EDUCATIVO	DEPORTIVO	OKITES E RUCTURAS	La superficie de viario es aproximada	io es aproximada	:
76.840	7.198	0	0	0 Ti.F (SG)			

#### GESTION

INICIATIVA PÚBLICA SISTEMA DE ACTUACIÓN:

PLAN ESPECIAL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

PROGRAMACIÓN SIN PROGRAMAR

### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

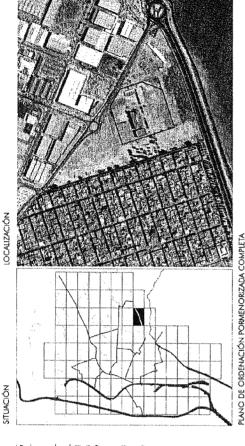
JOSÉ DE PALMETE	
COLEGIO S	
ARI-DCA-05	
DENTIFICACIÓN	

3.	Marin de
	16-16 ÁREA DE REPARTO CA-05/UR APROVECHAMIENTO MEDIO 0,7907 UA/m²
and the second contract of the second contrac	ÁREA DE REPARTO
Accompanies and president of the first of th	
	BARRIO CIUDAD CA-2 HOJA

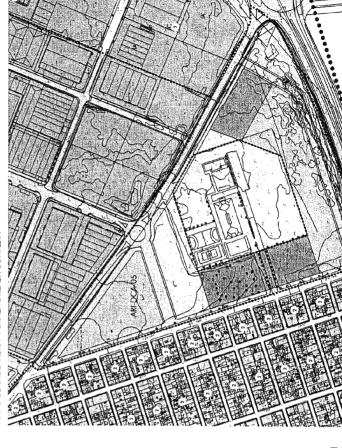
### ORDENACIÓN

Acuación para completar la estructura urbana del núcleo de Palmeie, como espacio de itransición fipomorfológica, reequipamiento del barrio y definición de un nuevo frente urbano hacia el viario intersectorial de borde noroeste, que vendrá a relacionar las dreas industriales del Poligono El Pino con las residenciales de Polimeie. La ardenación detallada integra el colegio existente e incorpora usas residenciales y OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA) terciarios atendiendo a las características del área.

Obligación de redactor Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con lo establecido en el Arrículo 2.2.8 apartado 5, Artículo 5.2.3 apartado 5, Artículo 5.2.3 apartados Normas Urbanasisticas.
De lo ordenación propuesto se consideran vinculantes los vincias de relación del área con los sectores colindantes y la localización del espacios libres de cualificación ambiental y paisajéstica en paralelo a la vía de borde sur. Vía de Palmete.



	PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPL	
•	PLANO	



	EXCESOS APROVECHAMIENTO UA:	0	HAMIENTO TEGIDA %	30,00%
	APROVEC	3,993	APROVEC VIV. PRO	
	10% CESION UAS	3.993	APROVECHAMIENTO APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (LAs)	
	APROVECHAWIENTO SUBJETIVO UAS	35 941	NÚMERO MÍNIMO VIMENDAS PROTEGIDAS	348 150
	APROVECHAMIENTO CBJETIVO LIAS	39,934	NLMERO MÁXIMO VIVIENDAS	1
	SUELO PUBLICO APROVECHAMIENTO ASOCIADO M² MEDIO UA/M²	50.505	COEF EDIFICABLENCE EDIFICABILEND DENSEND MÁXIMA NUMERO MÁXIMO GLOBAL MÍTIMA. MÁXIMA."  VIVIHGE MÁXIMA."	99,50
	SUELO PUBLICO ASOCIADO M <sup>2</sup>	8.032	ABLIDAD EDIFCABILIDAD	42.929
STRUCTURAL	IA LA SUPERICE LA SAGIO SUELO PUBLICO PAROVECHAMENTO PAROVECHAMENTO SELETIVO LA SUPERINO L	50.505		0,8500 42.929 59,50
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	SUPERFICE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO	58.537	USO GLOBAL	1

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA							
DISTRIBUCIÓN USOS LUCARTIVOS	DISTRIBUCIÓN UGOS EDIFICABUDAD TOTAL COEFICIENTE ULCARTIVOS MÃ USO USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COBFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	SLEWFICE SUFLO	ALTURA MÁXBUA Nº PLANTAS	TPOLOGÍA
w	20.954	8	8,				
VINIENDA PROTEGIDA	14.975	0,80	8,1	11.980			ABIERTA
SERVICIOS TERCIARIOS	2,000	86,	1,00	7.000	the contract of the contract o		TERCIANO
TOTAL	42.929	-	And interest of the second second	39.934			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)	(TOTAL)		13.546		23,14% VIARIO (FOTAL)	23.996	%66'0+
ESPACIOS LIBRES	5,175	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de viario es aproximada	rio es aproximada	ì
2,199	5.671	676	0	6			

SISTEMA DE ACTUACIÓN: . SEGUNDO CUATRIENIO	GESTIÓN		PROGRAMACIÓN
	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	And the second s	SEGUNDO CUATRIENIO

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN ARI-DCA-06	Š N	ARI-DCA		LA PLATA 1		
BARRIO CIUDAD	3	HOJA	15.16	BARRIO CIUDAD CA-3 HOJA 15-16 ÁREA DE REPARTO CA-06/UR APROVECHAMIENT	CA-06/UR	BARRIO CIUDAD CA-3 HOJA 15-16 ÁREA DE REPARTO CA-06/UR APROVECHAMIENTO MI
ORDENACIÓN	7					

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

la situación actual se caracteriza por la desestructuración de unas tramas urbanas cuyo origen responde a parcelaciones marginales traclogia de vivienda suburbana y fracuente autoconstrucción. Se presende la restructuración interna del barrio de La Plata a partir de recultificación de Lale Azordi, su ele la orgalida y ventebrada, mediante la retranque de de finescriones y ensanchamiento de viario per eliminar estrusyalamiento en la red. Se genera un espocio libre y equipamiento como espocio de reloción urbano, ordenando los fres de manzanas resultantes con mantenimiento de la típología suburbana, homogénea con las condiciones del área.

Obligación de redactar Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con lo establecido en el Arlículo 2.2.8 apartado 5, Arlículo 5 apartado b) y Arlículo 2.2.4 de las Normas Urbanísticas.

De la ordenación propuesto se considera vinculante la localización de los espacios libres y equipamientos.

75							
SITUACIÓN		PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA					
	MEDIO 0,7907 UA/m² selaciones marginales con de La Plata a partir de la rud-amiento de viario para na, ordenando los frentes o. apartado 5, Artículo 5.2.3		EXCESOS APROVECHAMIENTO UA	APROVECHAMIENTC VIV. PROTEGIDA %	1977 30.00%	TPOLOGÍA SI RI BRANA	37,92%
	MEDIO  Celacione de la P  nchamie ma, orde a.  apartado		3	A (UA)	1.977 ZZAD	2 \$	3.807





DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha

COEF. EDIFICABILIDAD EDIFICABILIDAD GLOBAL m²/m2a MANIMA m²i

USO GLOBAL **ESIDENCIAL** 

7.083

0,8500

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

6.589

1.706

8.333

SURBCOTE TOTAL W<sup>2</sup> SUPERFORE W<sup>2</sup> SURLO SURLO PARUCO APROVECHAMIENTO
CON
SURLO
APROVECHAMIENTO
ASOCIADO W<sup>2</sup>
MEDIO UNIV<sup>2</sup>

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

DISTRIBUCIÓN USOS LUCARTIVOS	DISTRIBUCIÓN LISOS EDIFICABUDAD TOTAL COEFICIENTE LUCARTIVOS N <sup>2</sup> 1 USO USO USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFCENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	SUBRFICIE SUBLO EDIFICABLE M <sup>2</sup> s	ALTURA MÁXEMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍ
AUBRE	4.612	90'1	1,00				
VIVIENDA PROTECIDA	2.471	08'0	00'1	1.977			SUBURBAN
					At the Carlo Medianor Company	The second secon	
TOTAL		7,083		6.589			
DOTACIONES LOCALES (FOTAL)			3.198	•	31,85% VARIO (TOTAL)	3.807	
ESPACIOS UBIES	SIPS	EDUCATIVO	GEPORTINO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	TRANSPORTES E La superficie de vario es aproximado	io es aproximada	
2.362		0	0	O			

#### GESTIÓN

GESTIÓN			PROGRAMACI
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COOPERACIÓN		PRIMER CUATRIE
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN ESPECIAL		electronical de la company material desperador production de la company	determine obsest undergementen menter in de demokratikan in demokratikan den den demokratikan den den den den de

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN

### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

	0,8500 UA/m²	AND DESCRIPTION OF THE PERSON NAMED IN COLUMN
	BARRIO CIUDAD CA-3 HOJA 15-16 ÁREA DE REPARTO CA-07/UR APROVECHAMIENTO MEDIO 0,8500 UA/m²	
GUILA 1	CA-07/UR	Contraction of the Contraction o
B° N° S° DEL ÁGUILA 1	AREA DE REPARTO	
	15-16	A VARIABLE CONTRACTOR OF THE PARTY NAMED IN COLUMN TWO IS NOT THE PARTY NAMED IN COLU
ARI-DC	HOJA	AMERICAN - MARKET AND A
ÓN ON	3	AND ADDRESS OF THE PARTY OF THE
IDENTIFICACIÓN ARI-DCA-07	BARRIO CIUDAD	The second

#### ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS, (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

equipamientos, ordenándose las parcelas de borde al abjeto de construir formalmente la nueva plaza. Los usos terciarios configuran el límite sureste de la octuación, implantándose sobre un viario de primer orden. Asimismo se contempla la pralongación de calle Binefar que desde el proyecto original de Metro de los años 70. Su implantación es un elemento a considerar tanto por las afecciones que su trazado implica, como por la centralidad que aportará la nueva estación a esta zona y como vacio de oportunidad para resequipor una barriado con importantes déficits. Se trata por tonto de una intervención de reestructuración para configurar un espacio público de relación y nueva La red de Metro (linea 1) condiciona la ordenación de este vacío urbano, originado por su i nejorará la accesibilidad al sector desde Méroes 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
  - apañodo b) y Artículo 2.2.4 de las Normas Urbanísticas. De la ordenación graficada se considero vinculante la disposición de las espacias líbres y equipamientos. Asimismo, el Plan Especia
    - deberá resolver adecuadamente la integración de la línea de Metro y Estación-apeadero en los espacios libres previstos. Parte de la reserva de SIPS sociacultural 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.

•			
To a			
	Ø,		
			COMPLETA
			RMENORIZADA
`			LANO DE ORDENACIÓN PO
- Edicar	-		DE ORDE
		4	PLANO



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	STRUCTURAL				
SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUPLO	SJEBFICE W SUELO SUELO PUBLICO APROVECHAMBENTO APROVECHAMBENTO APROVECHAMBENTO LA SOCIADO M MEDO LAVAM OBETIVO LA SUBJET	SUELO PUBLICO AF ASOCIADO AF	APROVECHAMIENTO MEDIO LIA/M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAS	APROVEC SUBJET
91.235	52.227	9.008	0,8500	44,393	
USO GLOBAL COEF. EDIP	COEF. EDIFICABILIDAD EDIFICABILIDAD GLOBAL m² 1/m²s. MÁXIMA m² 1.	EDIFCABILIDAD MÁXIMA m²t	BELIDAD DENSIDAD MÁXIMA NUMERO MÁXIMO WYENDAS	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERC VIVII PROT
TERCIARIO	0,8500	44.393	1,57	01	

10% CESION LIAS

39.953

-	the property of the state of popular services.	and any and any any and any	9.228	0	1.216	8.207	25.819
	io es apraximada	La superficie de viaría es aproximada	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	DEPORTING	EDUCATIVO	SAPS	ESPACIOS LIBRES
80	11,444	72,62% VIANO (FOTAL)	72.62%	44.471		(frotal)	DOTACIONES LOCALES (FOTAL)
			44.393			44.393	101AL
1				: !			: :
SUBURBANA			011.1	00,	00,1	1.330	VIVIENDA LIBRE
TERCIARIO			43.283	1,00	8,	43.283	SERVICIOS TERCIMBOS
TIPOLOGÍA	ALTURA MÁXUMA Nº FLANTAS	SUERFICE SUELO EDIFICABLE M <sup>2</sup> ,	APROVECHAMIENTO LIA:	COERCIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	DISTRIBUCIÓN LISOS EDIFICABILDAD TOTAL LICRATIVOS	DISTRIBUCIÓN LISOS LLCRATIVOS
A POTESTATI	ordenación pormenorizada potestati	ORDENACIÓN			PRECEPTIVA	ordenación pormenorizada preceptiva	ORDENACIÓN P

Š	
b	,

	PLAN ESPECIAL	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	
SISTEMA DE ACTUACIÓN: - PRIMER CUATRIEN	•	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	
PROGRAMACIÓ		GESTIÓN	

PROGRAMACIÓN		PRIMES CUATRIENIO
	AND DESCRIPTION OF THE PROPERTY OF THE PROPERT	

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

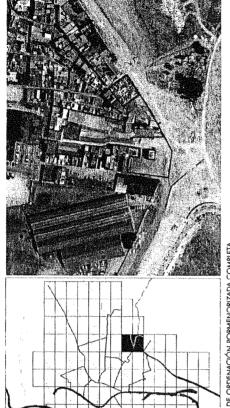
		15-17 ÅREA DE REPARTO CA-08/UR APROVECHAMIENTO MEDIO 0,7907 UA/m²
8° N° S° DEL AGUILA 2	A COMPANIES OF THE PROPERTY OF	ÁREA DE REPARTO CA-08/UR
IDENTIFICACION ARI-DCA-08	na rydnick za skiempenassaanismistrikriteitiitätettäädiläänimpiraamistoistiin oli läisäättööt	BARRIO CIUDAD CA-3 HOJA

### ORDENACIÓN

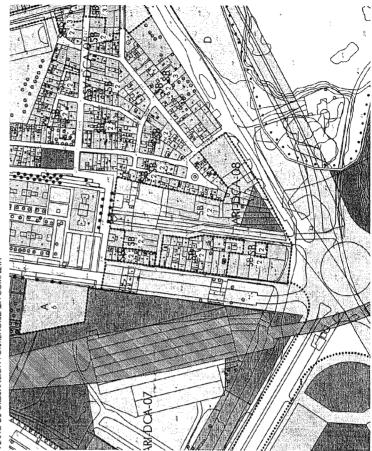
olineaciones y ensanchamiento de la calle Acardeón, ordenándose las manzanas resultantes manteniendo la fipología suburbana, homogénea con las condiciones del área y obteniendo espacios libres y equipomientos locales.

<u>Omas condiciones para su desarrollo</u>

Obligación de redactar fatudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el Articulo 2.2.9 y en el Articulo 5.2.3. apartado d) de las Normas Urbanisficas. ipología de vivienda suburbana y frecuente autoconstrucción. Se pretende la reestructuración interna del área mediante el retranqueo de La situación actual se caracteriza por la desestructuración de unas tramas urbanas cuyo origen OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)







SUPERFICIE TOTAL M2	SUPERFICIE TOTAL M2 SUPERFICIE M7 SUELO		SUBLIC PUBLICO APROVECHMAIENTO	APROVECHAMBENTO	APROVECHAMENTO	10% CESION UA.	EXCESOS APROVECHAMIENTO
8.795	302.0 8.795 R.795 7.877 824 6.7907 6.224 5.401 6.22 0	924	0,7907	6.22	5.601	729	o my
USO GLOBAL	COSF. EDIFICABILIDAD EDIFICABILIDAD DENSIDAD MÁDIMA NUMERO MÁDIMO VIVERIDAS APROVECHAMBENTO APROPRIA APROVECHAMBENTO APROVECHA	EDIFCABILIDAD MÁXIMA m <sup>7</sup> 1	DENSIDAD MÁGIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHMMENTO APROVECHMMENTC VIV. PROTEGIDA S.	APROVECHAMENTO APROVECHAMENTO IIV. PROTEGIDA **
RESIDENCIAL	0,8500	6.691	73,00	99	23	And the second second second	1.867

CADENACION FORMENORIZADA PRECEPTIVA							
DISTRIBUCIÓN USOS LUCARTIVOS	DISTRIBUCIÓN USOS EDIFICABILDAD TO TAL LUCARTIVOS	COERCIENTE PONDERACIÓN USO	COENCIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO SUBBRICIE SUELO UA: EDIFICABLE M <sup>2</sup> a.	SUBFICIE SUELO EDIFICABLE M <sup>2</sup> a	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA
VINENDA LIBRE			1,00	4.357			
VIVIENDA PROTEGIDA	2.334	08'0	87	1.867	4.4	3	27
TOTAL	169'9			402.9			
DOTACIONES LOCALES (FOTAL)	(FOTAL)		1.823	areas development	20,73% VIARIO (TOTAL)	2.555	29,05%
ESPACIOS UBRES	5.1.25.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	TRANSPORTES E La superficie de viario es aproximada PRAESTRUCTURAS	o es aproximada	
299	1.162			6			

	2
•	È
	Ü

PROGRAMACIÓN	COOPERACIÓN	PLANEAMENTO DE DESARROLLO: ESTUDIO DE DETALLE
	COOPERACIÓN	ESTUDIO DE DETALLE
GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN

#### APROVECHAMIENTO MEDIO 0,7907 UA/m² AREA DE REPARTO CA-09/UR B" N" S" DEL ÁGUILA 3 15-16 ARI-DCA-09 HOJA ž IDENTIFICACIÓN BARRIO CIUDAD

#### 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 a partir de la recualificación de calle Azorín, su eje langitudinal y vertebrador, mediante el retranqueo de alineaciones y ensanchamiento de estrongulamiento en la red, ordenándose las manzonas resultantes monteniendo la tipología suburbana, homogénea con las condiciones

Otras candiciones para su desarrollo

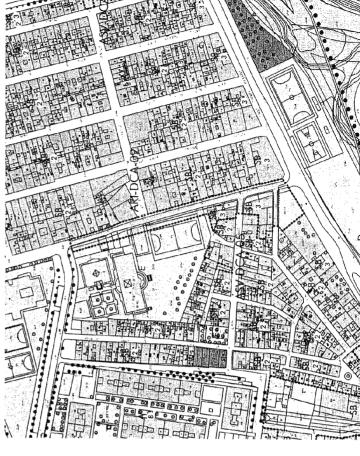
Obligación de redactar Estudio de Detatle, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.9 y en el Artículo 5.2.3. apartodo d) de las

En la relativa al aprovechamiento de vivienda protegida será de aplicación lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 5.2.6. de las

Dadas las condiziones de ordenación, se justifica la impasibilidad de localizar cesiones de espacios libres o equipamientas, según lo establecido en el an.17.2.c.) de la LOUA. Normas Urbanísticas.

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA





		Automobile de la company de la		***************************************	TATAON CONTRACTOR CONT	-	
SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	SUPERCIE MY SUELO SUELO PUBLICO AMOVECHAMIENTO AMOVECHAMIENTO COMPOVECHAMIENTO CONTROL MY SUBETIVO UN	SUELO PUBLICO ASOCIADO Mª	SUBLO PUBLICO APROVECHAMIENTO APROVECHAMIENTO ASOCIADO M <sup>2</sup> MEXIO UA/M <sup>2</sup> OBLETIVO UA	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA:	APROVECHAMIENTO 10% CESION UM	EXCESOS APROVECHAMIENTO LAs
3.680	3.680 2.210		7,7907	0,7907	1.573	57.1	
JSO GLOBAL	COEF, EDPICABILIDAD EDFCABILIDAD DENSIDAD MÁXIMA NUMERO MÁXIMA NVÍRHUAS VIVIRENDAS VIV. PROTEGIDAS VIV. PROTEGIDAS.	EDIFCABILIDAD MÁXIMA m²i	COE. EDIFICABILIDAD EDIFICABILIDAD BAÑAINA NUMERO NAÑIMO GLOBAL m²1,m2a MÁXIMA m³1 YYYHa YYHRIDAS	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIÉNDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMENTO VIV. PROTEGIDA (UAJ)	APROVECHAMENTO APROVECHAMENTO IN. PROTEGIDA 18.
RESIDENCIAL	0,8500	1.879	94	18		\$25	308

ORDENACIÓN I	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	PRECEPTIVA			CADELANCION FORMER ORIGADA FO IESTATIVA	CINCLESCON	
DISTRIBUCIÓN USOS LUCARTIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M <sup>2</sup> 1	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN UFBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO	SUERFK	ALTURA MÁXIMA Nº FLANTAS	TPOLOGÍA
VIVIENCIA LIBRE	1.223		1,00	_		-	
WWENDA PROTEGIDA	655	0,80	00,1	524	a.	3	*
and an interpretation and the spirit of the		man or any part of the control			a region de la constante de la	A THE PARTY OF THE	e spire i Magambati Gard en de es besten - exemp
TOTAL	1.879		MINERAL TRAVELS OF BUILDING STREET, ST	1.747		The same of the sa	AND THE REAL PROPERTY AND THE PROPERTY OF THE
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)	(TOTAL)		470	i	12,76% MARIO (TOTAL)	2.483	67,48%
ESPACIOS 118RES	SAIRS	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRIJCTURAS	TRANSPORTES   La superficie de viario es aproximada NFRAESTRIKTURAS	io es aproximada	The second secon
	470	0	٥	ō			

	SISTEMA DE ACTUACIÓN: COOPERACIÓN COOPERACIÓN	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: ESTUDIO DE DETALLE
	COOPERACIÓN	ESTUDIO DE DETALLE
GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

### AYDA. ANDALUCÍA - SATSUMAS ARI-DCA-10 IDENTIFICACIÓN

WATER TO AND THE PROPERTY OF T	15-14 ÁREA DE REPARTO CA-10/UR APROVECHAMIENTO MEDIO 0,8011 UA/m²	WITT PROPRIES AND THE P
And the state of t	ÁREA DE REPARTO	Annual State of the Section of the S
Sample of the Control		de l'activité, les results (455) es constitute de la cons
HERE HAD AND THE PARTY OF THE P	BARRIO CIUDAD CA-1 HOJA	Commence and an analysis of the Commence of th

#### ORDENACIÓN

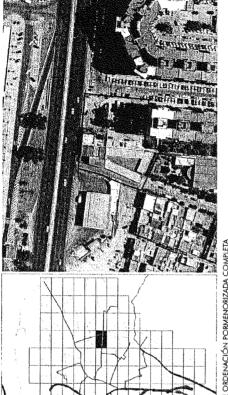
OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Actuación para regenerar el frente urbano en una de las vías principales de acceso a la ciudad. Retranqueo de alineaciones y ensanchamiento de viario para dar continuidad a la vía de servicio en Carretera de Málaga, y ardenación de frentes resultantes manteniendo la fipología de edificación abierta, homogénea con las condiciones del área.

Obligación de redoctar Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el Artícula 2.2.9 y en el Artículo 5.2.3. apartado d) de las

Normas Urbanisticas

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



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO	SUPERICE TOTAL AT SUPERFICE IN SUELO PREUCO APPOYECHAMENTO APPOYECHAMENTO APPOYECHAMENTO CON UNA APPOYECHAMENTO SUELO APPOYECHAMENTO CON APPOYECHAMENTO APPO	SUELO PUBLICO ASOCIADO M²	APROVECHAMIENTO MEDIO UN/M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAS	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UM.	10% CESION UA	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
3.510	3.510 1,987 1,522 0,8011 2,283 1,433 159 691	1.522	0,8011	2.283	1,433	851	169
USO GLOBAL GOEF.	USO CLOBAL COFF. EDFICABILIDAD EDFICABILIDAD EFFSEDAD MÁSIMA.  GLOBAL "ÀFIRAL MÁSIMAR" 1 VIVÃHA VIVENDAS	EDFCABILIDAD MÁXIMA m²t	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (LAW) VIV. PROTEGIDA (LAW)	EDRICABILIDAD EDRICABILIDAD DENGENOLAMININA NUMBRO MANINA WIRENDA MADONECHAMBRITO ANOVECHAMBRITO SIN INCINCINCIA MADINA. MADINA. MADINA. MADINA. MADINA. MADINA.
RESIDENCIAL	1,3000	2.584	70,00	25		985	

ORDENACIÓN P	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	PRECEPTIVA			ORDENACIÓN P	ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	A POTESTATIVA
DISTRIBUCIÓN USOS EDIFICABILIDAD TO LUCARTIVOS MŽ1	DISTRIBUCIÓN USOS EDHICABLIDAD TOTAL COFFICIENTE LUCARTIVOS M³1 LISO LISO	COSFICIENTE PONDENCIÓN USO	COEFICIENTE PONDBRACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	SUERFICIE SUELO EDIFICABLE M <sup>2</sup> s	ALTURA MÁXBMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA
VIVIENDA LIBRE	1.662	1,00	6,95	1.598	į		
VIVIENDA PROTEGIDA	106	08'0	56'0	685	0/0	2	Σ
Andrews Annual Conference of the Conference of t			And the second s		AND STATE OF THE PERSON OF THE		
TOTAL	2.584		and the springers of the second state of the s	2.283			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)	(TOTAL)		1.314		37,45K VMBO (TOTAL)	1.525	43,46%
ESPACIOS LIBRES	51.1.5.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	TMANSPORTES E La superficie de viorio es aproximada PRAESTRUCTURAS	o es aproximada	
1.314	0	0	c	o			

PROGRAMACIÓN

PROGRAMACIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	PLANEAMENTO DE DESARROLLO: ESTUDIO DE DETALLE
	Chi. (e) annual expense and a company control control control of the control of t	ESTUDIO DE DETALLE
GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

LOCALIZACIÓN

STUACIÓN

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

	16-11 ÁREA DE REPARTO E-01/UR APROVECHAMIENTO MEDIO 0,9302 UA/m²	en Veget Veget Veget Sandard S
VIRGEN DE LOS REYES	ÁREA DE REPARTO E-01/UR APR	madaalijoishmidaanaaneenimida,eerikk vantuurineenni. Hekinimaanaanajijidigadhiidaaneelaniidistikkonidentooriijimaaliitikkona
ARI-DE-01	1	Acceptance and acceptance of the second seco
IDENTIFICACIÓN ARI-DE-01	BARRIO CIUDAD E-2 HOJA	* Indicated the second control of the second

### ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS, IORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

áreas industriales y actividades econômicas en retracesa, dentra de una trama, fundamentalmente residencial con la que conviven de form actuación se considera una oportunidad esencial para la mejora del nivel dotacional de Parque Alcosa y la imple Obligación de redactor Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.9 y en el Artículo 5.2.3, apanado d) de la

libres en proporción adecuada

Conservación de las naves existentes que deberán Además de los deberes correspondientes al suelo s Normas Urbanísticas.

s al suelo urbano no consolidado serán exigibles, de acuerdo con el an.113.1 k de la LOU las obligaciones y compromisos asumidos por la Prapiedad conforme al Convenío Urbanístico de Planear

terrenos afectados por las huellas acústicas definidas por el Plan Director del Aeropuento de Sevilla deberán cumplimentar el Códig El Estudio de Detalle deberá respetar las limitaciones de altura en la zona de servidumbre aerondutica que se expresan en el plano Los edificaciones existentes que se conserven así como las nuevas que puedan edificarse conforme a las previsiones de este Plan, i ordenación o.g.13 correspondiente al equipo al equipo Localizador del Sistema de Aterrizaje Instrumental (LOC-ILS). Técnico de la Edificación sobre las exigencias básicas de protección contra el ruido (HR)

A. Alle		
		(PLETA
		PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA
		DE ORDENACIÓN P

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA	
PLANO DE ORDENACIÓN	

10% CESION UAS

SUPERFICE TOTAL M<sup>2</sup>
SUPERFICE M<sup>2</sup> SURIO SURO PUBLICO
SURIO
SURIO
ABBOURGHAIRMING APROVECHAMIENTO

125.409

USO GLOBAL

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

97.657

116.646



		3/4	
		34/	
		Mp.	
			Trada.
	19,98%	N O	UATRIENIO
Willey William	61	Z P	UATR

EDUCATIVO DEPORTIVO TRANSPORTES La superficie de viario es aproximada	SJ.P.S. EDJ.CATIVO	ESPACIOS LIBRES S.L.
35.611 14.34% (INTRI) 25.025	3	DOTACIONES LOCALES (FOTAL)
108.507	116.646	TOTAL
1,00		TERCIARIO COMPATIBLE
00'1 08'0		VIVIENDA PROTEGIDA
929725 00,1	52.626 1,00	WWIENDA LIBRE
USO UNBANZACIÓN CAS CUTICABLEMS	EDRICABLIDAD TOTAL COEFICIENTE PONDERACIÓN M³1 USO USO	DISTRIBUCIÓN USOS EDIFICABU LUCARTIVOS N

		į	,	
,	ŧ	٠	)	
	i			
	į	۱	1	

PLANEAMENTO DE DESARROLLO: ESTUDIO DE DETALLE	ESTUDIO DE DETALLE	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	
PRIM	COMPENSACIÓN	SISTÉMA DE ACTUACIÓN:	
GESTIÓN		GESTION	

	HOLE H	
PROGRAMACIÓN	PRIMER CUATRIENIO	And comparisons and control of the c
	COMPENSACIÓN	en e

LOCALIZACIÓN

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

	Anthony warming, winds of well soldening washes	***************************************	and care to desire and desire of the features of our total	AND AND AND AND AND AND AND AND ADDRESS OF THE PARTY AND ADDRESS OF THE	Annable commences of a cultural formal and a substitute of the cultural and a substitute of the cul		California or Constant	ALEXANDER AND THE PROPERTY OF	
	1,2350 UA/m²	, 15-12 ÁREA DE REPARTO E-02/UR APROVECHAMIENTO MEDIO 1,2350 UA/m²	E-02/UR	ÁREA DE REPARTO	15-12	HOJA	Ü	BARRIO CIUDAD E-1 HOJA	
SITUACIÓN			ESIERRA	SE-30 - MONTESIERRA		ARI-	ÔN	IDENTIFICACIÓN ARI-DE-02	

### ORDENACIÓN

# OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

provoca en la ciudad La SE-30 provoca una fractura en el continuo viciro y espacial del distrito Este, carente de integración en el espacio urbano y provocar

/ las relaciones urbanas entre ambas márgenes, con implantación de nuevas actividades terciarias que rentabilicen la alto accesibilidad il carácter central de estos espaci consistente en la remodelación

Orras condiciones para su desarrollo

Obligación de redactor Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con lo establecido en el Antículo 2.2.8 apanado 5 y Antículo 2.2.4

esquema de reestructuración del enlace y en la localización de de las Normas Urbanísticas. La ordenación grafiada sóla fiene carácter vinculante Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas. Dados las condiciones de ordenoción, 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

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



	1						
SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO	SUPERFICIE M <sup>2</sup> SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PUBLICO ASOCIADO M²	SUPERIOR Nº SLEIO RELICO AROYECHAMIENTO AROYECHAMIENTO AROYECHAMIENTO CONTROLLA STREETHO UNA SOCIACO Nº SUBJETIVO UNA SOCIACO Nº SOC	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHUMIBATO SUBJETIVO UNA	10% CESION UA.	BXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
76.802	15.510	61.292	1,2350	19.155	17240	9161	
USO GLOBAL	COEF. ECHICABRICAD EDIFCABILDAD GLOBAL m²V·m2s MÁXIMA m²t	EDIFCABILIDAD MÁXIMA m²t	DENSIDAD MÁXIMA VIV/He	NUMERO MÁXIMO VIMENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
TERCLARIO	1,3000	20.163	000	0	Ó	0	%00°0
DISTRIBUCIÓN USOS LUCARTNOS	EDIFICABLIDAD TOTAL COEFICIENTE	COEFICIENTE PONDERACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	SUERFICIE SUELO	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	прогосія
SERVICIOS TERCIARIOS	20.163	g <u>8</u>	URBANIZACION 0,95	19.155		1	TERCIARIO
707AL	20.163			19,155	The state of the s		Complete and the second second second section
DOTACIONES LOCALES DOTAIN	TOTAL	Market Annual Control of Control	0	200 U	O DOS VIABIO COTARS	A SOR	760U UB

_
£
ĭ
'n
5

EDUCATIVO

51.25.

ESPACIOS UBRES

GESTIÓN			PROGRAMACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	EXPROPIACIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACIÓN S	SEGUNDO CUATRIENIO
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN ESPECIAL	Modernment of productions of the control of the con	- п веобобочния повышения по даля в досторожения применения для в досторожения в дал.
CONT. STATEMENT OF THE PROPERTY OF THE PROPERT	The state of the s		and the second s

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

MERCASEVILLA
ARI-DE-03
IDENTIFICACIÓN

				•					
ĺ	TOTAL PROPERTY AND ADDRESS OF THE PROPERTY ADDRESS OF THE PROPERTY AND ADDRESS OF THE PROPERTY ADDRESS OF THE PROPERTY AND ADDRESS OF THE PROPERTY ADDRESS	The second of the second	and the second of the second s	-		-Wildfahababa	-		
ന്	BARRIO CIUDAD E-1 HOJA	<u>[-</u>		4	16-14 ÁREA DE REPARTO E-03/UR APROVECHAMIENTO MEDIO 0,7512 UA/m²	APROVECHAMIENTO	MEDIO	0,7512 UA/m²	
Í	AND THE PROPERTY OF THE PROPER	Antenna Contagnos	THE PERSON NAMED IN COLUMN TWO IS NOT THE OWNER OF THE OWNER OF THE OWNER.		THE PART OF THE PA	Annual designation of the Control of	-	Contract of the Contract of th	

#### ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Esta actuación una vez que fuese necesario su traslado por imposibilidad de ampliación u absolescencia de las actuales instalaciones. La localización de estos terrenos en el centro geométrico del Distrito Este, supone la apontunidad de transformación de los usas actuales hacia iocalización de estos terrenos en el centra geométrico del Distrito Este, supone la oportunidad de transformación de los usas actuales hacia un espacio donde confluyan actividades residenciales, productivas y equipamientos, que posibiliten la estructuación de un contexto urbano residenciales con el paso de las infroestructuras (ferrocarril y canal), y perfitar el borde del parque de Infanta Clena en su flanco peste. Se incorpora o la actuación el nuevo nudo viario de acceso al áreo, la localización de un opeadero de ferrocarril y la ejecución de un viario enormemente desfigurado y desmembrado. Al objeto de conseguir una adecuada vertebración interzanal, se deben conciliar las tramas ransversai que fomente la conexión con otros áreas urbanas.

Otros condiciones para su desarrollo
- Obligación de redoctar Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2,8 apartado 5, Artículo 5.2,3.

De formo transtoria, en el ámbito del ED-Æ-1 del PGOU-87, se permite la ampliación o modificación de edificaciones existentes fijandose 10 m. de altura máxima, previo justificación de la edificabilidad global del ámbito y de la modificación de la red vioria y dotación de oparcamientos. De forma transitoria tembién, en el ámbito de la UA-AE-4 del PGOU-87, para superficies superiores a 5.000 m.2, se permite la edificación sin necesidad de Estudia de Detalte con 10 m. de altura máxima, 4 m de separación a línderas a la mida de la altura y dotación de oparcamientos de 1 plaza cada 100 m.2, con ocupación libre de parcela y pasibilidad de transferir edificación sin tecesidas. apañado b) y Ariculo 2.2.4 de las Normas Urbanísticas. Pare de la reserva de SIFS sociocultral se destinará a Biblioteca de bario (570 m2 de suelo mínimo) que podrá integrarse en un mismo





8
Ş
STR
ž
ğ
EN
Š

2.239 1.079 82.015 30,00%	82.015	1.079		3,8500 309.356 55,30	309.356	0,8500	RESIDENCIAL
AROVECHAMIENTO ARROVECHAMIENTO	APROVECHAMIENTO APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (JA4) VIV. PROTEGIDA (JA4)	MERO MÁXIMO NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTECIDAS	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	COEF. EDITICABILIDAD EDIFCABILIDAD OENSIDAD MÁXINA GLOBAL m²(m.2) MÁXINA m²1 VV/Plu	EDIFCABILIDAD D MÁXIMA m²i	USO GLOBA COE: EIFICABILIDAD EDECABLIDAD DESISDO MÁSIMA NUMBED MÁSIMA PROFECIÓN POYEGUMENTO APROYECTIONA NO PROTECTION NA PROTEC	JSO GLOBAL
363.949 40.890 0,7512 273,385 246,046 27,338 0	27.338	246.046	273.385	0,7512	40.890		404.839
EXCESOS APROVECHAMBENTO UAL	10% CESION UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	SUELO PUBLICO APROVECHAMIENTO ASOCIADO M <sup>2</sup> MEDIO LIA/M <sup>2</sup>	SLELO PUBLICO ASOCIADO M <sup>2</sup>	SUBSIDIESTOTALM, SUBSERCE WAS BELO SISSIO RIBBLOO MADDING-HAMBITO MADOVECHAMBITO TOW CESTON LINE DISCRESSIONS SALED APPOVECHAMBITO TOW CESTON LINE DISCRESSION LINE DISCRES	SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO

ONDERVACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA	CICATOR						THE STATE OF THE S
DISTRIBUCIÓN USOS LUCARTIVOS	EXHCABILDAD TOTAL COEFICIENTE M <sup>2</sup> 1 PONDEMACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDÉRACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA:	SUERFICIE SUELO EDIFICABLE M <sup>2</sup> 1	ALTURA MÉSIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA
뛾	_	9,1	56'0	113.489			
MYBNDA PROTEGIDA		0,80	0,95	82.015			ABICK IA
SERVICIOS TERCIABIOS	81.979	00'1	56'0	77.880	A STATE OF THE STA		TERCIANO
TOTAL	309.356	- a relationship - 4 sep-14 months area.	To the contract of the contrac	273.385		-	And the second s
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)	(TOTAL)		150.329		37,13% VIARO (TOTAL)	52.860	13,06%
ESPACIOS LIBRES	SLP.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	TRANSPORTES La superficie de viorio es aproximada FRAESTRUCTURAS	io es aproximada	
109,109	41 220	C	C	-			

#### GESTIÓN

	PLAN ESPECIAL	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:
TO THE PROPERTY OF THE PROPERT	A. And Andrews Control of the Contro	<ul> <li>A segistion of the contraction of the</li></ul>
SIN PROGRAM		SISTEMA DE ACTUACIÓN:
ADD TO THE OWNER OF THE PROPERTY OF THE PROPERTY OF THE OWNER OF THE PROPERTY OF THE PROPERTY OF THE OWNER OWNER OF THE OWNER OWNE	COMMENSATION OF THE PROPERTY O	менениям колитульно окториями мунирода манениями алабулудация предприять (с т.,

PROGRAMACIÓN

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN

### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

### CNC ARI-DE-04 DENTIFICACIÓN

		10.10	1	
COURT A DESCRIPTION OF THE PROPERTY OF THE PRO		ARREST CONTRACTOR OF THE PROPERTY OF THE PROPE	The same of the sa	
BARRIO CIUDAD	<u></u>	HOJA 16-14	ÁREA DE REPARTO E-04/UR	BARRIO CIUDAD E-1 HOJA 16-14 ÁREA DE REPARTO E-04/UR APROVECHAMIENTO MEDIO 0,8000 UA/m²
Contraction of the Contraction o	Opening and supply of the party		Control of the Contro	

### ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS, (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

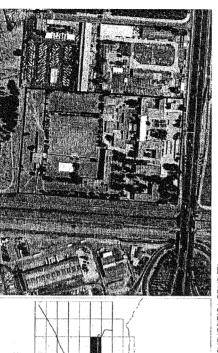
la intervención plantea la incorporación de nuevas actividades económicas integradas en la trama urbana advacente, con mejora del nivel dotacional del Distrito Este, y complemento del Sistema de Espacios Libres, aportando actividad a la nueva vía sobre el Canal del Ranillas, intervención de reestructuración de terrenas situados en carretera de Málago, por absolescencia y traslado de las actividades de la Once, Centro Luis Braile.

Otros condiciones para su desarrollo

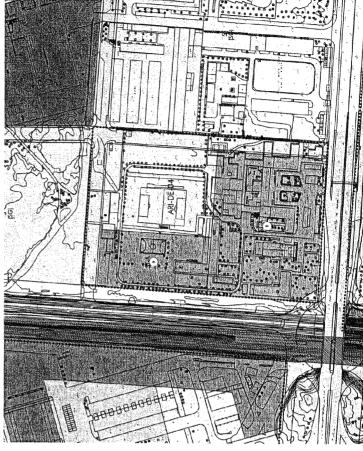
Otros condiciones para su desarrollo

Obligación de redactar Estudia de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.9 de las Normas Urbantsticas.

Además de los dabares correspondientes al suela urbano no consolidado serán exigibles, de acuerdo con el art.113.1 k de la LOUA, las obligaciones y compromisos asumidas por la Propiedad conforme al Convenio Urbantstica de Planeamiento suscrito sobre este ambito.



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



SUPERFICE TOTALM? SUBLO	SUPERFICIE N COI APROVECHA	SUELO PUBLICO ASOCIADO M²	APROVECHAMENTO MEDIO UA/M²	4 SEEO SUBLO PUBLICO AMOVECHAMENTO APROVECHAMENTO APROVECHAMIENTO TOR CESTON UM MENTO MACHOLUMA OBSENYO LUM SEREFITYO LUM	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO LIAL	10% CESION UA	DYCESOS APROVECHAMIENTO UA
90.000		6	0008'0	0,000 0 0,800 48,000 43,200 4,800	43.200	4.800	0
USO GLUBAL	5 6	EDIFCABILIDAD MÁXIMA # <sup>2</sup> 1	DENSIDAD MÁXIMA VIV/rés	COFF EMPLOSITION EDIFICIONAL DESIGNOUNAMENA NUMERO NAGINO NÚMERO MÍNIMO APROPECHAMENTO APROPECHAMENTO APPOPECHAMENTO APPOPECHA		APROYECHAMIENTO APROYECHAMIENTO YIV. PROTEGIDA %.	MERO MINIMO APROYECHAMIENTO APROYECHAMENTO VIVENDAS YN. PROTEGIDA (LA.)
IERCIARIO	0,8000	48.000	00'0	0	0	Ö	90000

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA	CONTRACTOR	CAL 13732					
DISTRIBUCIÓN USOS LUCARTIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL COFFICIENTE M <sup>2</sup> 1 PONDERACIÓN USO USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDENCIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO LIAs	SUERFICIE SUELO EDIFICABLE M's	ALTURA MÁCMA Nº PLANTAS	TPOLOGÍA
SERVICIOS TERCIARIOS	48.000	1,30	1,00	48.000		_	
		1	10 4 10 1 10 1			AN HOMEOUT . I STATE AND HE	The second secon
							e colore con de calculato Paramento de
TOTAL	48.000			48.000			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)	s (TOTAL)		15.121		25,20% VIARIO (TOTAL)	9.888	16,48%
ESPACIOS UBRES	S.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de viario es aproximada	io es aproximada	
	15.121	•	0	0			

	z
•	9
	ե

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

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN ARI-DE-05	Ó.	ARI-DE-	05	TORRES ALBAS 2	2		
BARRIO CIUDAD E-4 HOJA 17-14	£-4	HOJA	17.14	ÁREA DE REPARTO	E-05/UR	BARRIO CIUDAD E-4 HOJA 17-14 ÁREA DE REPARTO E-05/UR APROVECHAMIENTO MEDIO 0,9279 UA/m²	0,9279 UA/m²
ORDENACIÓN	***						
OBJETIVOS Y CRITERIOS, (ORDENACIÓ	ERIOS.	ORDENACIO	ON PORME	OBJETIVOS Y CRITERIOS, (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)	(A)	A THE CONTRACTOR OF THE PARTY O	NAME OF TAXABLE PARTY.

Actuación para completar la estructura urbana del núcleo de Torreblanca, como espacio de transición hipomorfológica hacia los nuevos suelos de crecimiento al note y esta, definiento de un nuevo frente urbano hacia el Canal. Lo ordenación debilado laculiza los espacios libres y equipamientos sobre espacios con vegetación eu esterior, formaciondo un espacio con vegetación en vegetación estatente, formaciondo ana presistar transversal a las aparalela al Canal, e incorpora ripologica residentacióes atendiendo a las conordentiscos de sector resolviendo el sellado de traseros de mantanos incompletas.

<u>Otras condiciones paro su desarrallo</u> Obligación de redactar Estudio de Detalie, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.9 y en el Artículo 5.2.3. apartado d) de tas

30,00%	2.981	36	106	00'66	11.242	1,0500	RESIDENCIAL
WIRD MAINING APROVECHAMENTO APROYECHAMENTO WITPENDAS WY, PROTEGIDA (LAN) WY, PROTEGIDA %	AROVECHAMENTO AROVECHAMENTO VIV. PROTEGIDA %	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha		USO GLOBAL COEF. EDIFCABILIDAD EDIFCABILIDAD COEF. EDIFCABILIDAD COEF. EDIFCABILIDAD EDIFCABILIDAD COEF. E	USO GLOBAL
0	166	1	6.935	0,9279	0	10,707	707.01
EXCESOS APROVECHAMIBNIO UAs	ION CESION UA	APROVECHAMENTO SUBJETIVO UA:	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAS	APROVECHAMENTO MEDIO LIA/M <sup>7</sup>	SUELO PUBLICO ASOCIADO M²	SUPPERCENTIAL AND SUPPERCENT SUPPERCENTAGE OF SUPPERCENTAGE OF SUPPERCENTAGE OF SUPPERCENT OF SUPPER	SUPPERICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO
						STRUCTURAL	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
		rmas,	1.2.6. de las No	o 4 del artículo 1	en el apartad	Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6, de las Normas.	. Será de aplica
		mas.	1.2.6. de las No	o 4 del artículo 1	en el apartad	nisricas. ación la dispuesta	

SUPERFICIE TO LAL M <sup>2</sup> SLELO	APROVECHAMIENTO ASOCIADO M2 MEDIO LIA/M7	SURTO PUBLICO ASOCIADO Mª	APROVECHAMIENTO MEDIO LIA/M <sup>7</sup>		APROVECHAMENTO APROVECHAMENTO OBJETIVO UM: SUBJETIVO UM:	10% CESION UA	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
707.01	10,707	0	0,9279	\$26.6	8.942	Pród	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m <sup>2</sup> //m2s	EDFCABILIDAD MÁSIMA.m²t	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁZIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMENTO VIV. PROTEGIDA (UM.)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	1,0500	11.242	00'66	108	36	2.981	30,00%
ORDENACIÓN P	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	PRECEPTIVA	PRO Video proprio de la manció de canta de presente		ORDENACIÓN	ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	A POTESTATIVA
DISTRBUCIÓN LISOS LUCARTIVOS	EDIFICABIUDAD TOTAL M <sup>2</sup> 1	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHUMIENTO UAL	SUERFICIE SUELO EDIFICABLE M <sup>2</sup> s	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	Tirología
DA UBRE	1.32.7	8	0,95	6,955			88
MVIENDA PROTEGIDA	3,922	0,80	96'0	2.981		58	<b>(3</b>
COTAL	11.242	de como como como como como como como com	emiliare (y amonjalesa a squade é i a	9:035	e pyškalenomenenský kar krála, král glesom,	Proposed 1	e per especie de la frança de la compansa de la com
DOTACIONES LOCALES (FOTAL)	(FOTAL)	And the second s	3.420	er anesth descriptors ordered	31,94% VIANO (FOTAL)	1.574	14,70%
ESPACIOS LIBRES	SIPS	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	Lo superficie de viario es oproximada	io es oproximada	
1 688	1.732	0	0	6			

	0/ //	
PROGRAMACIÓN	The state of the s	PRIMER CLATRIENCO
PROGR	THE PARTY OF THE P	PRIME
	and the street of the street, and the street, and the street, and	
	may represent the statement of the second of the	

ESTUDIO DE DETALLE

SISTEMA DE ACTUACIÓN: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

GESTIÓN

	Sas-DE-O	
PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA  1E-04, BULEVAR DE MALACIÓN DE MALA		

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CTRA. MÁLAGA-G
_
N ARI-DE-06
DENTIFICACIÓN

-
BARRIO CIUDAD E-4 HOJA 17-14 ÁREA DE REPARTO E-06/UR APROVECHAMIENTO MEDIO 1,1488 UA/m²
ÁREA DE REPARTO E-06/UR APROVE
HOJA 17-14
BARRIO CIUDAD E-4 HOJA

### ORDENACIÓN

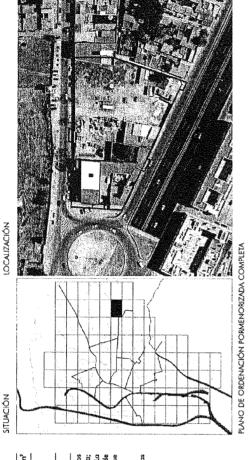
OBJETIVOS Y CRITERIOS, (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

actuación mejora asimismo la conectividad interior al procurar solida peatonal, a través del nuevo espacio libre, a los calles adyacentes de escaso sección. Además de la obtención de espacios libres se incorpora una parcela de equipamiento singular por la posición urbana que coupor fembre la robanda de acceso a forreblanca. Se plantea la reestructuración de una manzana semit

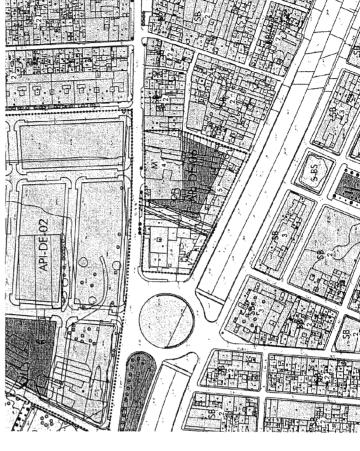
Otras condiciones para su despreblo.

- Obligación de redoctar 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 la dispuesto en el apanado 4 del antículo 11.2 ó, de las Normas.



THE PERSON NAMED IN		
	PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA	
professionamentalembe (sentember)-a	ORIZADA	
and a section of the sections	DRMENC	
į	ď.	
1	Z	
1	×	
1	₹	
100	氫	
1	2	
J	0	
1	ä	
	PLANO	



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	STRUCTURAL		en e		Annual representation of the second s	
SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO	SPECIOLAL W SUPERICIEM SALO SLEGO FOBUCO (MROVECHWIBITO MADVICTIMMENTO MADVECHWIBITO SLEGO CARENCIUM SUBERICIUM SUBERICIU	SUBLO PUBLICO ASOCIADO M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMBATIO OBJETIVO UM	PROVECHAMENTO APROVECHAMENTO 100	≦ .
7.434	434 6.983	451	-	or can an and	8.023 7.220	
USO GLOBAL	COFF. EDIFICABILIDAD EDIFICABILIDAD DENSIDAD MÁXIMA.  GLOBAL m² (m²z. MÁXIMA.m²) VIV/Pso	EDIFCABILIDAD MÁXIMA m³t	EDIFCABILIDAD DENSIDAD MÁXIMA NUMER MÁXIMA m²t VIV/H-so	30.0	XXIMO NÚMERO MÉNTIMO APRO VIVIENDAS VIV. PI AS PROTEGIDAS	APRO VIV. PI
RESIDENCIAL	1,3000	870.8	00'66		74 24	

30,00%

2.407

OVECHAMIENTO /

802

% CESION UA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCARTIVOS	EDIFICABLIDAD TOTAL COFFICIENTE  RATE  RONDERACIÓN  M <sup>2</sup> LESO  LESO	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COFFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	SUERFICIE SUELO EDIFICABLE M <sup>2</sup> s	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TPOLOGÍA
VIVIENDA LIBRE		·	0,95	5.616		8	32
VIVIENDA PROTEGIDA	3.167	0.80	0,95	2.407	7,733	3	ďV
forms was true tracket or he to addition the element	A COMB COCK APPRIES IN LEADING ON F. MERRINGSHIPPING WITH VIN 1974 (PA. 7) A ARM CONTINUENT						
TOTAL	B70.9			8.023			
DOTACIONES LOCALES (FOTAL)		e e como e e e e e e e e e e e e e e e e e e	3.717		50,00% VIARO (TOTAL)	C36	13,21%
ESPACIOS LIBRES	SdTS	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de viario es aproximada	o es aproximada	age - 1 diddie ower sweet tonn
1.731	1.986	0	0	ò			

z
Ę
GES
-

SISTEMA DE ACTUACIÓN!	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.	ESTUDIO DE DETAUF	

Z O		PROGRAMACIÓN
DE ACTUACIÓN:	A STATE OF THE PROPERTY OF A STATE OF THE PROPERTY OF THE PROP	DE ACTUACIÓN:
MENTO DE DESARROLLO: ESTUD	ESTUDIO DE DETALLE	IO DE DETAILE

LOCAUZACIÓN

SITUACIÓN

1,2160 UA/m	SARRIO CIUDAD E-4 HOJA 17-15 ÁREA DE REPARTO E-07/UR APROVECHAMIENTO MEDIO 1,2160 UA/m	E-07/UR	ÁREA DE REPARTO	17.15	HOJA	E-4	BARRO CIUDAD E-4 HOJA	
			MERKAMUEBLE	-07	ARI-DE	Z	IDENTIFICACION ARI-DE-07	

### ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Âreo industrial que precisa uno intervención de recualificación: meiora y reurbanización de los espacios degradados, e incorporación de nuevas actividades económicas que fomenten lo multifuncionalidad y la reactivación del tejido productivo. Lo intervención pretende actualizar las actividades productivas, a partir de la metoro de las condici-interna del sector obteniendo dotaciones mínimas, prácticamente inexistentes; intervención comp

espacios de borde del Canal, y completorá la red viaria y peatonal de carácter local.

Oros conditiones para su desarrollo

Oros conditiones para su desarrollo

Obligación de redacro Estudio de Detalle, de acuerdo con lo estublecido en el Anículo 2.2.9 de las Normas Urbanísticas.

Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del anículo 11.2.6, de las Normas.

Dados las condiciones de ordenación, se justifica la imposibilidad de localizar cesiones de espacios libres o equipamientos, según lo establecido en el an 17.2.c, de la LOUA.

Ë







SUPERFICIE TOTAL M <sup>3</sup>	1	SUELO PUBLICO	THE PUBLIC APPOYECHAMENTO	APROVECHAMIENTO OBJETIVO LIA:	APROVECHAMIENTO SUBJECTIVO LIA:	10% CESION UA	EXCESOS APROVECHAMIENTO
	APROVECHAMIENTO 10.633	1.155	10.633 1,155 1,2160 12.930			1.2%3	12,930 11,637 1,293 0
USO GLOBAL	COFF EDITCHBLIDAD EDITCHBLIDAD ENSODO MÁSINA INJUREDO MÁSINO NÚMERO MÁSINA AROYTCHAMBETO AROYTCHAMBETO AROYTCHAMBETO SECURA PROFECIDA (MA) MA MÁNIA MÁ	EOFCABILIDAD MÁXIMA m²t	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VINTENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMBENTO APROVECHAMBENTO VIY, PROTEGIDA &	APROVECHAMIENTO APROVECHAMIENTO (IV. PROTEGIDA (LAN)
TERCIARIO	1,2800	13.610	00'0	0	0	o	9000°

	s es aproximada	TRANSPORTES E La superficie de viario es aproximada (FRAESTRUCTURA)	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	8	EDUCATIVO	ži.	ESPACIOS LIBRES
35,87%	4.228	0,000% VIARIO (TOTAL)	9000'0	0		(TOTAL)	DOTACIONES LOCALES (TOTAL)
			12.930			13.610	TOTAL
		**********					
ST.C	8	7.559	12.930	56'0		13.610	SERVICIOS TERCIARIOS
TPOLOGÍA	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS		APROVECHAMIENTO SUERFICIE SUELO UA: EDIFICABLE M <sup>3</sup> :	COERCIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	PONDERACIÓN USO	DISTRIBUCIÓN USOS EDPICABILDAD TOTA COFFICIENTE (UCARTINOS M²) DISO USO	DISTRIBUCIÓN USOS ULCARTIVOS
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA				Article Validation of the second section of the second section of the second se	COFFICIENTE	SAME SAME AND TAXABLE SAME SAME SAME SAME SAME SAME SAME SAM	The season of the country of the season of t

	Ô	0
	PROGRAMACIÓN	PRIMER CUATRIENIO
	RAN	MER C
	200	E.
	ä	
		-
		DE ACTUACIÓN:
		, NO
		DE ACTUACIÓN:
	Z	DE AC

PROGRAMACIÓN	PRIMER CUATRIENIO	The state of the s
	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: ESTUDIO DE DETALLE
	The control of the co	ESTUDIO DE DETALLE
GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

### POLÍGONO NORTE - OROTAVA ARI-DM-01 IDENTIFICACIÓN

		0,4643	-
		13-11 ÁREA DE REPARTO M-01/UR APROVECHAMIENTO MEDIO 0,4643	- The second control of the second control o
1000	A DESCRIPTION OF PERSONS ASSESSMENT	M-01/UR	-
( )	NATIONAL PROPERTY AND PROPERTY OF THE PROPERTY	ÁREA DE REPARTO	A COLUMN TURBULE DE LA COLUMN TERRADORIA DEL COLUMN TERRADORIA DE LA COLUMN TERRADORIA DE LA COLUMN TERRADORIA DEL COLUMN TERRADORIA DE LA COLUMN TERRADORIA DEL COLUMN TERRADORIA DE LA COLUMN TERRADORIA DEL COLUMN TERRADORIA DEL COLUMN TERRADORIA DE LA COLUMN TERRADORIA DEL COLUM
		13-11	
		¥ Q ¥	printeriormetimen, m
	-	¥	The restriction of the same
	hand a facility of a facility of the same of the contract of the paper of the same	BARRIO CIUDAD M-3 HOJA	disciplental membranic dispress and distinguished property.

#### ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS, (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

El Plan Especial de Mejora Urbana del Polígono Norte, parciolmente ejecutado, instrumentalizada acciones tendentes a la reurbanización, configuración y diseño del espacio público y racionalización del sistema de estacionamiento para posibilitar la efecaz identificación de los dominos públicos y privados y mejorar así la organización interno del Poligono. Esta octuación viene a completor sus determinaciones, eordenando las porcelas para usos terciarios.

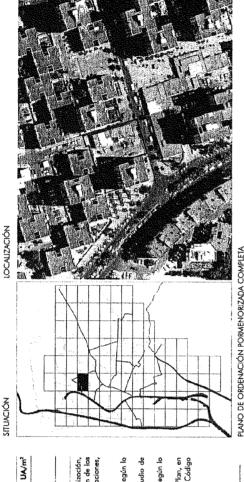
Otras condiciones para su desarrollo

Dadas las condiciones de ordenación, se justifica la imposibilidad de localizar cesiones de espacias libres o equipamientos, según lo establecido en el an.17.2.c) de la LOUA.

Ordenación Directa por el Plan General. Cualquier ajuste de las deferminaciones anteriares podrá realizarse mediante Estudio de Detalle, de acuerdo con la estableciado en el Anfeulo 2.2.9 de las Normas Urbanísticas.

Dadas las condiciones de ordenación, se justifica la imposibilidad de localizar cesiones de espacios libras o equipamientos, según lo

Los edificaciones existentes que se conserven así como las nuevas que puedan edificarse conforme a las previsiones de este Plan, en terrenos afectados par las huellas acusticas definidas por el Plan Director del Aeropoento de Sevilla deberán cumplimentar el Código Técnico de la Edificación sobre las exigencias básicas de protección contra el ruido (14R). establecido en el an.17.2.c) de la LOUA.



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPI	-
PORMENC	-
ORDENACIÓN	
PLANO DE	



ORDENACION ESTRUCTURAL	STRUCTURAL						
SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO	SUPERFICIE M <sup>2</sup> SURLO CON APROVECHAMIENTO	SUELD PUBLICO ASOCIADO Mª	SUELD PLIBUCO APROVECHAMIENTO ASOCIADO M² MEDIO UA/M²	AROVECHAMIENTO APROVECHAMENTO 10% CESION LIA	NOVECHAMIENTO APROVECHAMIENTO OBJETIVO LIAS	10% CESION UAs	EXCESOS APROVECHAMIBATO UAL
1.212		583	629 583 0,4643	308	- 1	263	
USO GLOBAL	150 GLOBAL COFF, EDIFICABILIDAD EDIFORMIDAD CENSIOND WAGAN NUMBRIDAN GO GLOBAL m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	EDIFCABILIDAD MÁXIMA m²;	COEF. EDIFICABILIDAD EDIFICABILIDAD DENSIDAD MÁXINA GLOBA! m²/m²s AÁXINA m²; VIV/Ha	NUMERO MÁSIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	HUMERO MÁRIMO APROVECHAMIENTO APROYECHAMENTO YVVENDAS VIV. PROTEGIDAS VIV. PROTEGIDAS.	APROVECHAMIENTO APROVECHAMENTO VIV. PROTEGIDA (J.M.)
TERCIANO	0,4900	308	00'0	0	0	0	900°0

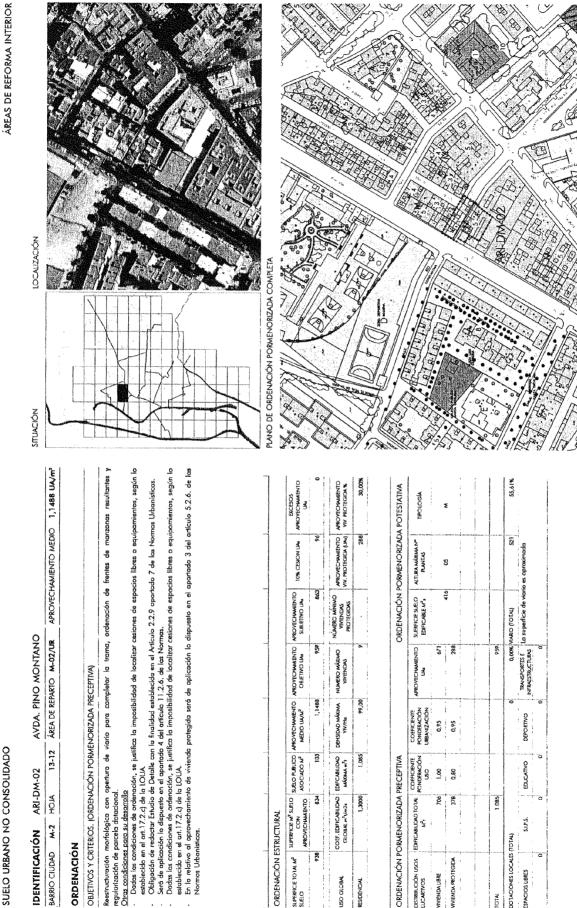
DISTRIBUCIÓN LISOS LUCARTINOS	DISTRIBUCIÓN LISOS EDPICABILIDAD TOTAL COFFICIBNTE LUCARTINOS M³1 USO USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	SUFFFICE SLELO EDHCABLE M <sup>2</sup> s	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TPOLOGÍA
SERVICIOS TERCIARIOS	300	80,1	1,00	308	308	6	ST-C
					The second secon		
N. Dan Charles of Case	AND THE REAL PROPERTY AND THE PROPERTY A						
TOTAL	308			306			
DOTACIONES LOCALES (FOTAL)	(rotA)		0	%00°0	0,00% VARIO (TOTAL)	904	74,58%
ESPACIOS LIBRES	SLP.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	TRANSPORTES La superficie de viario es aproximado VIRAESTRUCTURAS	io es aproximada	
0	0	o	0	o			

Z
·Θ
15
ij.
O

GESTIÓN	PROGRAMACIÓN
SSTEMA DE ACTUACIÓN:	PRIMER CUATRIENIO
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	айыны бабартар арым байын байын жарын жарын байын байын байын жарын байын жарын жарын жарын жарын жарын жарын ж

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ORDENACIÓN BARRIO CIUDAD



SUPERFICIE TOTAL M<sup>2</sup> SUELO

USO GLÜBAL

DISTRIBUCIÓN USOS

WYENDA UBRE

**ESPACIOS LIBRES** 

SISTEMAL DE ALL DACION:	GESTIÓN SETEM DE ATTUCIÓN.			
	Section of the Action of the A		***************************************	

**PROGRAMACIÓN** PRIMER CUATRIENIO

LOCALIZACIÓN

STUACIÓN

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DENTIFICACION	z	ARI-DM-03	POLIG. NORTE - A. ASENJO	0
BARRIO CIUDAD M-3 HOJA	M-3		13-11 ÁREA DE REPARTO M-01/UR APROVE	APROVECHAMIEN
CONTRACTOR	-	ned-importantifications and accompanies of the contraction of the cont		middetimineimmentes consideration a andres

### ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

El Plan Especial de Mejora Urbana del Poligono Norte, parcialmente ejecutado, instrumentalizaba acciones fendentes a la reurbanización, configuración y diseño del espacio público y racionalización del sistema de estacionamiento para pasibilitar la eficaz identificación de los dominios públicos y privados y mejorar así la organización interna del Polígono. Esta actuación viene a completor sus deferminaciones, reordenando las parcelas para usos terciarios.

Otros condiciones para su desarrollo.

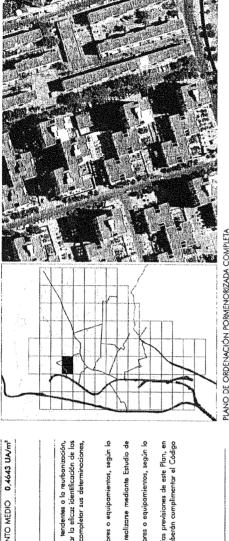
- Dados los condiciones de ordenación, se justifica la imposibilidad de localizar cesiones de espacios libres o equipamientos, según lestolecido en el an 17.2.0, de la UDUA.

Ordenación Directa por el Plan General, Cualquier

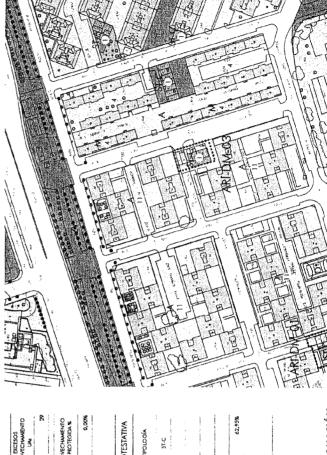
de las determinaciones anteriores podrá realizarse mediante Estudio de Detaile, de acuerdo con lo establecido en el Artícula 2.2.9 de las Normas Urbanísticas.

Dadas las condiciones de ordenación, se justifica la impasibilidad de localizar cesiones de espacios libres o equipamientos, según lo

Los edificaciones existentes que se conserven así como los nuevas que puedan edificarse conforme a los previsiones de este Plan, en terrenos afectados por las huellas acústicas definidas por el Plan Director del Aeropuento de Sevilla deberán cumplimentar el Código Técnico de la Edificación sobre las exigencias básicas de protección contra el ruido (HR). establecido en el art.17.2.c) de la LOUA.



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	STRUCTURAL						
SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO	DIR M? SUFERICE M' SIELO SIELO PUBLCO MRONGCHAMBITO MRONGCHAMBITO MRONGCHAMBITO MRONGCHAMBITO MACHIOLUMA?  ARCHIOLUMA?  ARCHIOLUMA?  ORETIVO UM  STREETIVO UM	SURTO PUBLICO ASOCIADO M	APROVECHAMIENTO MEDIO UWM <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO OBJETIVO LAS	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	10% CESION UAS	APRO UE
8995	368 3990 178	178	0,4643	0,4643 210 163 18	163	18	1
USO GLOBAL	COEF EDIFCABILIZAD EDIFCABILIZAD TENEBLIZAD TO THE COEF EDIFCABILIZAD TO THE COEF EDIFCABILIZAD TO THE COEF EDIFCABILIZAD TO THE COEF EDIFCABLA TH	EDIFCABIUDAD MÁXIMA m²i	DENSIDAD MÅXIMA VIV/Ho	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÜMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO APROVE VIV. PROTEGIDA (UM.) PR	APROVE VIV. PR
TERCIARIO	0015'0		210 0,00	0	٥	O	

ORDENACIÓN F	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	PRECEPTIVA			ORDENACIÓN F	ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	A POTESTATIVA
DISTRIBUCIÓN USOS LUCARTIVOS	DISTRIBUCIÓN USOS EDIFICABUDAD TOTA COBFICERTE LUCARTIVOS NÃ USO USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	SUERFICIE SUELO EDIFICABLE M3.	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA
SERVICIOS TERCIARIOS		1,00	00,1	210			ST.C
			and appropriate the second sec				
	÷		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		:		
							and a feel of the second of th
TOTAL	210			מוב		1.44.05	
DOTACIONES LOCALES (FOTA)	s (FOTAL)			%00'0	0,00% VIANO (TOTAL)	357	62,95%
ESPACIOS LIBRES	5.1.25	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de viario es aproximada	o es aproximada	
0	0	o					

#### GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN;			
MATERIAL PROPERTY OF THE PROPE			
PLANTAMENTO DE DESARROLLO:			

į				
•				
				:
	`	١		2
		ζ		į
		4	١	Į
		-		
		4	1	Ç
		:		١
		ì		
		ì		ć
		į	i	

***************		 
RIENIO	PRIMER CUATRIENIO	
-	The state of the s	 And the second second second second second

LOCALIZACIÓN

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

### SAN JERÓNIMO ARI-DAMA-01

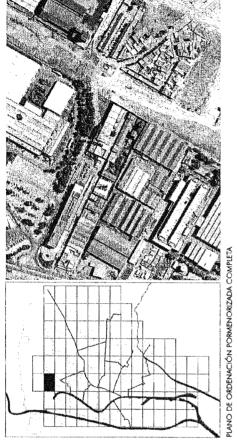
ARI-DANI-01 PI, SAN JERÔNIMO HOJA 13-09 ÁRRA DE REPARTO MIN-01 JUR APROVECHAMIENTO MEDIO 1,1875 UA/m²	
RI-DAN-01 FI. SAN JERÔNIMO DIA 13-09 ÁREA DE REPARTO MN-01/J.R. APROVECHAMIENTO MEDIO	
RI-DANI-01 P.I. SAN JERÓNIMO DIA 13-09 ÁREA DE REPARTO MN-01/UR	
21-DMN-01 PI. SAN JERÓN DJA 13-09 ÁRFA DE REPARTO	
8-DMN-01	
# 1 ×	
₹  ¥	
Ń.	
BARRIO CIUDAD	

### ORDENACIÓN

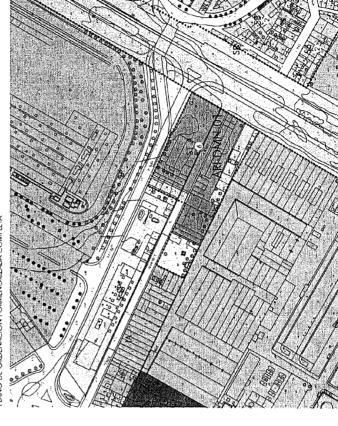
OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Reestructuración en área semiconsolidada para implantación de actividades de servicios terciarios que vengan a diversificar y complementar la zana industrial, recualiticando el frente del nuevo acceso norte de Sevilla. Con esta finalidad se prevé una edificación de altura singular que represente un hito sobre el paísaje industrial circundante. Asimismo, la actuación oporte equipamiento y espacios libres, completando la red viaria y peatonal de carácter local.

- Obligación de redactor Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el Arículo 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 peratonal previsto desde el vial de acceso Norte.
  Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6, de las Normas.







SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	SUPERFICIE NO CON APROVECHA	SUELO PUBLICO ASOCIADO M <sup>7</sup>	F SUELD SUELD PUBLICO APROVECHAMIENTO , MENTO LIANN	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAS	SUBJETIVO UA	10%	BYCESOS SION UA APROVECHAMENTO UAS
6.765		18	1,1875	7.937	7.143	794	794
USO GLOBAL	COF EPICARIED EPICARIED CRESPONDAMENA NAMED MANNO NEBEDAS OCIORA NAMED ARROYCO-AMBRITO ARROYCO	EDIFCABILIDAD MÁXIMA m²i	COFF. EDFCABILIDAD EDFCABILIDAD (DESCIDAD MÁXIMA NUMERO MÁXIMO GLOBA, m²/m²/m². MÁXIMA m² vivífino vivífinos	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO APROVECHAMIENTO VIV. PROTECIDA (LIA) VIV. PROTEGIDA %	APROVECHAMIENTO APROVECHAMIENTO IV. PROTEGIDA (LA)
TERCLARIO	1,2500	8.355		0	0	6	900'0

CAU LISCAS   EDIFFCABLIDADO TOTAL   COPPICIENTE   CONTRIGNED   CAU LIBRA MÉDITOR   COLFEGERATION   CONTRIGNED   CAU LIBRA MÉDITOR   CAU LIBRA   CAU LIBRA MÉDITOR   CAU LIBRA MÉDITOR   CAU LIBRA   CAU LIBRA MÉDITOR   CAU LIBRA MÉDITOR   CAU LIBRA   CAU LIBRA   CAU LIBRA MÉDITOR   CAU LIBRA   CAU LIBRA   CAU LIBRA MÉDITOR   CAU LIBRA   CAU LIBRA   CAU LIBRA MÉDITOR	ORDENACIÓN P	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	PRECEPTIVA			ORDENACIÓN P	ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	A POTESTATIVA
8.355 1,00 0,95 7,937 3.864 06 5TA  8.355 1,00 0,95 7,937 1,138  8.355 1,124 2,598,VARIO (FOTAL)  1,124 2,598,VARIO (FOTAL)  1,134 1,135  7,777 0 0 0 0 0 1999	DISTRIBUCIÓN USOS LUCARTNOS	EDIFICABILIDAD TOTAL	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO L'Az	SUERFICIE S EDIFICABL	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	
8.2365 1.7465 25.7952 VARIO (FOTAL) 1.136 7777 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	SERVICIOS TERCIARIOS			0,95	7.937		8	
8.535 1,7937 1,134 25,795,VMID (FOTAL) 1,136 25,795,VMID (FOTAL) 1,136 1			-					AN A STREET VALUE OF THE STREET, AND ASSESSED.
8.535  1.745  1.745  1.745  1.745  1.745  1.745  1.745  1.745  1.745  1.746  1.	: :						:	
1,745   7,937   1,136   7,937   1,136   1,13			-	CONTRACT OF STREET, ST				The second secon
1.745	TOTAL	8.355			7.937			
84.5. EDUCATIVO DEPORTIVO IN 0965	DOTACIONES LOCALES	(TOTAL)		1,745		VIARIO (TOTAL)	1.136	16,80%
	ESPACIOS UBRES	SLP3.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de viari	o es aproximada	
	596		O	0	0			

	_
•	<del>Z</del>
	E
	ü

GESTIÓN		PROGRAMACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Commission was a colored and desired desired desired and a contradiction of the colored desired desired and a colored colored and a colored desired desired desired and a colored colored desired and a colored desired desire	SISTEMA DE ACTUACIÓN:
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE	PLANÉAMIENTO DE DESARROLLO: ESTUDIO DE DETALIE
	The state of the s	TO A

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

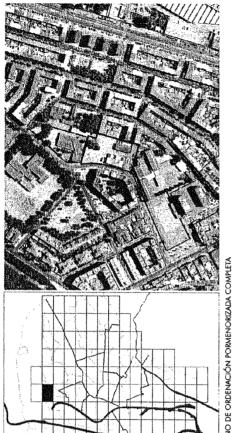
こうしてしている	2	NOW TO THE PROPERTY OF THE PERTY OF THE PERT	NO N		
Control of the Contro	and the second second	believed elelement meny organization and continue to distribution and continue to the continue	many production and the second		
BARRIO CIUDAD MN-1 HOJA	二字		ÁREA DE REPARTO MN-02/UR	13-09 ÁREA DE REPARTO MIN-02/UR APROVECHAMIENTO MEDIO 0,9900 UA/m²	ζщ.

#### ORDENACIÓN

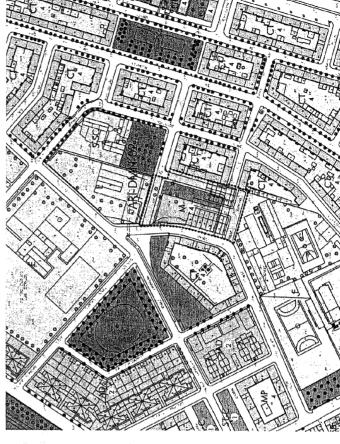
OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

i para transformación de tipologías incoherentes con el área en la que se insertan, que permita asimismo la espacios libres pora permeabilizar la trama, establecer continuidades viarias y completar la ardenación con

redactar Estudio de Detaile, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.9 y en el Artículo 5.2.3. apartado d) de las



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



SUPERFICE TOTAL M <sup>2</sup> SUBLO	SUPERIOR M' SURLO SURLO CON CON ASO	SUELO PUBLICO ASOCIADO M <sup>2</sup>	SUPERIOR M. SURIO SURIO PUBLICO MPROVECHAMIENTO APROVECHAMIENTO CON APROVECHAMIENTO APROVECHAMIENTO CON SUBERTIVO UM SUBERTIVO UM SUBERTIVO UM APROVECHAMIENTO CON APROVECHAMIEN	APROVECHAMENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA.		10% CESION UA. APROVECHAMIENTO UA.	
ì		2999	0066'0	2.972	2.675			
USO GLOBAL	COSF, EDRICABILIDAD GLOBAL m <sup>3</sup> Vm2a	UDAD EDIFCABIUDAD	COB. EDIPCABILIDAD EDIFCABILIDAD DENSIDAD MÁRINA NEJABRO MÁRINA GLOBAL m <sup>3</sup> márina m <sup>3</sup> WYPPO	PENDAD MÁXEMA NEMBRO MÁXEMO VIVÍFIO DE MÁXEMA NEMBRO MÁXEMO VIVÍFIO DE MÁXEMO DE MÁXEM	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO A	APROVECHMATENTO APROVECHMATENTO VIV. PROTEGIDA %	
RESIDENCIAL	1,1000		00'54		7	1.321		
			-					

	CALLIANCION I CAMILINCALCADA I ACCELTIVA	1					
DISTRIBUCIÓN USOS LUCARTIVOS	DISTRIBUCIÓN USOS EDIPCABIUDAD TOTA COBFICIENTE LUCARTIVOS NÃ LOS USO USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMENTO UAs	SLERFICIE SURLO EDIFICABLE M <sup>2</sup> s	ALTLIKA MÁZIMA Nº PLANTAS	TPOLOGÍA
WYENDA LIBRE	597	8(	00'1	1.651			
VIYIENDA PROTEGIDA	1691	080	7.00	1,321	1	•	Ε
TOTAL	3.302	The same passes passes and the same same	THE REAL PROPERTY AND ADDRESS OF THE PERSON ADDRESS OF THE PERSON AND ADDRESS OF THE PERSON ADDRESS OF THE	2.977		The same of the sa	The state of the s
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)	S (TOTAL)		638	1	17,72% VIABO (TOTAL)	414.1	53,29%
ESPACIOS LIBRES	\$1.85	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	TANSPORTES E La superficie de viario es aproximada FRAESTRUCTURAS	o es aproximoda	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1
829		c	o				

*
-
٠O
_
-

LAVEAMIENTO DE DESARROLLO: ESTUDIO DE DETALLE	ESTUDIO DE DETALLE	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	
IÓN: COOPERACIÓN SEGUNDO CUATRIE	COOPERACIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN;	
PROGRAMACI		GESTIÓN	

	Dass of the same		
PROGRAMACIÓN	SEGUNDO CUATRIENIO		
	COOPERACIÓN	ESTUDIO DE DETALLE	
NO	DE ACTUACIÓN:	HENTO DE DESARROLLO:	

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN

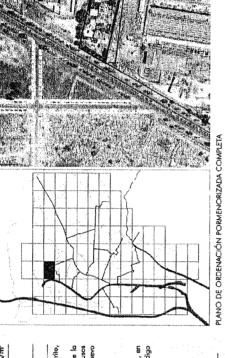
	1,2350 UA/m²
Q[A	BARRIO CILIDAD MN-1 HOJA 13-10 AREA DE REPARTO MN-03/UR APROVECHAMIENTO MEDIO 1,2350 UA/m²
TOXICOLO	MN-03/UR
INSTITUTO DE TOXICOLOGÍA	ÁREA DE REPARTO
ARI-DMN-03	
₹ Z	I I
DENTIFICACION	BARRIO CIUDAD MN-1 HOJA

### ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

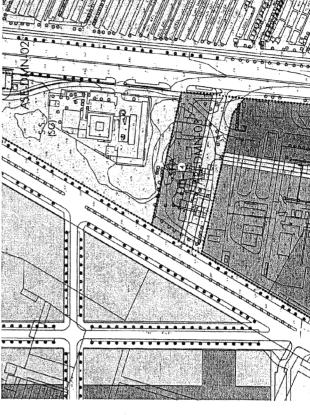
cación del Distrito, El traslado de la Subestación Eléctrica de Empalme es una necesidad a la vez que una oportunidad para la recual? Sachillera como a la creación de un área

Obligación de redactar Estudio de Detalta, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.9 de las Normas Urbanísticas. Será de aplicación lo dispuesto en el apartodo 4 del oniculo 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 mentar el Código terrenos afectados por las huellas acústicas definidas por el Plan Director del Aeropuesto de Sevilla deberán Técnico de la Edificación sobre las exigencias básicas de protección contra el ruido (HR).





ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



SUPPREICE TOTAL APS SURLO	SUPERFICIE M <sup>2</sup> SUELO CON APROVECHAMBENTO		APROVECHAMIENTO MEDIO LA/M <sup>2</sup>	SUBLO PABLICO APROVECHAMENTO APROVECHAMENTO ACCIMDO Nº MEDIO UA/Nº OBETIVO UA. SUBJETIVO UA.	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO LIA:	10% CESION UA.	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
5.757	4.215	1.542	1,2350	3.206	4,685	521	٥
UND GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m³4/m2s	EDIFCABILIDAD MÁXIMA m²t	DENSIDAD MÁXIMA VRY/Ho	NUMERO MÁZIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVENDAS PROTEOIDAS	APROVECHAMBENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMENTO VIV. PROTEGIDA %
TERCIARIO	0006.1	5.480	00'0	0	o	O	0,00%
ORDENACIÓN P	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	PRECEPTIVA			ORDENACIÓN	ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	A POTESTATIVA
DISTRIBUCIÓN USOS LUCARTIVOS	EDIFICABILDAD TOTAL	COEFICIENTE PONDERACIÓN LISO	COERCIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	SUERFICIE SUELO EDIFICABLE M <sup>2</sup> s	AITURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA
SERVICIOS TERCIARIOS	5.480	- :	26'0	5.206	3.088	4	S!≯
		1					
TOTAL	5.480			5.206			began bookid - Adamson page - Adamson
DOTACIONES LOCALES (FOTAL)	(fotal)		0	%00'0	0,00% VARO (TOTAL)	2.669	¥6,37%
ESPACIOS LIBRES	SIPS	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de viario es apraximada	o es aproximada	
	•	O	0	ō			

Ň	2
PROGRAMACIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN:
	The state of the s
GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN:

ESTUDIO DE DETALLE

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO;

SISTEMA DE

√.≿	3/L	$\overline{}$	`
/	/	`	~
	/	`	\
		`	\
	ž	1	0
	PROGRAMACIÓN	The second secon	PRIMER CUATRIEND
		ĺ	
		THE PROPERTY OF THE PROPERTY O	•
		minutious: mis	پند

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

### ESTACIÓN TRANSFORMADORA ARI-DMN-04 IDENTIFICACIÓN

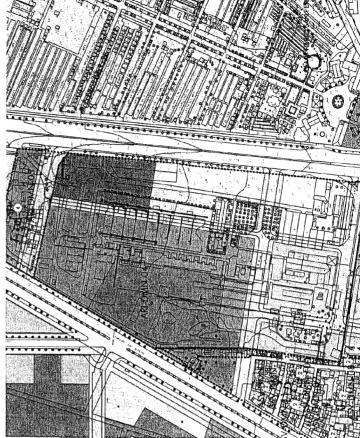
	1,1887 UV	A constitution of the same of
- предеравня до верхина по верхина предеравня по верхина по верхина предеравня по верхина предеравня по верхина по верхина по верхина предеравня по верхина по верхи	13-10 ÁREA DE REPARTO MN-04/UR APROVECHAMIENTO MEDIO 1,1887 U	
Section of the Party State of th	MN-04/UR	Control of the Contro
	ÁREA DE REPARTO	
- Non-senior resemptation property comments		
***************************************	HOM	
-	Z	
	BARRIO CIUDAD MN-1 HOJA	and the second s

JA/m² OBJETIVOS Y CRITERIOS, (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA) ORDENACIÓN

ma interior, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.8 apartado 5, Artículo 5.2.3

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA culo 11,2.6, de los Normas. sa nuevas que puedon edificarse conforme a las previsiones de este Plan, en ras Plan Director de Aeropueno de Sevila deberán cumplimentar el Código protección contra el ruido (HR).



	o es apraximada	La superficie de viario es apraximada	TRANSPORTES E	DEPORTIVO	EDUCATIVO	S.IP.S.	SPACIOS UBRES
18.68%	10.930	44.55% YARIO (TOTAL)	44.55%	26.068		(FOTAL)	DOTACIONES LOCALES (FOTAL)
			68.311			74.706	IO1AL
and the state of t	4		-	A CHARGE IN COLUMN TWO			
ABIERTA	8	900 Ser - 24 (100 Ser - 100 Se	10.640	96'0	08'0	14,000	//VIENDA PROTEGIDA
TERCIARIO	DI		179.75	66'0	96,	90.709	SERVICIOS TERCIARIOS
TIPOLOGÍA	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	SUERFICIE SUELO EDIFICABLE M <sup>2</sup> s	APROVECHAMIENTO UA.	COEICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	EDPICABILDAD TOTAL COEFICENTE M?1 CLSO USO	DISTRIBUCIÓN USOS LUCARTIVOS
A POTESTATIVA	ordenación pormenorizada potestativa	ORDENACIÓN P			PRECEPTIVA	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	ORDENACIÓN P
:							
15,58%	10.640	140	85	27,00	74,706	1,3000	TERCIARIO
APROVECHAMIBITION VIV. PROTEGIDA %	APROVECHAMIBATO VIV. PROTEGIDA (UAs)	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	NUMERO MÁRIMO VIVIENDAS	DENSIDAD MÁXIMA VIV/HG	EDIFCABILIDAD MÁXIMA m³s	COEF. EDFICABIIDAD GLOBAL m²V/m2s	USO GLOBAL
0	6.831	61.479	118.391	1,1887	1,054		58.520
EXCESOS APROVECHAMIENTO UMA	10% CESION UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UMS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAS	APROVECHAWIENTO MEDIO LIAVM <sup>2</sup>	SLELO PUBLICO ASOCIADO M²	SUPERFICE M <sup>3</sup> SUBLO SUBLO PUBLICO APROVECHAMIENTO CON ACOUNDO M <sup>3</sup> MEDIO LIAVIM <sup>3</sup>	SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUBLO

•	SESTION S

10.336

PROGRAMACIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN PRIMER CUATRIENIO	PLANEAMENTO DE DESARROLLO. PLANESCHAIR DE L'ANNEACH DE L'
	COMPENSACIÓN	PLAN ESPECIAL
GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN

### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

5
O
¥
Ō.
2
ᇤ
쁘
ARTEFERRO
•
(C)
ARI-DMN-05
Ż.
₹
KRI-DM
7
œ
⋖
"
ō
DENTIFICACION
₹
Ų
II.
E
Z
썬
w

	BARRIO CIUDAD MN-1 HOJA 13-11 ÁREA DE REPARTO MN-05/UR APROYECHAMIENTO MEDIO 1,148	
CITROEN	MN-05/UR	
ARTEFERRO - CITROEN	ÁREA DE REPARTO	
	13-11	
ÓN	I - N.	
IDENTIFICACIÓN ARI-DMN-05	BARRIO CIUDAD MN-1	

El objetivo principal es la transformación de los actuales usos marginales e industriales obsoletos, que conviven incarexamente en este área, hacia la configuración de un sector urbano diversa que, al tiempo, ayude a la recualificación del entamo vulnerable de la Bachillera. Un área residencial de transición hacia este núcleo, que permeabilice e inlegre transversolmente las tramas urbanas, e incorpore usos de OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA) ORDENACIÓN

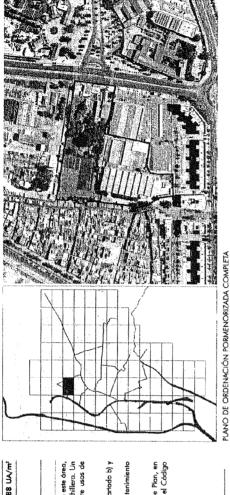
- equipomiento y espacios libres, para resolver coherentamente la estructura interna del sector.

  <u>Otras condiciones para su desamplo</u>

  Dispación de redoctor Estudio de Defolle, 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 Urbanisticas.

  De la ordenación grafida 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 anficulo 11.2.6. de las Normas.

  Las edificaciones existentes que se conserven aci came las nuevos que puedan edificarse conforme a las previsiones de este Plan, en Larenaso diectados par las huellas acantacias definidas par el Plan Director del Arappuento de Sevilla deberán cumplimentar el Código Técnico de la Editicación sobre las exigencias básicos de profección contra el hudo (HR).



EXCESOS APROVECHAMIENTO UA

10% CESION UM

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAL

APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA

SUPERFICIE M² SUBLO SUBLO PUBLICO APROVECHAMIENTO CON APROVECHAMIENTO ASOCIADO M² MEDIO UMM²

SUPERFICE TOTAL M<sup>2</sup> SUBLO

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

A COMPLEIA				
FEMALO DE ORDENACION FORMENCAIZADA COMPLEIA				
Ξ	r sin	中國中国	11.00	

	١.	(e)
	١.	
	i	
	1	HANNEY TO THE TOTAL OF THE TOTA
100 100 100 100 100 100	÷	The state of the s
2000年1月1日	1 .	
	1	POSTAL PROPERTY AND ADDRESS OF THE PARTY AND A
	ii . 185 ii	
	1:	
100		
120	Ŷ.	
7	3,	T KIND OF SERVICE
	1	P CONTRACTOR OF THE PARTY OF TH
	1	
100000	١,	
DOMESTICAL CO.	8	
100000	:	
	1	
1. 1. C.X.	K	
Maria Mo.	Ļŧ.	
100000	⊠ .	AND DESCRIPTION OF THE PERSON
1,000	1	PERSONAL PROPERTY.
130	1 2	
	L I	
Abrenessia		PROGRAMME I
71 000 1	11	b Sales Sale
//	1 4	
//: 1 101 6	11	
	1	<b>▶</b> (23, 32, 32, 31, 11, 11, 11, 11, 11, 11, 11, 11, 11
// TT r	4	and the second
	<b>5</b> !	Commence of the Commence of th
المسلم الم	U	
Sherran.	Ų.	
No.		<b>137</b>
X.		<b>国</b> 市
X.		
N.		
N.		
	ai.	
	ai.	
DIVIN THE		
DWIN 15		
NAME OF THE PARTY	ai.	
NAC		
	***	
The state of the s	***	
	***	

21.050	20.690	361	1,1488	23,769	21.392	2.377	
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD EDIFCABILIDAD GIOBAL m²//m²: MÁXIMA m²/	EDIFCABILIDAD MÁXIMA m²t	DENSIDAD MÁXIMA. VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIMENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROYECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UM)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	0005,1	26.897	05,89	207	94	7.131	30,00%
	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·						
ORDENACIÓN P	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	PRECEPTIVA	And the second s	annedate despektively styring (A. Maller	ORDENACIÓN	ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	A POTESTATIVA
DISTRIBUCIÓN USOS LUCARTIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M <sup>2</sup> 1	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	A-ROVECHAMIENTO UA	SUERFICIE SUELO EDIFICABLE M <sup>2</sup> s	ALTURA MÁKUMA Nº PLANTAS	TPOLOGÍA
VIVIENDA LIBRE	14.287	8	0,95	13.572			
VIVIENDA PROTEGIDA	9.383	08'0	0,95	7.131	9.188	20	*
TERCIANO COMPATIBLE	3.228	8,	\$6'0	3.066	COMMENSATION OF THE PERSON OF		make inglishes sooms. Vi masima and make a middle and
e jednosti produkti sa se							
TOTAL	26.897			23.769		777 ( 2 - 1 - 2 - 2 - 2 - 2 - 2 - 2 - 2 - 2 -	
DOTACIONES LOCALES (FOTAL)	(TOTAL)		9.194	43,67%	43,67% VARIO (TOTAL)	2.668	12,68%
ESPACIOS LIBRES	SIPS	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de viarlo es aproximada	o es aproximada	ode - p Athendelika e - p - p - Athendelika e - p - p - p - p - p - p - p - p - p -

The second secon	
The control of the co	COMPENSACIÓN
and the second s	TUACIÓN

2.845

6.348

GESTIÓN	PROGRAMACIÓN	
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE	7.

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

### EL GORDILLO ARI-DMN-06 IDENTIFICACIÓN

0,2261 UA/m² APROVECHAMIENTO MEDIO GORDILLO ÁREA DE REPARTO MM-06/UR HOJA BARRIO CIUDAD MN-5

SITUACIÓN

#### ORDENACIÓN

ordenación interna, diferida a un Plan Especial, deberá completar la estructura del asentamiento, aportando las dotaciones que debar tinnanse de formo unitaria en los suelos actualmente vacantes de El Gordillo. Se delimita una UE en los suelos vacantes al noveste del ambito según lo indicado en los planos de ordenación, para completar la estructura del asentamiento aportando las dobaciones que no pueden obteness en los sedeos acualmente coupados de la Gordilla. Yana el resto del ámbito se delimitará un Área de Transferencia de Aprovechamiento, al objet de equidatribut las cargas y Beneficas derivados de la ordenación. OBJETIVOS Y CRITERIOS, (ORDENACIÓN PORMENO/RZADA PRECEPTIVA)

<u>Otras condiciones pana su desarrallo:</u>
- Obligación de redactar Plan Especial para la totalidad del ámbito, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.8 aportado 5. Artículo 5.2.3 aparidos by Artoulo 2,2,4 de las Normas Urbansticas. Para la UE, cuyo edefamitación el practiva de 18. en la suelas vacantes el noreste, se fija una edificabilidad mósimo de 0,20 m2/m2, o la que Corresponde una superficte irald de 9,000 m2 de casiones de espacios libres y equipamientos. El número mósimo de viviendas será de 60 y

regario de construcción previo de la Dirección General de Aviación Civil para la construcción o modificación de los elementos en los terrenos comprendidos en la Zona de Seguridad conespondiente al equipo Cenitro de Receptores.

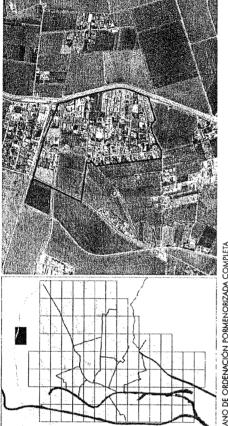
de attura en la zona de servidumbre aerondutica que se expresan en el plano de ordenación

### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

REXIDENCIAL 0,2163 73,950 14,05 480 0 0	6	0	480	14,05	73,950	0,2163	RESIDENCIAL.
APROVECHA VIV. PROTE	APROVECHAMIENTO APROVECHA VIV. PROTEGIDA (JAs) VIV. PROTEC	NÚMERO MÉNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	NSIDAD MÁXIMA NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	EDIFCABILIDAD MÁXIMA m³1	COST GOOSA GOOSA GOOSA (GOOSA "A'MAD.A "A'MAN.") WINHE WOOD WASHING WINHELD AND WINHERD WASHING WINHELD AND WINHERD AND WINHERD WASHING WIN PROTECTION (ANY PR	USO GLOSAL
	7.728	055.69	77.278	0,2261	0	341.838 341.838 0 0,2261 77.278 66.550 7.728	341.858
DICESC APROVECHA UAs	10% CESION UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAS	SLELO PLBUCO APROVECHAMIENTO ASOCIADO Mº MEDIO UA/Mº	SLELO PUBLICO ASOCIADO Mª	SPERIOR TOTAL AT SPERIOR STELO PABLICO AMEDITECHMIENTO AMEDITECHMIENTO AMEDITECHMIENTO LAS SHETIVO UN AMEDITECHMIENTO UN AMEDITAL UN AMEDITECHMIENTO UN AMEDITAL UN AMEDITAL UN AMEDITAL	SUPERTICIE TOTAL M² SLELO

			ò	0	0	14.186	17.236
	o es aproximada	La superficie de viario es aproximada	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	DEPORTIVO	EDUCATIVO	SIPS	ESPACTOS LIBRES
16,09%	35.002	9,19% VIANO (TOTAL)	9,19%	31.422		(TOTAL)	DOTACIONES LOCALES (TOTAL)
			872.77			73.950	TOTAL
The second secon		and the same of th				And the second s	e location de la company de la
And the second second second second second second second		man	Market Const. (co	and the supplement of the supp		e e como	All the second of the second o
LINIFAMILIAR AISLADA	2	The state of the s	872.77	0,45	1,10	73.950	VIVIENDA LIBRE
TPOLOGÍA	ATURA MÜSMAN" PLANTAS	SUERFICIE SUELO EDFICABLE M²s	APROVECHAMIENTO UAs	COPPCIENTE PONDEVACIÓN L'ABANIZACIÓN	COEFICIENTE FONDERACIÓN USO	EDIFICABILDAD TOTAL	DESTRIBUCIÓN USOS LUCARTIVOS
A POTESTATIVA	ordenación pormenorizada potestativa	ORDENACIÓN F			PRECEPTIVA	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	ORDENACIÓN P
0,00%	0	o	480	14,05	73,950	0,2163	RESIDENCIAL
APROVECHAMIENTO VIV. PROTECIDA %	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	NÚMERO MÉNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	DENSIDAD MÁXIMA VIV/He	EDIFCABILDAD MÁXIMA m³i	COEF. EDIFICABILDAD GLOBAL m³4/m2x	USO GLOSAL
0	7.728	69.550	77.278	0,2261	0		341.858
APROVECHAMMENTO UAs	10% CESION UA	SUBJETIVO UAS	ASOCIADO Mº MEDIO UA/Mº OBETIVO UA.	MEDIO UA/M²	ASOCIADO Mª	CON APROVECHAMIENTO	SUFFICE TOTAL M

CESTON	PROGRAMACION
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	A DEFINIR POR EL P.E. PRIMER CLATRIENIO
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	IO: PLAN ESPECIAL
MANAGEMENT AND ADDRESS OF THE PROPERTY OF THE	



plano de ordenación pormenorizada completa

ő

	FU

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

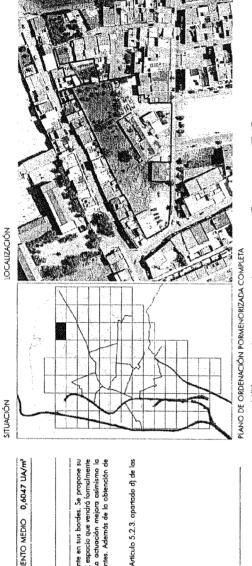
IDENTIFICACIÓN	ARI-DMN-07	CAMINO DE ROJAS	
BARRIO CIUDAD MN-3 HOJA	HOJA 16-09	MN-3 HOJA 16-09 ÅREA DE REPARTO MN-07/UR APROVECHAMIE	APROVECHAMIE

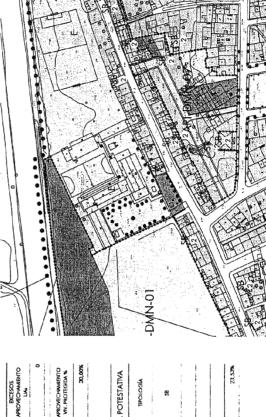
### ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS, (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

registro interior y el establecimiento de un espacio libre y viario que ordena y registro internamente el área, espacio que vendrá formalmente definido por las nuevas parcelas de usos residenciales que apontarán una imagen urbana unitaria. La actuación mejora asimismo la conectividad interior al procurar salido peatonal, a través del nuevo espacio libre, a los adanves adyacentes. Además de la obtención de Se plantea la reestructuración de una manzana semiconsolidada e inconexa, sóto conformado parcialmente en sus bordes. Se propone su espacios libres se incorpora una parcela de equipamiento. <u>Otros condiciones para su desarrollo</u>

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





APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)

10% CESION UAL

SUELO PUBLICO

SUPERFICIE TOTAL M<sup>2</sup> SUBLO

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

3.224

296

3.466

00590

COEF. EDIFICABILDAD GLOBAL m<sup>3</sup>4/m2s

USO GLUBAL RESIDENCIAL

ORDENACIÓN P	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	PRECEPTIVA	The second secon		ORDENACIÓN P	ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	A POTESTATIVA
DISTRIBUCIÓN LISOS LLCARTIVOS	EDIFICABILDAD TOTAL COFFICIENTE M <sup>2</sup> 1 PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	CDEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	SLERFICIE SUELO EDRICABLE M³s	ALTURA MÁXUMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA
VIVIENDA LIBRE	2257		90,1	2.257			
VIVIENDA PROTEGIDA	-		90,1	296		3	
	:						71
and the state of t	The state of the s	AND AND THE PERSON NAMED AND ADDRESS OF THE PERSON NAMED AND A		The second secon	Andreas	And a management of the contract of the contra	Arthur California (Arthur California)
TOTA!	3.466			3.224			
DOTACIONES LOCALES (FDTAL)			1.972		32,40% VANIO (TOTAL)	1.432	23,53%
ESPACIOS LIBRES	5.1.5	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	TRANSPORTES La superficie de viario es aproximada (PRESTRUCTURAS)	o es aproximada	
1.270	0	702	0	0	CONTRACTOR	and the second s	APPROXIMENT OF THE PROPERTY OF THE WAY WAY

		PROGRAMACIÓN
--	--	--------------

GESTIÓN	PROGRAMACIÓN	
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	SEGUNDO CUATRIENIO	00
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLANEAMENTO DE DESARROLLO: ESTUDIO DE DETALLE	1

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

### CATALUÑA-SAN JERÓNIMO ARI-DMN-08 IDENTIFICACIÓN

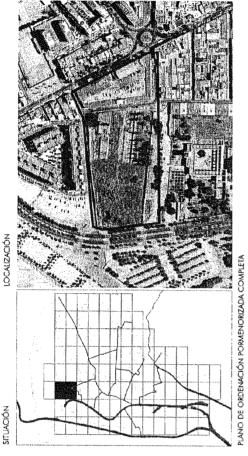
GÔN	1
SITUAC	C. A. D.
CATALUÑA-SAN JERÓNIMO	13-10 ÁREA DE REPARTO MN-08/UR APROVECHAMIENTO MEDIO 0,7907 UA/m²
CATALUÑA	ÁREA DE REP
ARI-DMN-08	1
ARI-	J.
	M.
IDENTIFICACIÓN	BARRIO CIUDAD MN-1 HOJA

#### ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Son los mismos del Estudio de Detalle formulado en desarrolla del Plan General de 1987, que ha alcanzado la aprobación definitiva el 15

Apertura de nuevo vía, en prolongación de la calle Carlouña, para facilitar la salida hacia el río y ordenar un área degradada, dando un uso residencial a las manzanas resultantes y datación de equipamiento local.
Obligación de redactar Estudio de Detallo, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.9 y en el Artículo 5.2.3. apartado d) de las de sepliembre de 2005, y que se asumen. Oltas condiciones para su desarrollo



EXCESOS APROVECHAMIENTO

10% CESION UA

0,7907

26.241

26.241

SUPERFICIE TOTAL M<sup>2</sup> SUPERFICIE M<sup>2</sup> SUELO PUBILICO SUELO PUBILICO SUELO PUBILICO SUELO PUBILICO SUELO PUBILICO APPONECHAMINATO

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

APROVECHAMIENTO

DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha

COEF. EDIFICABILIDAD EDIFCABILIDAD GLOBAL m² Vm2s MÁXIMA m² s

USO GLOBAL PESIDENCIAL

30,00%

6.225

213

81,00

22,305

0,8500

BC WACTOR	(SG)
2 - S-82	000000000000000000000000000000000000000

ORDENACIÓN F	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	PRECEPTIVA			ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	ORMENORIZAD	A POTESTATIVA
DISTRIBUCIÓN USOS LUCARTIVOS	DISTRIBUCIÓN USOS EDIFICABLIDAD TOTAL COFFICENTE LUCARTIVOS  A?1 LIGO	COEFICENTE PONDÉRACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	SUERFICIE SUELO ELYPICABLE M <sup>2</sup> s	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA
VIVIENDALIBRE	ž	8,	99,1	14.524	:		
VIVIENDA PROTEGIDA	7.781	08'0	1,00	6.225	734.1	3	€.
No. Company speeds on a model as	The second secon						
TOTAL	22.305	and the same areas of the same	Administrative of the second s	20.749		And a second sec	The party of contributions a less talescopes and the party of the last of the
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)	(TOTAL)		8 233	1	31,37% VIMBO (TOTAL)	6.602	25,16%
ESPACIOS LIBRES	5.12.5.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	TRANSPORTES E La superficie de viario es aproximada	o es aproximada	
4.633		6	0	Đ			
make a sea o a description demand a manife assume a carbine	delater y many you destroy a lower deman assessing or a superproperty	AND THE REAL PROPERTY OF THE PERSON OF THE P	AV THE PROPERTY WE AVE. MANAGEMENT STREET, NAME AND ADDRESS OF THE PARTY OF THE PAR	destructions of a property of the second second second	THE RESERVE AND ADDRESS OF THE PARTY OF THE	Companyation of the contract of the basis in the basis of	The Property of the Park State of the State

ò
EST
Ō

GESTIÓN	PROGRAMACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	SISTEMA DE ACTUACIÓN;
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO;	PLANEAMENTO DE DESARROLLO; ESTUDIO DE DETALLE

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN

0,6581 UA/m²

	₹	
a Bárbara	BP-01/UR	
FÁBRICA SANTA BÁRBARA	AREA DE REPARTO	
RI-DN-01	OJA 13-14	THE PROPERTY OF THE PROPERTY O
V Z	ż	-
IDENTIFICACIÓ	BARRIO CIUDAD	
IDENTIFICACIÓN ARI-DN-01	BARRIO CIUDAD N.1 HOJA 13-14 ÁREA DE REPARTO BP-01/UR APROVECHAMIENTO MEDIO	

### ORDENACIÓN

Nueva ARI sector 19 "La Calzado-Fábrica de Anilleria" del Conjunto Histórico.
Se trata del desmontalomiento de una implomación militar obsoleta con la consiguiente integración urbana de sus espacios, La ordenación propuesto pensigue la transformación hacia la actividad residencial, proporcionado nuevas reservas de espacios libres y equipamientos que adren foculmente la transu urbano, resolviendo las condiciones anhientales y de puesta en valor de los edificaciones que conservan que daten foculmente la transu urbano, resolviendo las condiciones anhientales y de puesta en valor de los edificaciones que conservan OBJETIVOS Y CRITERIOS, (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

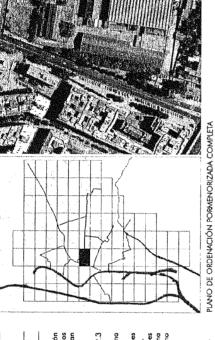
Otras condiciones para su desarrollo. interés del enclove militar original

Obligación de reductor Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.8 apartado 5, Artículo 5.2.3

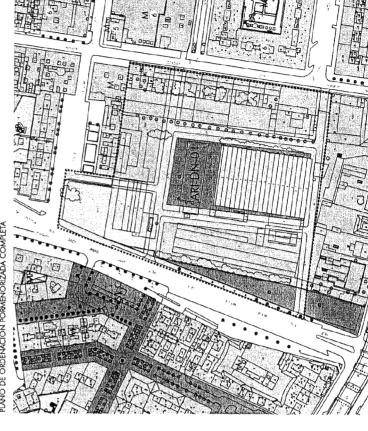
apartado b) y Artículo 2.2.4 de las Normas Urbanísticas. La ordenoción grafiada se considera indicativa como esquema de organizoción del sector, debiendo justificarse, en su caso, una

e dete dar respuesta a las especiales anacherísticas del embrao, valorando el interés histórico-carquitectónico de las edificaciones perenecientes a la onigua fábrica de Artillería que, en su caso, si se estima que existen valores justificados, debieran ser profegidas. El PERI las e desamallará uma vez probado el Cadalogo del Sectio, que deberá volorar previorente la caladogoción de las edificaciones de borde del ARI y la posible apertura de viario que aftezto a una de estas edificaciones. La ordenación deberá resolver con una adecuada propuesta ripomorfológica y volumétrica, las situaciones de contacto con las medianentas y edificaciones del entorno ordenación diferente al esquema propuesto. Se debe dar respuesta a las especiales car

Será de aplicación la dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas



- CONTRACTOR -	COMPLET	
Part	PORMENORIZADA (	
months of the second second second second	ORMEN	
-	Ö	
Emmi	ORDEN	
Seminar on 1 1 to seminarion Comments.	LANO DE ORDENA	
*	Later	



SUPERICIE TO TALM? SUFLO	SUPERFICIE CO APROVECH	SUELO PUBLICO ASOCIADO M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO MEDIO LIA/M	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA:	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UM	10% CESION LAW	EXCESOS APROVECHAMIENTO LIAs
31.916		2.907	29.009 2.907 0,6581	,		19.71	6.546
USO GLOBAL	COST. EXPENSION EDITION DESIGNO MARINA INJURIED MINIMA APPOYED AND THE PART OF	EDIFCABILIDAD MÁXIMA m <sup>3</sup> 1	COSF. EDIFICABILDAD EDIFCABILDAD DENSIDAD MÁXIMA OLOBAL m³1/m2a MÁXIMA m²t VY/He	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (LAs.) VIV. PROTEGIDA (LAs.)	APROVECHAMIENTO APROVECHAMIENTO IVIV. PROTEGIDA (LIM.) VIV. PROTEGIDA (LIM.)
RESIDENCIAL	00001	29.009	86,10	275	101	7.691	30,00%

CKDENACION	ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA	PRECEPTIVA			OKDENACION	ORDEIACION FORMENORIZADA FOTESTATIVA	ZVII Z I Z I Z I Z I
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILDAD TOTAL COEFICIENTE  MÅ1 PONDERACIÓN  USO	COEFICIENTE PONDEMCIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	VECHAMIENTO SUERFICIE SUELO UME EDIFICABLE M's	ALTURA MÁXIMA N° PLANTAS	TPOLOGÍA
			56'0	17.945			ABIERTA
VIVIENDA PROTEGIDA	10.120	080	0,95	7.691			MANZANA
TOTAL	000 02			X5.24			
DOTACIONES LOCALES (FOTAL)			9.806	and the second s	30,72% YARIO [TOTAL]	12.583	39,42%
ESPACIOS UBRES	SALES	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de viario es aproximada	io es aproximada	
2.901	906.9	0	O	Ġ			

Z
ō
Ξ
5
iii

GESTIÓN	PROGRAMACIÓN	ÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	ENIO
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN ESPECIAL	

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

	,2093 UA/m²	A st. commentered and a state of the state o
	APROVECHAMIENTO MEDIO 1,2093	ATTENDED TO A STATE OF THE PARTY OF THE PART
ANTIGUA E. MAGISTERIO	BARRIO CIUDAD N.2 HOJA 14-15 ÁREA DE REPARTO N-01/UR APROVECHAMIENTO MEDIO 1,2093 UA/m²	
	HOJA 14-15	
IDENTIFICACION ARI-DN-02	BARRIO CIUDAD N.2	-

R APROV	and the second s
N-01/C	THE PERSON NAMED IN COLUMN 1
CIUDAD N.2 HOJA 14-15 ÁREA DE REPARTO N.01/UR APROV	
14-15	and the second s
HOJA	
N-2	
CIUDAD N.2 HOJA	,

### ORDENACIÓN

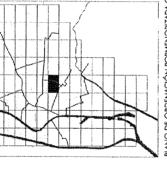
OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

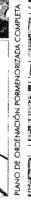
Sustitución de las instalaciones obsoletas de la Escuela Universitaria de Magisterio, por una actuación residencia que se integra en la trama manfológica del sector. La ardenación sigue las poutas morfológicas y trazado viario del sector a partir de la Avenida Ciudad Jardin, concentrando la edificiabilidad residencial en dos nuevas manzanas, y localizando cesiones de espacios libres que contribuyen a palica el déficie existente en este sector.

<u>Otras condiciones para su desarrollo</u> - Obligación de redactar Estudia de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el Arícuio 2.2.9 y en el Arículo 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 asumidas por la Propiedad conforme al Convenio Urbanístico de Planeamiento suscrito sobre este dimbio.







坦瞳制	***************************************	t pa	-
			7
膕			II A
			]. !
			A Company of the Comp
			<b>&amp;</b> /
國際			

3.256

ì	**************************************	lane	- manufacturers	(mprovince)	۰.	Aures retirements			transmira di marana	A	1	1 - P	
An early officer was not a second description of the last of the l	APROVECHAMIENTO SLIBJETIVO UA:	14.828	NÚMERO MÁNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	62	ORDENACIÓN P	SUERFICIE SURLO EDIFICABLE M <sup>2</sup> s					49,43% YAND (TOTAL)	La superficie de viant	
Mate, of other contract harmonic contract of the foundation of the	APROVECHAMBINTO OBJETIVO UAS	16.476	NUMERO MÁCIMO VIVIENDAS	136		APROVECHAMENTO UAs	11.533	4.943	to the same of the	16.476	46,43%	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	o
April - Calphan management and property of	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M <sup>2</sup>	1,2093	DENSIDAD MÁXUMA VÍV/Ha	94,00		COEFICIENTE PONDEACIÓN URBANIZACIÓN	00'1	1,00			7.161	DEPORTIVO	0
	SURLO PUBLICO ASOCIADO M <sup>2</sup>	863	EDIFCABILIDAD MÁXDAA m <sup>2</sup> 1	17.71	PRECEPTIVA	COEHCIBNTE PONDERACIÓN USO	_	08'0				EDUCATIVO	5.934
STRUCTURAL	SUPERFICIE M² SUELO CON APROVECHAMIENTO	13.624	COFF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m <sup>2</sup> l/m2s	00000	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	EDIFICABILIDAD TOTAL	11.533	6.178	Annual State of Contract of Co	17.711	ואינטט	SIPS	0
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO	14.487	USO GLOBAL	RESIDENCIAL	ORDENACIÓN P	DISTRIBUCIÓN USOS LUCARTIVOS	VIVIENDA LIBRE	VIVIENDA PROTEGIDA		TOTAL	DOTACIONES LOCALES (TOTAL)	ESPACIOS UBRES	1,227

DENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS

4.943

APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAL)

10% CESION UA.

14.828

	_
,	ō
	Ē
	Ų.
	7

	ESTUDIO DE DETALLE	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	
AND STATE OF THE PARTY OF THE P	THE THE PROPERTY AND ADDRESS OF THE PARTY ADDRESS OF THE PARTY ADDRESS OF THE PARTY AND ADDRESS OF THE PARTY ADDRESS OF THE PARTY ADDRESS OF THE PARTY ADDRESS OF THE PARTY	AND THE PERSON AND PERSONS ASSESSMENT OF THE PERSON NAMED IN CO., NAMED	
PRIMER CUATE	COMPENSACIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	
	AND THE PERSON AND TH	THE RESIDENCE OF CONTRACT STATES OF THE PROPERTY OF THE PROPER	

800	趙	
.,.		
PROGRAMACIÓN	PRIMER CUATRIENIO	

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN

### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

_	3
ESCUELA TECNICA C	Constitution of the Consti
ARI-DR-01	Section of the Control of the Contro
DENTIFICACION	

	The second control of	12-15 ÁREA DE REPARTO R-01/UR APROVECHAMIENTO MEDIO 1,2093 UA/m²
	-	APROVEC
くどく うとはん そう そうとうは くはつうちゅ		ÁREA DE REPARTO R-01/UR
フィン・マン・マン・マン・マン・マン・マン・マン・マン・マン・マン・マン・マン・マン	The state of the s	
5	-	2
コーシーシャー とうしょうしょう	The state of the s	BARRIO CIUDAD R-1 HOJA

### ORDENACIÓN

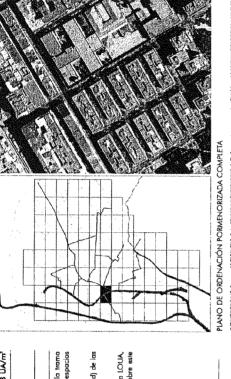
OBJETIVOS Y CRITERIOS, (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

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 cesiones de equipamiento y espacias libres suficientes para el reequipamiento del área.

Otras condiciones para su desarrolla.

Obligación de redoctar Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el Anículo 2.2.9 y en el Anículo 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 (1.230 m.2 s).
Además de los deberes correspondientes al suelo utbano 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 Urbanistico de Planeamiento suscrito sobre este ámbito.







ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	STRUCTURAL	And the second s		en e	ean easy pro-motorial beautiful district cases are	The second second second second
SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO	SUPERIOR Nº SUELO SUELO MEBICO MANDIO MANCHAMENTO MANOVECHAMENTO NO SUBJETIVO UM SURFETIVO UM SUPERIVO UM SUBJETIVO UM SUPERIVO UM SUPERI	SUELO PUBLICO A ASOCIADO M²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	NTO APROVECHAMIENTO	10% CESIO
8.764	8.764 8.650	114	į	1,2093	9,414	1
USO GLOBAL	COEF ERFICABILIDE ERFCABILIDE DESIDADIAKONA INMERO MANIMA WINESO MANIMA APOTEO ENFORMA WINNESO MANIMA APOTEO WINNESO MANIMA AND TEOR ENFORMA AND AND AND AND AND AND AND AND AND AN	EDIFCABIUDAD MÁXIMA m²	DENSIDAD MÁXIMA. VIV/Ha	NUMERO MÁSIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHA VIV. PROTEGE
RESIDENCIAL	1,3000	11,245	999,26		96. 39	<b>26</b>

ORDENACIÓN F	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	PRECEPTIVA			ORDENACIÓN F	ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	A POTESTATIVA
DISTRIBUCIÓN USOS LUCARTIVOS	EDHCABILDAD TOTAL COEFICIENTE PONDEMCIÓN MÀ USO USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COERCIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	SUCPFICIE SUELO EDIFICABLE M <sup>2</sup> 1	ALTURA MÁXIMA N° PLANTAS	TPOLOGÍA
VIVIENDA LIBRE	7.322	_	20,1	7.322		;	. '
VIVIENCIA PROTEGIDA	3.923	0,80	1,00	3.138	2.353	8	¥
TOTAL	11.245			10 460			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)			5.556	ORGANIZAÇÃO DE PROPERTOR DE PRO	63,39% VIABO (FOTAL)	958	%9L'6
ESPACTOS LIBRES	S. S	EDUCATIVO	DEPORTINO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de viario es aproximada	io es aproximada	:
3.948	1.608	0	0	0			

	٠		,
	1	ì	
•	1	Ļ	
	i	ŀ	
	į	į	
	1	Ŀ	L

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

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACION ARI-DR-02	ARI-DR-02	CTRA. ESCLUSA	
	av unaanum		-
BARRIO CIUDAD .	HOJA 12-1	12-17 ÁREA DE REPARTO R-02/UR	APROVECHAMIENTO ME
		THE PROPERTY OF THE PROPERTY O	

### ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Se planteo 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 atractivas, que se activarian mediante la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior.

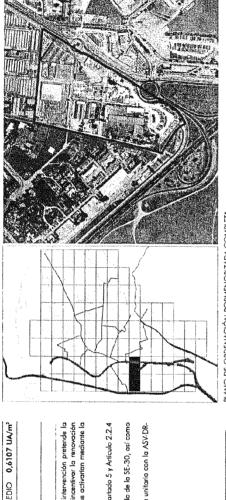
<u>Otras condiciones para su desamallo</u> - Obligación de redactar Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.8 apartado 5 y Artículo 2.2.4

de las Normas Urbanisticas.

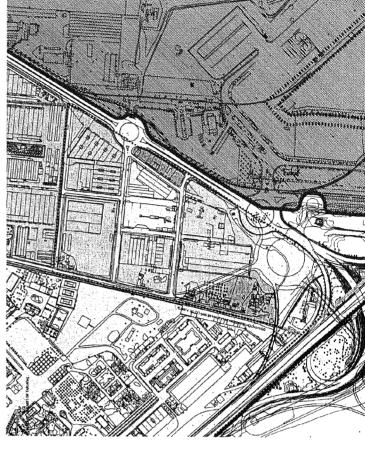
De la ordenación grafiada se considera vinculante el trazado viario de conexión entre la nueva ratonda y el nudo de la SE-30, así como la via y espacios libres de barde de labidad.

El Plan Espacial resolverá el diseño del nuevo enlace así como el acceso al Puerto, simuliáneamente y de forma unitaria con la ASV DR-01.

Será de aplicación la establecido en la Disposición Transitoria Final apartado 1.



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



ORDENACION ESTRUCTURAL	STRUCTURAL						
SUPERICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUR.O	SHERD FOLK MY SUPERFICIE MY SUBJO SHELCO MEDICOLUMINETTO MADVECHAMIENTO MADVECHAMIENTO COMPANION SHELD WANTED WANT	SUFIC PUBLICO ASOCIADO M <sup>2</sup>	APROVECHAMIBNTO MEDIO UA/M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO APROVECHAMIENTO MEDIO UMAR <sup>2</sup> OBJETIVO UM	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UM	APROVECHAMIBATO 10% CESION LIAM APROV	EXCESOS APROVECHAMENTO UAL
141.107	141.107		0,6107	91.258	016.77	8.590	438 0,6107 91.258 77.310, 8.590 5.358
USO GLOBAL	COFF EDIFICIEIUDAD EDIFICABUIDAD DENSIDAD MÁSINA GLOBAL m <sup>3</sup> /m21 MÁSINA m <sup>3</sup> 1 VIVIFIG	≨	DENSIDAD MÁXBAA VIV/Ha	HIDAD DENSIDAD MÁXIMA NUMERO MÁXIMO NUMERO MÍNIMO A VITENDAS NA VIVENDAS PROTEGIDAS VIVENDAS PROTEGIDAS VIVENDAS PROTEGIDAS VIVENDAS PROTEGIDAS VIVENDAS PROTEGIDAS VIVENDAS PROTEGIDAS VIVENDAS VIVENDAS PROTEGIDAS VIVENDAS VIVEND	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO APROVECHAMIENTO (IV. PROTEGIDA (LAs) (VV. PROTEGIDA %
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	0,7500 105.501	105.501	000	0	0	0	9600'0 0 0 0 00'0

ORDENACIÓN F	Ordenación pormenorizada preceptiva	PRECEPTIVA			ORDENACIÓN	ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	A POTESTATIVA
DISTRIBUCIÓN USOS LUCARTIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL COFFICIENTE PONDERACIÓN M³1 USO USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMENTO UAs	SUERFICE SUELO EDFFICABLE M <sup>2</sup> s	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA
INDUSTRA Y ALMACENAMIENTO	94,951	0,85	66,1	80.708			INDUSTRAL
SERVICIOS TERCIARIOS	10.550	90,1	1,00	0.550			TERCIARIO
TOTAL	105.501		A	91.258	Comments of the control of the contr		PARAMETER MANAGEMENT LANGE AND
DOTACIONES LOCALES (FOTAL)	(FOTAL)	And the second of the second o	27.066		19, 18% VIABO (TOTAL)	44.038	31,21%
ESPACIOS LIBRES	\$1.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	TRANSPORTES E La superficie de viario es aproximada PRAESTRUCTURAS	to es aproximada	
14 929	12.137	0	0	o			

De Nis	•	Š
TO THE PARTY OF TH	<ul> <li>Application of the second of th</li></ul>	-
PROGRAM		

PLAN ESPECIAL

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

~	DC.
ō	A A
귳	18
₹	SIN PROGRAMAR
PROGRAMACIÓN	N.
ö	
P.	
	İ
	į
	İ
	1
	ì
	1
	-
	1
	Š
	P
	ĮĘ
ģ	DE/
GESTIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN:
S	SISTEMA DE ACTUACIÓN

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN

		- 1.1 The	
1,1393 UA/m²			
BARRIO CIUDAD S-1 HOJA 13-16 ÁREA DE REPARTO S-01/UR APROVECHAMIENTO MEDIO 1,1393 UA/m²			
S-01/UR			(AX)
AREA DE REPARTO		ORDENACION	OBJETIVOS Y CRITERIOS, (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)
13-16	American description of the second		JÓN PORMER
¥0¥	and the state of t		ORDENAC
Š	-		ERIOS. (C
BARRIO CIUDAD		ORDENACION	OBJETIVOS Y CRITI

COCHERAS DE TUSSAM

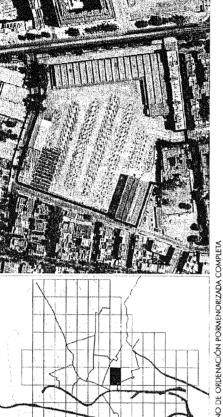
ARI-DS-01

IDENTIFICACIÓN

contempla la transfo

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

Todas las viviendas estarán someridas a algún régimen de protección pública. Además de los deberes correspondientes al suelo urbano no consolidado serán exigibles, de acuerdo con el an 113.1 k de la LOUA, las obligaciones y compromisos asumidas por la Propiedad conforme al Converio Urbanístico de Planeamiento suscrito sobre este ómbito.



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



SUPERFICIE TOTAL M" SUELO APRO	RICLE M' SUELO CON VECHAMIENTO	SURLO PUBLICO ASOCIADO M <sup>2</sup>	SUPERFICIE M' SUELO SUELO PUBLICO APROVECHAMIENTO AS CON APROVECHAMIENTO ASOCIADO M' MEDIO LAVM'	AROVECHAMIENTO A OBJETIVO UAS	SUPERIOR FOR MY SUPERIOR MY SUBJOURNESS ON WHO WENT OF MY AND YELLOWNESS ON WHAT OF SUBJECTIVE UNA SUBJECTIVE U		DOM CESION UM. APROVECHAMENTO UM. UM.
34.157	32.051	2.10%	1,1393	715.90	32.866	3,652	
USO GLOBAL COEF, EDIFICA	COEF. EDIFICABILIDAD EDIFICABILIDAD GLOBAL m²/m2s MÁXIMA m²,	EDIFCABILIDAD MÁZGMA m <sup>2</sup> 1	DENSIDAD MÁXINA NUMERO MÁXIMO VIV/Ha VIVENDAS	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (JAs) VIV. PROTEGIDA %	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
ESIDENCIAL	1,3000	41.666	27,17	245	245	20.596	

MAN THE PARTY AND RESIDENCE AND ADMINISTRATION OF THE PARTY ADMINISTRATION OF THE PARTY AND ADMINISTRATION OF THE PARTY ADMINISTRATION OF THE PARTY ADMINISTRATION OF THE PARTY ADMINISTRATION OF THE PARTY AND ADMINISTRATION OF THE PARTY AND ADMINISTRATION OF THE PARTY AND ADMINISTRATION	em em/ephphan - man ( naman et alle et allen	en per per promote de la proposition della proposition de la proposition de la proposition della proposition della propo	0	O	10.732	0	2.646
	io es aproximada	TRANSPORTES E La superficie de viario es aproximada FRAESTRUCTURAS	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	DEPORTING	EDUCATIVO	S.I.P.S.	ESPACIOS UBRES
27,49%	682.6	39,16% VIARO (TOTAL)		13.377		S(TOTAL)	DOTACIONES LOCALES (TOTAL)
			36.517			41.666	TOTAL
₹	<b>5</b>		15.921	8	00,1	15.921	TERCIARIO COMPATIBLE
•			20.596	8	08'0	25.745	VIVIENDA PROTEGIDA
200			0	8,1	86,1	0	VIVIENDA LIBRE
TIPOLOGÍA	ATURA MÁDMA Nº PLANTAS	SUERFICIE SUELO EDIFICABLE M <sup>2</sup> s	APROVECHAMIENTO UAs	COERCIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	COEHCIENTE PONDERACIÓN USO	DISTRBUCIÓN USOS EDHICABILDAD TOTAL COEHCIENTE UCARTIVOS M³1 USO USO	DISTRIBUCIÓN USOS LUCARTIVOS
A POTESTATIVA	ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	ORDENACIÓN F			PRECEPTIVA	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	ORDENACIÓN F

9	CINSISTALIC SERVING	NOUNBANGU	MA DE ACTUACIÓN
-		and the second s	
La	PROGRAMACIÓN		NOIL
41			

GESTIÓN		PROGRAMACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN	PRIMER CUATRIENIO
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE	Andrew Communication and the communication of the c

### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACION ARI-DS-02	Z	ARI-DS-02		TAMARGUILLO			
The state of the s	-				Chair California and and an annual an annual an annu	e are an annual designation of the foreign and the content of the second	-
BARRIO CIUDAD	S-	HOIA 14	-16	AREA DE REPARTO	5-02/UR	BARRIO CIUDAD S-1 HOJA 14-16 ÅREA DE REPARTO S-02/UR APROVECHAMIENTO MEDIO 0,7442 UA/m²	ĘE/
Maria de la company de la comp	NAME OF TAXABLE PARTY.		-	openies of the second s	-belondednessin- Vishensemberon	Section of the sectio	-

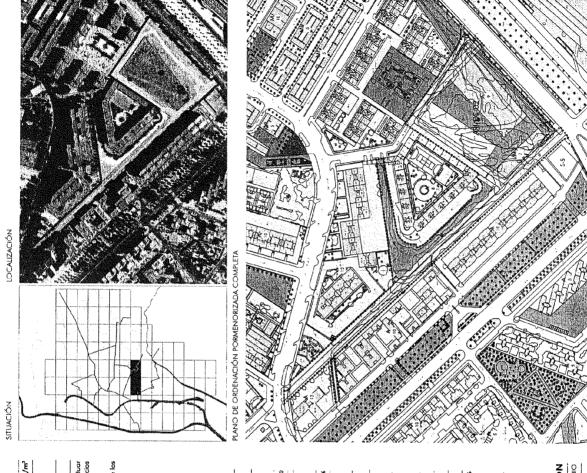
### ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

La ejecución del trazado de la ronció del Tamarguillo produjo espocios residuoles aún no resueltos. La intervención pretende actuar puntualmente mediante la regeneración de dichos espacios integrándolos en la tramo residencial y obteniendo equipamientos y espacios libras que cuolifiquen el sactor en el que se integra.

Chas condiciones para su desarrollo.

Obligación de redactar Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.7 y en el Artículo 5.2.3. apontado d) de las



ORDENACION ESTRUCTURAL	STRUCTURAL						
SUFERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO	SUPERFICE W SURLO SURLO REBICO APROVECHAMENTO APROVECHAMENTO APROVECHAMENTO APROVECHAMENTO APROVECHAMENTO UN SUBJETIVO UN SUPETIVO UN SUPERIVO UN	SUELO PUBLICO ASOCIADO Mª	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAS	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UM	10% CESION UA	EXCESOS APROVECHAMEENTO UAs
31.105		0	0,7442	23.148	20.833	2.315	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD EDIFCABILIDAD GLOBAL m²1/m²s MÁXIMA m²1	EDIFCABILIDAD MÁXBAA m²t	DENSIDAD AAXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	0,8000	24.584	76,30	7237	87	776.9	30,00%
ORDENACIÓN P	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	PRECEPTIVA	e sin approprieta esta esta esta esta esta esta esta e	e de deservoir de deservoir de deservoir de servoir de servoir de servoir de servoir de servoir de servoir de s	ORDENACIÓN	ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	A POTESTATIVA
DISTRIBUCIÓN USOS LUCARTIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL	COEFICIENTE PONDENCIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	SUERFICIE SUELO EDIFICABLE M <sup>2</sup> s	ALTURA MÁXIMA N* PLANTAS	TPOLOGÍA
VIVIENDALIBRE	16.203	80,	8,	16.203			*
VIMENDA PROTEGIDA	8.680	09'0	80,1	6.944	9*/-6	8	<
Army or arrow to a consistence of the same	An annual designation of the section		The state of the s	Company of the observation control of	A STATE OF THE STA		a player dell'allerationne personalità dell'allerationne personali
TOTAL	24.884			23.148			
DOTACIONES LOCALES (FOTAL)	(FOTAL)		13.157	42,30%	42,30% VARIO (TOTAL)	12.203	36,23%
ESPACIOS UBRES	SJPS	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de viaria es aproximada	ia es aproximada	
10.152	3,005	0	0	0			

SESTIÓN			PROGRAMACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	The second secon	THE STREET, IN COLUMN 2015 STREET, SECTION STREET, S. SALES	SISTEMA DE ACTUACIÓN:
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	PLANEAMENTO DE DESARROLLO: ESTUDIO DE DETALLE

(Continúa en el fascículo 4 de 8)

	FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63
DOLETIN OFICIAL DE LA UNITA DE ANDALUCIA	
BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA  Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014 SEVILLA	