



## SUMARIO

(Continuación del fascículo 2 de 4)

### 5. Anuncios

#### 5.2. Otros anuncios

PÁGINA

#### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Resolución de 17 de abril de 2008, de la Delegación Provincial de Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de 4 de abril de 2008, en relación con el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Los Palacios y Villafranca (Sevilla) (Expte. SE122/07) (continuación).

194

Número formado por cuatro fascículos

Jueves, 5 de junio de 2008

Año XXX

Número 111 (3 de 4)

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



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

## 6.6. CAPÍTULO VI

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN  
VIVIENDA FAMILIAR EN POBLADOS (VFP)

## Artículo 6.6.1. Ámbito y definición.

Es la calificación relativa a las áreas residenciales de los poblados de colonización de la marisma, Maribañez, El Trobal y Chapatales, caracterizados por parcelas rectangulares generalmente, con doble frente a viales y edificación adosada o semiadosa.

Están grafiadas en el plano núms. 6 de Ordenación General titulado Ordenación Urbanística Integral en Poblados.

Se define una tipología de edificación de características arquitectónicas similares a la actual y con alineación de vial. Se admiten usos complementarios típicos de la economía agraria familiar y se mantiene el doble frente característico en la parcelación existente, que se deberá conservar en las segregaciones.

Las viviendas tendrán acceso por las calles nominadas en el momento de la aprobación del Plan General, es decir, excluidas las denominadas calles de carros. No se permiten viviendas interiores.

## Artículo 6.6.2. Parcela mínima.

Frente: 6,00 metros.

Superficie: 100 m<sup>2</sup>.

## Artículo 6.6.3. Ocupación máxima.

Planta Baja: 70% .

Planta Primera: 100% en los primeros catorce (14) metros paralelos a fachada.

## Artículo 6.6.4. Altura reguladora.

Dos plantas (B+1) o 7,00 m.

## Artículo 6.6.5. Edificabilidad Neta.

La edificabilidad máxima permitida en cada parcela será el resultado de aplicar los parámetros de ocupación y altura establecidos en los apartados anteriores.

## Artículo 6.6.6. Otras condiciones de edificación.

1. Ver Normas Generales de Edificación.
2. Condiciones complementarias de estética y diseño:

a. Las construcciones deberán armonizar y adaptarse a su entorno y a los criterios y condiciones regulados por el Plan General, la LOUA y el artículo 98 del Reglamento de Planeamiento. A tal efecto, se pondrá especial cuidado en el tratamiento de fachadas, cubiertas, cornisas zócalos, niveles de forjado, dimensiones y composición de huecos, materiales, color y detalles constructivos.

b. En la composición de las fachadas nuevas o renovadas, la solución de ritmo y proporción entre los huecos y macizos deberá justificarse en función de las características tipológicas y ambientales del entorno y las del propio edificio. Deberán contemplarse las siguientes condiciones:

- La composición de la nueva fachada contemplará como referencia la estructura geométrica subyacente de la fachada de los edificios colindantes: cornisas, aleros, líneas de forjados, impostas, zócalos, etc.;

- La planta baja deberá componer sus huecos y materiales con los del resto del edificio, respetando las pautas verticales de la fachada.

c. Los huecos de la fachada no estarán a menos de 0,60 m. del eje de medianería.

d. En los huecos de fachada predominará la dimensión vertical sobre la horizontal; .

e. Las cubiertas serán preferiblemente inclinadas, con pendiente no superior al 50% y se resolverán con teja árabe o similar y alero o cornisa.

f. Los materiales de acabado y las soluciones constructivas empleadas serán similares a las características de las tipologías tradicionales. Serán preferentes los acabados de enfoscado, pintado o encalado y el ladrillo tradicional. Se evitará en lo posible el uso de aplacados en fachada, prohibiéndose los azulejos. Los colores preferentes serán el blanco, o los ocre de tonalidades muy claras.

## Artículo 6.6.7 Régimen de usos.

Además del uso pormenorizado vivienda como uso básico en su categoría unifamiliar y bifamiliar, se admiten como usos permitidos los siguientes usos pormenorizados:

1. Hotelero.
2. Oficinas.
3. Comercial en Categoría I y II.
4. Recreativo.
5. Garaje-aparcamiento .
6. Industria y Almacenamiento en categoría a-2).
7. Educativo.
8. Deportivo.
9. Servicios de Interés Público y Social.
10. Transportes e Infraestructuras urbanas.
11. Espacios Libres.

## 6.7. CAPÍTULO VII

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN  
VIVIENDA DE VOLUMETRÍA ESPECÍFICA (VVE)

## Artículo 6.7.1. Ámbito y definición.

Corresponde exclusivamente a los conjuntos residenciales de diseño unitario actualmente existentes, exceptuando los poblados de colonización, están grafiadas en el plano núms. 1 de la Ordenación General titulado Ordenación Urbanística Integral. Sus parámetros tipológicos y morfológicos corresponden a características específicas del proyecto originario muy difícil de tipificar, cuya uniformidad de conjunto constituye en sí mismo un elemento positivo en el paisaje urbano.

En caso de renovación o sustitución puntual, se deberá mantener la edificación con arreglo al diseño del proyecto original con el que fue construida.

En el supuesto de renovación o sustitución de unidades completas de edificación se podrá reordenar el volumen construido actual mediante un Estudio de Detalle, sin sobrepasar dicho volumen ni la altura máxima existente.

## Artículo 6.7.2. Régimen de usos.

Además del uso pormenorizado vivienda como uso básico en todas sus categorías se admiten como usos permitidos los siguientes usos pormenorizados:

1. Hotelero.
2. Oficinas.
3. Comercial en Categoría I y II.
4. Recreativo.
5. Garaje-aparcamiento .
6. Industria y Almacenamiento en categoría a-2).
7. Educativo.
8. Deportivo.
9. Servicios de Interés Público y Social.
10. Transportes e Infraestructuras urbanas.
11. Espacios Libres.

No obstante, podrán mantenerse aquellos usos existentes a la entrada en vigor de este régimen, aunque estén en contradicción con él.

## 6.8. CAPÍTULO VIII

## CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN VIVIENDA PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS (VPM)

## Artículo 6.8.1. Ámbito y definición.

Comprende las áreas de planeamiento incorporado (API) de suelo urbano consolidado con uso global Residencial, que están grafiadas en el plano núms. 1 de la Ordenación General titulado Ordenación Urbanística Integral, identificadas con esta denominación VPM en los Planes Parciales que los desarrollaban según el Plan General del 1989.

Las determinaciones de este capítulo son de aplicación para lo no regulado directamente por el Plan Parcial correspondiente, salvo en lo referente al régimen de usos que será el establecido en estas condiciones particulares de ordenación. En ningún caso supondrán un incremento de edificabilidad ni de densidad de viviendas en el API.

También podrán utilizar esta ordenación los suelos urbanizables sectorizados con la intensidad máxima permitida en su caso en la ficha de sector.

Se determina una tipología de bloque de vivienda en altura, entre medianeras, con alineación a vial y permisividad de utilización intensiva para uso de servicios terciarios complementarios fundamentalmente en planta baja.

## Artículo 6.8.2. Parcela mínima.

Frente: 8,00 metros.

Fondo: 14,00 metros.

## Artículo 6.8.3. Ocupación máxima.

Planta baja: 100 %.

Plantas superiores: 100% en los primeros veinticuatro (24) metros paralelos a fachada.

## Artículo 6.8.4. Altura reguladora.

Tres plantas (B+2) o 10,50 metros.

## Artículo 6.8.5. Edificabilidad Neta.

Según Plan Parcial.

## Artículo 6.8.6. Otras condiciones de edificación.

1. Ver Normas Generales de Edificación.
2. Condiciones complementarias de estética y diseño:

a. Las construcciones deberán armonizar y adaptarse a su entorno y a los criterios y condiciones regulados por el Plan General, la LOUA y el artículo 98 del Reglamento de Planeamiento. A tal efecto, se pondrá especial cuidado en el tratamiento de fachadas, cubiertas, cornisas zócalos, niveles de forjado, dimensiones y composición de huecos, materiales, color y detalles constructivos.

b. En la composición de las fachadas nuevas o renovadas, la solución de ritmo y proporción entre los huecos y macizos deberá justificarse en función de las características tipológicas y ambientales del entorno y las del propio edificio. Deberán contemplarse las siguientes condiciones:

- La composición de la nueva fachada contemplará como referencia la estructura geométrica subyacente de la fachada de los edificios colindantes: cornisas, aleros, líneas de forjados, impostas, zócalos, etc.;

- a planta baja deberá componer sus huecos y materiales con los del resto del edificio, respetando las pautas verticales de la fachada.

c. Los huecos de la fachada no estarán a menos de 0,60 m. del eje de medianería.

d. En los huecos de fachada predominará la dimensión vertical sobre la horizontal; .

e. Los materiales de acabado y las soluciones constructivas empleadas serán similares a las características de las tipologías tradicionales. Serán preferentes los acabados de enfoscado, pintado o encalado y el ladrillo tradicional. Se evitará en lo posible el uso de aplacados en fachada, prohibiéndose los azulejos. Los colores preferentes serán el blanco, o los ocre de tonalidades muy claras.

## Artículo 6.8.7. Régimen de usos.

Además del uso pormenorizado de vivienda como uso básico en todas sus categorías, se admiten como usos permitidos los siguientes usos pormenorizados:

1. Hotelero.
2. Oficinas.
3. Comercial.
4. Recreativo.
5. Garaje-aparcamiento.
6. Industria y Almacenamiento en categoría a-2) y a-3).
7. Educativo.
8. Deportivo.
9. Servicios de Interés Público y Social.
10. Transportes e Infraestructuras urbanas.
11. Espacios Libres.

## 6.9. CAPÍTULO IX

## CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN VIVIENDA FAMILIAR MODERNA (VFM)

## Artículo 6.9.1. Ámbito y definición.

Comprende las áreas de planeamiento incorporado (API) de suelo urbano consolidado con uso global Residencial. Están grafiadas en el plano núm. 1 de la Ordenación General titulado Ordenación Urbanística Integral, identificadas con esta denominación VFM en los Planes Parciales que los desarrollaban según el Plan General del 89.

Las determinaciones de este capítulo son de aplicación para lo no regulado directamente por el Plan Parcial correspondiente, salvo en lo referente al régimen de usos que será el establecido en estas condiciones particulares de ordenación. En ningún caso supondrán un incremento de edificabilidad ni de densidad de viviendas en el API.

Se establece una tipología de edificación adosada con alineación de vial, para vivienda de familia, con patio interior o trasero, compatible con usos terciarios en planta baja con similar carácter al actualmente existente.

## Artículo 6.9.2. Parcela mínima.

Frente: 5,00 metros.

Superficie: 60 m<sup>2</sup>.

## Artículo 6.9.3. Ocupación máxima.

Planta baja y planta primera: 100 % en los dieciséis (16) primeros metros paralelos a fachada, en el resto de la parcela el 50 % de ese resto.

## Artículo 6.9.4. Altura reguladora.

Dos plantas (B+1) o 7,50 metros.

## Artículo 6.9.5. Edificabilidad neta.

Según Plan Parcial.

## Artículo 6.9.6. Otras condiciones de edificación.

1. Ver Normas Generales de Edificación.
2. Condiciones complementarias de estética y diseño:

a. Las construcciones deberán armonizar y adaptarse a su entorno y a los criterios y condiciones regulados por el Plan General, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre y el artículo 98 del

Reglamento de Planeamiento. A tal efecto, se pondrá especial cuidado en el tratamiento de fachadas, cubiertas, cornisas zócalos, niveles de forjado, dimensiones y composición de huecos, materiales, color y detalles constructivos.

b. En la composición de las fachadas nuevas o renovadas, la solución de ritmo y proporción entre los huecos y macizos deberá justificarse en función de las características tipológicas y ambientales del entorno y las del propio edificio. Deberán contemplarse las siguientes condiciones:

- La composición de la nueva fachada contemplará como referencia la estructura geométrica subyacente de la fachada de los edificios colindantes: cornisas, aleros, líneas de forjados, impostas, zócalos, etc.

- La planta baja deberá componer sus huecos y materiales con los del resto del edificio, respetando las pautas verticales de la fachada.

c. Los huecos de la fachada no estarán a menos de 0,60 m. y el eje de medianería, y su anchura no será superior a 3,00 m. en plantas de piso.

d. En los huecos de fachada predominará la dimensión vertical sobre la horizontal.

e. Los materiales de acabado y las soluciones constructivas empleadas serán similares a las características de las tipologías tradicionales. Serán preferentes los acabados de enfoscado, pintado o encalado y el ladrillo tradicional. Se evitará en lo posible el uso de aplacados en fachada, prohibiéndose los azulejos. Los colores preferentes serán el blanco, o los ocre de tonalidades muy claras.

#### Artículo 6.9.7. Régimen de usos.

Además del uso pormenorizado de vivienda como uso básico en su categoría unifamiliar se admiten como usos permitidos los siguientes usos pormenorizados:

1. Hotelero.
2. Oficinas.
3. Comercial en Categoría I y II.
4. Recreativo.
5. Garaje-aparcamiento .
6. Industria y Almacenamiento en categorías a-2) y a-3).
7. Deportivo.
8. Servicios de Interés Público y Social.
9. Transportes e Infraestructuras urbanas.
10. Espacios Libres.

### 6.10. CAPÍTULO X

#### CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN. VIVIENDA EN EJE ESTRUCTURANTE (VFE)

##### Artículo 6.10.1. Ámbito y definición.

Comprende las áreas de planeamiento incorporado (API) de suelo urbano consolidado con uso global Residencial. Están grafiadas en el plano núms. 1 de la Ordenación General titulado Ordenación Urbanística Integral, identificadas con esta denominación VFE en los Planes Parciales que los desarrollaban según el Plan General del 89.

Las determinaciones de este capítulo son de aplicación para lo no regulado directamente por el Plan Parcial correspondiente, salvo en lo referente al régimen de usos que será el establecido en estas condiciones particulares de ordenación. En ningún caso supondrán un incremento de edificabilidad ni de densidad de viviendas en el API.

Se establece una tipología de edificación adosada con alineación de vial, para vivienda de familia, con patio interior o trasero, compatible con usos terciarios en planta baja con similar carácter al actualmente existente.

Comprende los solares que dan frente a los ejes estructurantes de la red viaria básica de área de reciente expansión urbana, definidos en los Planos de Ordenación. Sus características son en todo similares a las de la zona de «vivienda familiar moderna» salvo en los parámetros de profundidad edificable, ocupación y edificabilidad neta que permiten usos urbanos más intensivos, con vivienda en planta alta y usos complementarios en planta baja.

##### Artículo 6.10.2. Parcela mínima.

Frente: 5,00 m.

Superficie: 60 m<sup>2</sup>.

##### Artículo 6.10.3. Ocupación máxima.

Planta baja y planta primera: 100 % en los primeros dieciocho (18) metros paralelos a fachada. En el resto dela parcela el 50 % de ese resto.

##### Artículo 6.10.4. Altura reguladora.

Dos plantas (B+1) o 7,50 m.

##### Artículo 6.10.5. Edificabilidad neta.

Según Plan Parcial.

##### Artículo 6.10.6. Otras condiciones de edificación.

1. Ver Normas Generales de Edificación.
2. Condiciones de estética y diseño complementarias:

a. Las construcciones deberán armonizar y adaptarse a su entorno y a los criterios y condiciones regulados por el Plan General , la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y el artículo 98 del Reglamento de Planeamiento. A tal efecto, se pondrá especial cuidado en el tratamiento de fachadas, cubiertas, cornisas zócalos, niveles de forjado, dimensiones y composición de huecos, materiales, color y detalles constructivos.

b. En la composición de las fachadas nuevas o renovadas, la solución de ritmo y proporción entre los huecos y macizos deberá justificarse en función de las características tipológicas y ambientales del entorno y las del propio edificio. Deberán contemplarse las siguientes condiciones:

- La composición de la nueva fachada contemplará como referencia la estructura geométrica subyacente de la fachada de los edificios colindantes: cornisas, aleros, líneas de forjados, impostas, zócalos, etc.

- La planta baja deberá componer sus huecos y materiales con los del resto del edificio, respetando las pautas verticales de la fachada.

c. Los huecos de la fachada no estarán a menos de 0,60 m. del eje de medianería.

d. En los huecos de fachada predominará la dimensión vertical sobre la horizontal.

e. Los materiales de acabado y las soluciones constructivas empleadas serán similares a las características de las tipologías tradicionales. Serán preferentes los acabados de enfoscado, pintado o encalado y el ladrillo tradicional. Se evitará en lo posible el uso de aplacados en fachada, prohibiéndose los azulejos. Los colores preferentes serán el blanco, o los ocre de tonalidades muy claras.

##### Artículo 6.10.7. Régimen de usos.

Además del uso pormenorizado de vivienda como uso básico en su categoría unifamiliar se admiten como usos permitidos los siguientes usos pormenorizados:

1. Hotelero.
2. Oficinas.
3. Comercial en Categorías I y II.
4. Recreativo.



5. Garaje-aparcamiento .
6. Industria y Almacenamiento en categorías a-2) ya-3).
7. Educativo.
8. Deportivo.
9. Servicios de Interés Público y Social.
10. Transportes e Infraestructuras urbanas.
11. Espacios libres.

#### 6.11. CAPÍTULO XI

##### CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA (VMC)

###### Artículo 6.11.1. Ámbito y definición.

Es la ordenación cuya característica principal es la disposición de la edificación alineada a vial con un fondo máximo edificable inferior en general a doce (12) metros configurando manzanas cerradas con un patio de manzana común.

Podrán autorizarse parcelas que no ocupen toda la manzana, hasta un máximo de tres (3), siempre que la profundidad edificable sea la misma en toda la manzana y el patio forme un espacio libre común mancomunado.

El ámbito de aplicación de esta ordenación estará en los suelos urbanizables sectorizados (SUS), donde se recomienda su aplicación.

Se distinguen dos subtipos VMC-3 y VMC-4.

###### Artículo 6.11.2. Parcela mínima.

Frente: 15,00 m.

Superficie: 500,00 m<sup>2</sup>.

###### Artículo 6.11.3. Profundidad edificable.

12,00 metros.

###### Artículo 6.11.4. Ocupación máxima.

VMC-3- 65%.

VMC-4- 50%.

Bajo rasante se podrá ocupar toda la parcela siempre que en el patio se prevea una capa de tierra vegetal suficiente para la plantación de arbolado.

###### Artículo 6.11.5. Altura reguladora.

VMC-3- Tres plantas (B+2) o 10,50 m.

VMC-4- Cuatro plantas (B+4) o 13,50 m.

###### Artículo 6.11.6. Edificabilidad neta.

2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

###### Artículo 6.11.7. Otras Condiciones de edificación.

Ver Normas Generales de Edificación.

Se permiten áticos, con las condiciones establecidas en el artículo 3.3.19.

###### Artículo 6.11.8. Régimen de usos.

Además del uso pormenorizado de vivienda como uso básico en su categoría de vivienda plurifamiliar, se admiten como usos permitidos los siguientes usos pormenorizados:

1. Oficinas en planta baja.
2. Comercial en planta baja.
3. Recreativo en planta baja.
4. Garaje-aparcamiento en planta baja.
5. Educativo.
6. Deportivo.
7. Servicios de Interés Público y Social.
8. Transportes e Infraestructuras urbanas.
9. Espacios Libres.

#### 6.12. CAPÍTULO XII

##### CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS (VUA)

###### Artículo 6.12.1. Ámbito y definición.

Corresponde a las áreas destinadas a edificaciones unifamiliares aisladas o agrupadas cuyo espacio libre ajardinado constituye uno de los elementos característicos de la trama urbana.

El objeto de la ordenación propuesta es su aplicación en los nuevos suelos urbanizables sectorizados.

Se definen dos subzonas en función fundamentalmente del tamaño de las parcelas y de su tipología (VUA-1 y VUA-2).

###### Artículo 6.12.2. Parcela mínima.

VUA-1- Parcela mínima 200,00 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo 10,00 m.

VUA-2- Parcela mínima 400,00 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo 16 m.

###### Artículo 6.12.3. Retranqueo mínimo.

VUA-1- Al lindero frontal- 4,00 m.

Al resto de los linderos- 3,00 m.

VUA-2- Al lindero frontal- 5,00 m.

Al resto de linderos- 3,00 m.

En VUA-1 la edificación se podrá adosar a un lindero lateral o a un lindero lateral y a otro trasero. En tal caso, no se podrán dejar medianeras vistas y el ámbito mínimo de esta ordenación (VUA) será la manzana.

###### Artículo 6.12.4. Ocupación máxima.

VUA-1- 55%.

VUA-2- 45%.

###### Artículo 6.12.5. Altura Reguladora.

VUA-1- Dos plantas (B+1) o 7,50 m.

VUA-2- Dos plantas (B+1) o 7,50 m.

###### Artículo 6.12.6. Edificabilidad neta.

La edificabilidad máxima permitida en cada parcela será el resultado de aplicar los parámetros de ocupación y altura establecidos en los apartados anteriores.

###### Artículo 6.12.7. Otras condiciones de edificación.

1. Ver Normas Generales de Edificación.

2. La valla que cierra la parcela tendrá una altura total máxima de dos (2) metros pudiendo ser exclusivamente los primeros cincuenta (50) centímetros de material opaco, el resto lo formarán setos o protecciones diáfanos.

###### Artículo 6.12.8 Régimen de usos.

Además del uso pormenorizado de vivienda como uso básico en su categoría unifamiliar, se admiten como usos permitidos los siguientes usos pormenorizados:

1. Hotelero.
2. Oficinas.
3. Comercial.
4. Recreativo.
5. Garaje-aparcamiento.
6. Educativo.
7. Deportivo.
8. Servicios de Interés Público y Social.
9. Transportes e Infraestructuras urbanas.
10. Espacios Libres.

## 6.13. CAPÍTULO XIII

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN.  
VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA (VUH)

## Artículo 6.13.1. Ámbito y definición.

Corresponde a las áreas destinadas a ocuparse con edificación residencial unifamiliar con viviendas adosadas, alineadas a vial o retranqueadas de éste.

También podrán situarse en una manzana combinadas con la ordenación de vivienda plurifamiliar exenta con las que compartirán la totalidad o parte del espacio libre.

El objeto de la ordenación propuesta es su aplicación en los nuevos suelos urbanizables sectorizados.

## Artículo 6.13.2. Parcela mínima.

Frente: 6,00 m.

Superficie: 90,00 m<sup>2</sup>.

## Artículo 6.13.3. Ocupación máxima.

75%.

## Artículo 6.13.4. Altura reguladora.

Dos plantas (B+1) o 7,50 m.

## Artículo 6.13.5. Edificabilidad neta.

1,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## Artículo 6.13.6. Otras condiciones de edificación.

1. Ver Normas Generales de Edificación.
2. Condiciones de estética y diseño complementarias.

a. Los retranqueos de la edificación en relación a la alineación exterior deberán producirse, al menos, en todo el frente de alineaciones de la manzana y un mínimo de tres (3) metros.

b. Cuando la edificación se retranquee de la alineación exterior la valla que cierra la parcela tendrá una altura total máxima de dos (2) metros de los cuales, los primeros cincuenta (50) centímetros podrán ser ciegos, el resto lo formarán setos o protecciones diáfanos.

## Artículo 6.13.7. Régimen de usos.

Además del uso pormenorizado de vivienda como uso básico en su categoría unifamiliar, se admiten como usos permitidos los siguientes usos pormenorizados:

1. Hotelero.
2. Oficinas.
3. Comercial.
4. Recreativo.
5. Garaje-aparcamiento.
6. Educativo.
7. Deportivo.
8. Servicios de Interés Público y Social.
9. Transportes e Infraestructuras urbanas.

## 6.14. CAPÍTULO XIV

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN  
INDUSTRIAL EN CASCO (IC)

## Artículo 6.14.1. Ámbito y definición.

Corresponde a las áreas destinadas a industria pequeña, talleres y almacenaje, están incluidas en esta zona de ordenación la práctica totalidad de usos industriales existentes en suelo urbano consolidado con las áreas de planeamiento incorporado y están grafiadas en los planos núms.1 y 6 de

Ordenación general titulados Ordenación Urbanística Integral núcleo urbano y poblados.

En el Áreas de Planeamiento Incorporado las determinaciones de este capítulo son de aplicación para lo no regulado directamente por el Plan Parcial correspondiente, salvo en lo referente al régimen de usos que será el establecido en estas condiciones particulares de ordenación. En ningún caso supondrán un incremento de edificabilidad en el API.

Se define un tipo edificatorio con ordenación de alineación a vial o retranqueado de este y edificación adosada.

## Artículo 6.14.2. Parcela mínima.

Frente: 8,00 m.

Fondo: 20,00 m.

## Artículo 6.14.3. Ocupación máxima.

100% sobre parcela neta en planta baja y primera.

## Artículo 6.14.4. Altura reguladora.

Una o dos plantas (B+1) o 7,50 metros.

## Artículo 6.14.5. Edificabilidad neta.

Según Plan Parcial o en su defecto 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela neta.

## Artículo 6.14.6. Otras condiciones de edificación.

1. Ver Normas Generales de Edificación.
2. Condiciones de Estética y Diseño complementarias:

a. La altura y la estética de las construcciones deberán armonizar con las del entorno donde se sitúen.

b. Se prohíben los cuerpos salientes al espacio público.

c. Los retranqueos de la edificación en relación a la alineación exterior deberá producirse al menos en todo el frente de la alineación de la manzana y tendrán como mínimo cinco (5) metros.

d. Cuando la edificación se retranquee de la alineación exterior la valla que cierra la parcela tendrá una altura total máxima de dos (2) metros de los cuales cincuenta (50) centímetros maciza, serán opacos, el resto lo formarán setos o protecciones diáfanos.

## Artículo 6.14.7. Régimen de usos.

El uso básico es el uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento, en todas sus categorías, siempre que no sea incompatible ni con el modelo territorial ni con el medio urbano y cumplan todas las condiciones establecidas en el Título II para el uso pormenorizado y en el Título V sobre Normas Generales de Protección, así como todas las disposiciones de calidad, higiene, de seguridad y ambientales de estas Normas y de cualquier ley, decreto o norma municipal autonómica o estatal.

Se admiten como usos permitidos los siguientes usos pormenorizados:

1. Vivienda en su categoría unifamiliar en parcelas de más de cinco mil (5000) metros cuadrados para personal de vigilancia de la instalación.
2. Oficinas
3. Comercial en categoría I y II.
4. Recreativo.
5. Garaje.aparcamiento.
6. Deportivo.
7. Servicios de Interés Público y Social.
8. Transporte e Infraestructuras Urbanas.
9. Espacios Libres.

## 6.15. CAPÍTULO XV

## CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN INDUSTRIAL AISLADA (I.A)

## Artículo 6.15.1. Ámbito y definición.

Comprende las áreas destinadas a uso Industria y Almacenamiento con tipología de edificación aislada regulada por retranqueo respecto a los linderos de la parcela. Están grafiada en el plano núms.1 y núms.6 de Ordenación general titulado Ordenación Urbanística Integral Núcleo Urbano y Poblados.

En el Áreas de Planeamiento Incorporado las determinaciones de este capítulo son de aplicación para lo no regulado directamente por el Plan Parcial correspondiente, salvo en lo referente al régimen de usos que será el establecido en estas condiciones particulares de ordenación. En ningún caso supondrán un incremento de edificabilidad ni de densidad de viviendas en el API.

Esta ordenación será de referencia para su aplicación en los suelos urbanizables sectorizados con uso global Actividad Económica, preferentemente en las vías principales de esos sectores donde no se ubiquen edificios terciarios o equipamientos.

## Artículo 6.15.2. Parcela mínima.

Frente: 20,00 metros.

Superficie: 1.000 m<sup>2</sup>.

## Artículo 6.15.3. Separación a linderos.

6,00 metros a lindero frontal.

5,00 metros a linderos laterales y traseros.

## Artículo 6.15.4. Ocupación máxima.

La resultante de la separación a linderos del punto 6.15.3.

## Artículo 6.15.5. Altura reguladora.

Dos plantas (B+1) o 10,50 metros.

## Artículo 6.15.6. Edificabilidad neta.

Según Plan Parcial o en su defecto 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## Artículo 6.15.7. Otras condiciones de edificación.

1. Ver Normas Generales de Edificación y anexo de estas Normas Urbanísticas.

2. Condiciones de estética y diseño complementarias.

a. Tendiendo en cuenta la componente de esta ordenación de configurar piezas importantes en los sectores de actividades económicas, se cuidará el diseño y los materiales empleados, el tratamiento, se fachadas y la jardinería que será obligatoria en el 20% de los espacios libres.

b. Se prohíbe el almacenaje en los espacios libres.

d. Los rótulos y carteles anunciadores, no podrán situarse por encima de la altura máxima de la cubierta de la edificación principal.

e. Las vallas que cierran la parcela tendrán una altura total máxima de dos (2) metros y cincuenta (50) centímetros máximo la parte maciza.

El resto lo formarán setos o protecciones diáfanos.

## Artículo 6.15.8. Régimen de usos.

El uso básico es el uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento, en todas sus categorías, siempre que no sea incompatible ni con el modelo territorial ni con el medio urbano y cumplan todas las condiciones establecidas en el Título II para el uso pormenorizado y en el Título V sobre Normas Generales de Protección, así como todas las disposiciones de calidad, higiene, de seguridad y ambientales de estas Normas

y de cualquier ley, decreto o norma municipal autonómica o estatal.

Se admiten como usos permitidos los siguientes usos pormenorizados:

1. Vivienda en su categoría unifamiliar en parcelas de más de cinco mil (5000) metros cuadrados para personal de vigilancia de la instalación.

2. Oficinas y centros terciarios.

3. Comercial en categoría I y II.

4. Recreativo.

5. Garaje.aparcamiento.

6. Deportivo.

7. Servicios de Interés Público y Social.

8. Transportes e Infraestructuras Urbanas.

9. Espacios Libres.

## 6.16. CAPÍTULO XVI

## CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN. SERVICIOS TERCIARIOS

## Artículo 6.16.1. Ámbito y definición.

Son áreas situadas estratégicamente en la ciudad, con una buena accesibilidad y con la vocación de constituirse en referentes visuales y verdaderos hitos urbanos, tanto en el suelo urbano como en el urbanizable, con las condiciones de desarrollo que establezca el Plan Parcial de Ordenación. También se utiliza esta calificación en suelos de interposición entre los usos industriales y residenciales en suelos anteriormente calificados con uso industrial que por su inserción en un entorno residencial es conveniente que pasen a terciario y por último para las parcelas con usos terciarios establecidos por los Planes Parciales de las Áreas de Planeamiento Incorporado (API).

En el Áreas de Planeamiento Incorporado las determinaciones de este capítulo son de aplicación para lo no regulado directamente por el Plan Parcial correspondiente, salvo en lo referente al régimen de usos que será el establecido en estas condiciones particulares de ordenación. En ningún caso supondrán un incremento de edificabilidad ni de densidad de viviendas en el API.

Se establecen para esta zona dos tipologías; una primera intensiva con alineación a vial ST1 y dos plantas de altura, y una segunda ST2 de tres y cuatro plantas con edificación exenta.

En la edificación intensiva se incluye el Centro Comercial existente en la confluencia de las Avenidas de Cádiz y la Avenida de Las Marismas anexo al parque de las Marismas que ocupa el 100 % de la parcela neta. Este centro deberá mantener sus parámetros de parcela edificada, uso y ocupación.

## Artículo 6.16.2. Parcela mínima.

ST1:

Frente: 10,00 metros.

Fondo: 10,00 metros.

ST2:

Frente: 16,00 metros.

Fondo: 16,00 metros.

## Artículo 6.16.3. Ocupación máxima.

ST1: 100% en planta baja y planta primera.

ST2: 50% en planta baja y plantas superiores.

En ST2:

- Separación mínima a linderos: 5,00 metros. No se podrán dejar medianeras vistas.

- Separación entre edificios: un tercio de la suma de las alturas.

Artículo 6.16.4. Altura reguladora.

ST1: Dos plantas (B+1) y 7,50 metros.

ST2-3P: Tres plantas (B+2) y 11,00 metros.

ST2-4P: Cuatro plantas (B+3) y 14,50 metros.

en el eje intersectorial Este-Oeste y en las Avenidas de Sevilla y de Cádiz.

Artículo 6.16.5. Edificabilidad Neta.

ST1: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

ST2-3P: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

ST2-4P: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Artículo 6.16.6. Otras condiciones de edificación.

1. Ver Normas Generales de Edificación.

2. Condiciones de estética y diseño complementarias:

a. Tendiendo en cuenta la intención de esta Ordenación de configurar hitos urbanos, se cuidará el diseño y los materiales empleados, el tratamiento de los volúmenes, las fachadas y la jardinería que será obligatoria en el 60% de los espacios libres.

b. Las vallas que cierran la parcela, tendrán una altura total máxima de dos (2) metros de los cuales los primeros cincuenta (50) centímetros máximo podrán ser opacos o ciegos. El resto lo formarán setos o protecciones diáfnas.

Artículo 6.16.7. Régimen de usos.

Además del uso pormenorizado Servicios Terciarios en todas sus categorías, salvo los establecidos en el Título V sobre Normas Generales de Protección, los de campamento y estación de servicio que deberán estar expresamente indicados como usos básicos en los planos de ordenación, se admiten como usos permitidos los siguientes usos pormenorizados:

1. Vivienda en su categoría unifamiliar en parcelas de más de 5000 m<sup>2</sup> para personal de vigilancia de la instalación.

2. Deportivo.

3. Servicios de Interés Público y Social.

4. Recreativo.

5. Transporte e Infraestructuras urbanas.

6. Espacios Libres.

## 6.17. CAPÍTULO XVII

### CONDICIONES PARTICULARES DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 6.17.1. Ámbito, definición y condiciones.

1. Corresponde a las áreas destinadas a parques urbanos, zonas verdes, jardines y plazas y están grafiadas en los planos núms.1 y 6 de la Ordenación General titulados Ordenación Urbanística Integral. Núcleo urbano y Poblados.

2. Estas áreas se regulan por las condiciones establecidas para el uso pormenorizado u categorías de similar denominación contenidas en el Título II, Capítulo V, sección segunda, Normas Generales de Uso en los que, además del uso básico, se permiten, con determinadas condiciones, otros usos complementarios dotacionales y el de garaje-aparcamiento, así como servicios complementarios tales como kioscos-bar de dominio público.

3. Se permite también el uso de viario en los Parques, vías para bicicleta, sendas públicas para peatones y, excepcionalmente, algún vial secundario de tráfico rodado para acceso a los aparcamiento y los usos dotacionales complementarios.

## 6.18. CAPÍTULO XVIII

### CONDICIONES PARTICULARES DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 6.18.1. Ámbito, definición y condiciones.

1. Corresponde a las áreas destinadas a usos dotacionales de equipamiento público o privado y están grafiadas en los

planos núms. 1 y 6 de Ordenación General titulados Ordenación Urbanística Integral. Núcleo Urbano y Poblados.

Estas áreas comprenden una gran diversidad de actividades dotacionales. Las condiciones de edificación y uso son muy diversas.

Como referente general tomarán las condiciones de edificación del área donde se insertan integrándose adecuadamente en la trama urbana. No obstante dada su singularidad podrán adoptar las condiciones de su uso pormenorizado y categoría que se establecen en el Título II.

Cumplirán con las condiciones de edificación establecidas en las Normas Generales de Edificación.

2. En cuanto al régimen de usos, además del pormenorizado en todas sus categorías, se permitirá una única vivienda para vigilancia de la instalación o el hospedaje como residencia de estudiantes complementaria al uso educativo.

## 6.19. CAPÍTULO XIX

### CONDICIONES PARTICULARES DE TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS URBANAS

Artículo 6.19.1. Ámbito, definición y condiciones.

1. Corresponde a las áreas destinadas a redes y edificaciones destinados al movimiento de personas y vehículos de transporte colectivo y de mercancías y a los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas a garantizar la generación, acumulación y transporte de los servicios de agua, alcantarillado, energía eléctrica, gas y telefonía, así como a la recogida y tratamiento de residuos. Están grafiados en los planos núms. 1 y 6 de la Ordenación General titulado Ordenación Urbanística Integral. Núcleo Urbano y Poblados.

2. Estas áreas se regulan por las condiciones establecidas para el uso pormenorizado de igual denominación y que están contenidas en el Título II Normas Generales de Uso y en las Normas Generales de edificación y de urbanización.

3. Se permiten los usos complementarios necesarios para el desarrollo de la actividad tales como oficinas, garaje-aparcamiento o vivienda unifamiliar para vigilancia de la instalación.

## 6.20. CAPÍTULO XX

### CONDICIONES PARTICULARES DE VIARIO

Artículo 6.20.1. Ámbito, definición y condiciones.

1. Corresponde a las áreas destinadas a la red viaria pública, esto es calles, itinerarios peatonales, bicarriles y espacios anejos de estacionamiento de vehículos y están grafiadas en los planos núms.1 y 6 de la ordenación general titulados Ordenación Urbanística Integral. Núcleo Urbano y Poblados.

2. El uso básico es el definido en el Título II. Normas Generales de Uso.

3. las características del uso viario se establecen, con carácter general, en el Título IV Normas de Urbanización.

4. Sólo se permiten obras e instalaciones al servicio de la red viaria, así como las construcciones provisionales o permanentes que se autoricen al amparo de las disposiciones vigentes en la materia, los elementos característicos del amueblamiento de los espacios públicos y las infraestructuras de servicios urbanos.

5. El Ayuntamiento determinará el deslinde oportuno de los espacios exclusivamente peatonales de los dedicados al tráfico rodado mediante la correspondiente ordenación del tráfico o diseño del pavimento de esta zona de «viales», sin que ello pueda entrar en contradicción con lo dispuesto por el Plan General.

## 7.1. CAPÍTULO I

## EL SUELO URBANIZABLE. DISPOSICIONES GENERALES

## Artículo 7.1.1. Suelo Urbanizable.

Integran el suelo urbanizable los terrenos así considerados por el Plan General de Ordenación Urbanística o ulteriores innovaciones, adscritos a algunas de las siguientes categorías:

1. Suelo urbanizable ordenado.
2. Suelo urbanizable sectorizado.
3. Suelo urbanizable no sectorizado.

## 7.2. CAPÍTULO II

## DISPOSICIONES APLICABLES AL SUELO URBANIZABLE ORDENADO

## SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO

## Artículo 7.2.1. Suelo Urbanizable ordenado (SUO).

1. Forman parte del suelo urbanizable ordenado los terrenos para los que el planeamiento general haya delimitado el correspondiente ámbito de actuación o sector, e igualmente establezca la ordenación detallada precisa y suficiente para legitimar y habilitar la actividad de ejecución.

2. Se asimila a esta categoría de suelo, a todos los efectos, los terrenos comprendidos en sectores que se delimiten en el suelo urbano no consolidado por concurrir las condiciones establecidas en el artículo 17.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y los comprendidos en áreas de reforma interior de suelo urbano, cuando el planeamiento general contenga las determinaciones de ordenación detalladas y suficiente para, igualmente, habilitar y legitimar su ejecución.

3. Según lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, para las áreas de suelo urbanizable ordenado, incluidas aquellas áreas o sectores de suelo urbano antes señaladas, el Plan General de Ordenación Urbanística contendrá en su caso los correspondientes plazos de ejecución.

4. Asimismo, integrarán el suelo urbanizable ordenado los terrenos que teniendo la consideración de urbanizable sectorizado cuenten con la ordenación detallada por la aprobación del correspondiente Plan Parcial de Ordenación.

5. Formarán parte de esta categoría de suelo los terrenos que, teniendo la consideración de urbanizable no sectorizado, sobre ellos se apruebe un Plan de Sectorización que contenga la ordenación detallada.

## SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Artículo 7.2.2. Efectos de la aprobación de la ordenación detallada en suelo urbanizable.

La aprobación de la ordenación detallada en suelo urbanizable determina:

1. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.

2. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el artículo 51 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en el presente Plan General e instrumento de planeamiento que lo desarrollen.

3. El derecho de los propietarios 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, bajo la condición del cumplimiento de sus deberes.

4. Cuando se establezca su justificación, la habilitación para sustituir en metálico las cesiones de terrenos que hayan de corresponder al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

5. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento.

Artículo 7.2.3. El régimen del suelo urbanizable ordenado.

1. El régimen urbanístico de los sectores de suelo urbanizable ordenado es el derivado de las determinaciones de planeamiento contenidas en los respectivos Planes Parciales de Ordenación e instrumentos de gestión que se aprueben en su ejecución.

2. En el suelo urbanizable ordenado, podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los requisitos exigidos en el apartado 3 del artículo 6.1.7 de para el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución.

3. Se determina expresamente la plena vigencia del régimen urbanístico con el que se iniciaron los procesos de gestión urbanística de los sectores de suelo urbanizable ordenado, para la continuidad de su ejecución conforme a las mismas bases y condiciones establecidas originalmente.

4. Derechos de los propietarios de suelo urbanizable ordenado:

- a) Derecho de iniciativa y promoción.
- b) Derecho al aprovechamiento subjetivo.

Artículo 7.2.4. Derecho de iniciativa y promoción de los propietarios de suelo urbanizable ordenado.

Los propietarios del suelo urbanizable ordenado tienen el derecho de iniciativa y promoción mediante su urbanización. Este derecho se materializa:

1. En el sistema de ejecución de compensación:

a) Mediante la presentación de iniciativa para el establecimiento del sistema, en la forma establecida por la legislación urbanística, cuando ésta sea presentada por la totalidad de los terrenos, o cuando participe de la iniciativa presentada por los titulares de más del 50% de la superficie de la unidad de ejecución.

b) Por la presentación de alternativa asumiendo la condición de aspirante a agente urbanizador cuando no alcance a reunir más del 50 % de la totalidad de los terrenos de la unidad de ejecución.

c) Prestando su participación a la iniciativa presentada por aspirante a agente urbanizador, en el curso del procedimiento de selección del mismo, según se determina en la legislación urbanística.

d) Optando por no participar en la gestión del sistema, aportando sus terrenos a la reparcelación, incluso con aportación forzosa cuando no manifieste ninguna opción o, cuando así expresamente lo solicite, siendo expropiado recibiendo el justiprecio correspondiente.

2. En los sistemas de ejecución públicos:

a) Presentando iniciativa para asumir la condición de agente urbanizador cuando la Administración actuante opte por el la gestión indirecta del sistema.

b) Mediante su participación en el sistema de ejecución gestionado de forma indirecta, integrándose en el mismo en



las condiciones alcanzadas con el concesionario o agente urbanizador, en el marco de lo dispuesto en la legislación urbanística.

c) En todo caso cediendo los terrenos voluntariamente por su valor o percibiendo el correspondiente justiprecio en las formas y condiciones previstas en la legislación urbanística.

Artículo 7.2.5. Derecho al aprovechamiento subjetivo de los propietarios de suelo urbanizable ordenado.

En la proporción que resulte de la superficie de sus terrenos, los propietarios del suelo urbanizable ordenado tendrán derecho a patrimonializar el aprovechamiento lucrativo equivalente al 90 por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, siempre que cumpla los deberes urbanísticos que le correspondan según la Ley 7/2002, y el presente Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 7.2.6. El régimen del suelo urbanizable ordenado: Deberes.

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

a. Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles en la legislación urbanística y en el presente Plan: este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial, cuando se trate de un sector sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.

c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio, la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.

d. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de 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 al 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. Costear la ejecución de los Sistemas Generales de Espacios Libres, Red Viaria e Infraestructuras incluidas en el sector por resultar imprescindibles para la funcionalidad del Sector.

h. Financiar la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de los sistemas generales previstos y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar satisfactoriamente las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad

de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo. A fin de asegurar una redistribución proporcional de esta carga entre los suelos urbanizables en las áreas de reparto 1 y 2, se establece una participación en la financiación de parte de la ejecución de los sistemas generales exteriores por importe de 18,00 euros por unidad de aprovechamiento urbanístico, en el que no se incluyen los conceptos impositivos que correspondan. De forma anual, la Administración Urbanística Municipal actualizará esta cantidad conforme al índice de los precios que se refieren a la obra urbanizada.

i. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.

j. 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 rural.

k. Destinar el suelo al uso previsto por la por la ordenación.

l. 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.

Artículo 7.2.7. Deberes de cesión de los propietarios de suelo urbanizable ordenado.

Las cesiones de terrenos a favor del Municipio de Los Palacios y Villafranca comprenden:

1. La superficie total de los sistemas generales incluidos y adscritos, 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 en instrumento de planeamiento, según se determina en el presente Plan General de Ordenación Urbanística.

2. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto en el que estén incluidos los terrenos. En los supuestos previstos en la legislación urbanística, esta cesión podrá sustituirse, previa justificación en el instrumento de planeamiento correspondiente por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales por el técnico competente del Ayuntamiento.

3. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico. Por su propia naturaleza, estas cesiones no se incorporarán en el Patrimonio Municipal de Suelo.

#### SECCIÓN TERCERA. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Artículo 7.2.8. Determinaciones de la ordenación estructural.

Son determinaciones de la ordenación estructural del suelo urbanizable ordenado las siguientes:

1. La definición de su ámbito de ordenación, esto es, del sector.



2. Su adscripción a la categoría de suelo urbanizable ordenado.

3. La delimitación de las áreas de reparto, y definición del aprovechamiento medio.

4. La asignación de los usos, densidades y edificabilidades globales a cada ámbito de ordenación.

5. Fijación de la reserva destinada a viviendas de protección pública, en los términos establecidos en el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

6. La delimitación de los sistemas generales incluidos y adscritos a cada uno de los sectores, así como las previsiones de desarrollo de los mismos.

7. Definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección así como de los elementos o espacios que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, así como la normativa aplicable a los mismos.

Artículo 7.2.9. Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva.

Forman parte de la ordenación pormenorizada preceptiva del presente plan las siguientes determinaciones referidas al suelo urbanizable ordenado:

1. Los criterios y directrices para la ordenación detallada que haya de establecerse por los Planes Parciales de Ordenación, a los distintos sectores delimitados.

2. Las previsiones de programación y gestión.

3. La definición de los restantes elementos no incluidos entre los relacionados en la ordenación estructural que merezcan una especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, así como la normativa aplicable a los mismos.

4. Las previsiones de programación y gestión referidas a las precedentes determinaciones.

Artículo 7.2.10. Determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.

En suelo urbanizable, el presente Plan General de Ordenación Urbanística, sus innovaciones o cuantos instrumentos de planeamiento general lo complementen podrán incorporar la ordenación detallada suficiente para emprender la actividad de ejecución, incluidos los plazos de ejecución referido a los mismos.

#### SECCIÓN CUARTA. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS AL SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Artículo 7.2.11. Sistemas generales incluidos o adscritos al suelo urbanizable ordenado.

Esta Plan General no contempla sectores de Suelo Urbanizable Ordenado.

#### SECCIÓN QUINTA. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS MEDIOS DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Artículo 7.2.12. Delimitación de las áreas de Reparto en suelo urbanizable ordenado.

1. El Plan General delimita, en suelo urbanizable ordenado, un área de reparto. El área de reparto AR-2 no tiene ningún Sistema General ni adscrito ni incluido.

Artículo 7.2.13. Cálculo del Aprovechamiento medio en suelo urbanizable ordenado.

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 60 a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total de los sectores que forman el área, expresado en metros cuadrados construibles del uso caracte-

ístico y, en su caso de la tipología, entre la superficie total del área de reparto, comprendiendo los sistemas generales incluidos y adscritos.

2. La diferencia de aprovechamientos medios entre las distintas áreas de reparto cumplirán lo previsto en el artículo 60 c) de la Ley 7/2002.

### 7.3. CAPÍTULO III

#### DISPOSICIONES APLICABLES AL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

#### SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 7.3.1. Suelo urbanizable sectorizado (SUS).

1. Integran esta categoría de suelo urbanizable los terrenos que el presente Plan General de Ordenación Urbanística considera más adecuados y suficientes para absorber el crecimiento previsto, y que tengan delimitados el ámbito de actuación o sector.

2. Se clasifican como Suelo Urbanizable Sectorizado, según queda reflejado en los planos núms. 4 y núms. 9 de Ordenación Estructural, los siguientes terrenos:

| CLASE DE SUELO: URBANIZABLE CATEGORÍA: SECTORIZADO (SUS).<br>Superficie total: =2.704.013 m <sup>2</sup> |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Denominación                                                                                             | Superficie             |
| SUS 6                                                                                                    | 58.037 m <sup>2</sup>  |
| SUS 7                                                                                                    | 120.842 m <sup>2</sup> |
| SUS 8                                                                                                    | 430.035 m <sup>2</sup> |
| SUS 9                                                                                                    | 128.928 m <sup>2</sup> |
| SUS 10                                                                                                   | 68.498 m <sup>2</sup>  |
| SUS 12                                                                                                   | 65.603 m <sup>2</sup>  |
| SUS 14                                                                                                   | 129.264 m <sup>2</sup> |
| SUS 16                                                                                                   | 870.685 m <sup>2</sup> |
| SUS 17                                                                                                   | 744.229 m <sup>2</sup> |
| SUS 19                                                                                                   | 37.892 m <sup>2</sup>  |
| SUS 20                                                                                                   | 50.000 m <sup>2</sup>  |

3. Integrarán esta categoría de suelo los terrenos que tengan la consideración de urbanizable no sectorizado cuando se apruebe el correspondiente Plan de Sectorización.

#### SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 7.3.2. El régimen del suelo urbanizable sectorizado.

1. Mientras no cuenten con ordenación detallada, en los terrenos de suelo urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional, y las que correspondan a sistemas generales.

2. Los propietarios del suelo urbanizable sectorizado tienen idénticos derechos de iniciativa y promoción de sus suelos, en las formas y condiciones que han sido señaladas para los propietarios del suelo urbanizable ordenado.

3. Los propietarios de esta clase y categoría de suelo tienen el correlativo deber de promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles en el presente

Plan General de Ordenación Urbanística. Participarán así mismo de idénticos deberes de los propietarios de suelo urbanizable ordenado cuando éstos fueren exigibles sin necesidad de que los terrenos cuenten con ordenación detallada.

4. El régimen urbanístico aplicable a los sectores de suelo urbanizable sectorizado que no estén ordenados, por no contar aún con ordenación detallada, comprende la facultad de presentar ante el Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca para su tramitación el Plan Parcial de Ordenación del correspondiente sector como acto jurídico necesario para la gestión de los terrenos, siempre que esté delimitada la unidad de ejecución y el Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca haya seleccionado el sistema de actuación de compensación.

#### SECCIÓN TERCERA. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 7.3.3. Determinaciones de la ordenación estructural.

1. Referidas a los distintos sectores, son determinaciones de la ordenación estructural las mismas determinaciones relacionadas en el artículo 7.2.8 para el suelo urbanizable ordenado.

2. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 10.1.A)b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, forma parte de la ordenación estructural las siguientes determinaciones relativas con las reservas de terrenos para viviendas protegidas:

| VPP SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO |                               |                    |                       |                        |         |                 |         |                                 |                      |
|-----------------------------------|-------------------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|---------|-----------------|---------|---------------------------------|----------------------|
|                                   | USO GLOBAL                    | SUPERF. TOTAL (m2) | EDIFICAB GLOBAL m2/m2 | SUPERF EDIFICABLE (m2) |         | DENSID (viv/Ha) | Nº VIV. | EDIFICAB VIV. Protegida sg LOUA | Nº MIN. VIVL. PROTEG |
|                                   |                               |                    |                       | R                      | AE      |                 |         |                                 |                      |
| SUS 6                             | RESIDENCIAL                   | 58.037             | 0,5500                | 31.920                 | 0       | 40              | 232     | 9.576                           | 70                   |
| SUS 7                             | RESIDENCIAL                   | 120.842            | 0,5200                | 62.838                 | 0       | 40              | 483     | 18.851                          | 145                  |
| SUS 8                             | RESIDENCIAL Y ACT. ECONOMICAS | 430.035            | 0,5200                | 201.256                | 22.362  | 38              | 1.634   | 60.377                          | 490                  |
| SUS 9                             | RESIDENCIAL Y ACT. ECONOMICAS | 128.928            | 0,5500                | 63.679                 | 7.231   | 36              | 464     | 19.104                          | 139                  |
| SUS 10                            | RESIDENCIAL                   | 68.498             | 0,5500                | 37.674                 | 0       | 40              | 274     | 11.302                          | 82                   |
| SUS 12                            | RESIDENCIAL                   | 65.603             | 0,5000                | 32.802                 | 0       | 40              | 262     | 9.840                           | 79                   |
| SUS 14                            | RESIDENCIAL Y ACT. ECONOMICAS | 129.264            | 0,5000                | 51.497                 | 13.135  | 35              | 452     | 15.449                          | 136                  |
| TOTAL SUS N.U.P.                  | -                             | 1.001.207          | -                     | 481.666                | 42.728  | -               | 3.801   | 144.499                         | 1.141                |
| POBLADOS :<br>MARIBAÑEZ           |                               |                    |                       |                        |         |                 |         |                                 |                      |
| SUS 20                            | RESIDENCIAL                   | 50.000             | 0,4370                | 21.850                 | 0       | 30              | 150     | 6555                            | 45                   |
|                                   |                               |                    |                       |                        |         |                 |         |                                 |                      |
| TOTAL SUS                         | -                             | 1.051.207          | -                     | 503.516                | 42.728  | -               | 3.951   | 151.054                         | 1.186                |
|                                   |                               |                    |                       |                        | 546.244 |                 |         |                                 |                      |

Artículo 7.3.4. Determinaciones de la ordenación pormenorizada.

Referidas a los distintos sectores, son determinaciones de la ordenación estructural las mismas determinaciones relacionadas en los artículos 7.2.9 y 7.2.10 para el suelo urbanizable ordenado.

#### SECCIÓN CUARTA. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS MEDIOS DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 7.3.5. Delimitación de las áreas de Reparto en suelo urbanizable sectorizado.

1. El Plan General delimita, en suelo urbanizable sectorizado, siete áreas de reparto.

El área de reparto AR-1 incluye los terrenos comprendidos en los sectores del núcleo principal, SUS-6, SUS-7, SUS-8, SUS-9, SUS-10, SUS-12 y SUS-14, que a su vez incluyen parte de sistemas generales, a los que se suman los terrenos de los sistemas generales adscritos a los efectos de su obtención, valoración y gestión.

El área de reparto AR-3 lo constituye el Sector SUS-16, que incluye los Sistemas Generales SG-EL9, SG-EL10 y SG-EL11.

El área de reparto AR-4 lo constituye el Sector SUS-17, que incluye el Sistema General SG-EL12 al que se suman los terrenos del Sistema General SG-EL7 adscrito a los efectos de su obtención, valoración y gestión.

El área de reparto AR-9 incluye los terrenos del sector SUS-20 al sur del poblado de Maribáñez.

El área de reparto AR-10 incluye los terrenos del sector SUS-19 al norte del poblado de Maribáñez.

2. Sistemas generales incluidos o adscritos al suelo urbanizable sectorizado.

Este Plan General contempla como incluidos o adscritos en las áreas de reparto delimitadas en suelo urbanizable sectorizado los siguientes sistemas generales.

##### AR-1:

SG-RV 8 Sistema general incluido en SUS 7.  
SG-RV 9 Sistema general incluido en SUS 8.  
SG-RV 10 Sistema general incluido en SUS 14.  
SG-RV 17 Sistema general incluido en SUS 8.  
SG-RV 19 Sistema general incluido en SUS 14.  
SG-RV 22 Sistema general incluido en SUS 9.  
SG-S 2 Sistema general incluido en SUS 8.  
SG-DP 4 Sistema general incluido en SUS 12.  
SG-PU 4 Sistema general incluido en SUS 8.  
SG-EQ 3 Sistema general incluido en SUS 9.  
SG-EL 3 Sistema general adscrito.  
SG-EL 5 Sistema general adscrito.  
SG-EQ 2 Sistema general adscrito.  
SG-RV 11 Sistema general adscrito.  
SG-RV 12 Sistema general adscrito.

##### AR-3:

| SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO |                        |                             |                      |                             |                         |                 |               |
|-------------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------|---------------|
| NUCLEO URBANO                 | DENOMINAC              | USO GLOBAL                  | SUPERF<br>TOTAL (m2) | EDIFICAB<br>GLOBAL<br>m2/m2 | SUPERF<br>EDIFICAB (m2) | APROV.OBJET(UA) | APROV. MED    |
| <b>AR-1</b>                   | SUS 6                  | RESIDENC                    | 58.037               | 0,5500                      | 31.920                  | 29.207          |               |
|                               | SUS 7                  | RESIDENC                    | 120.842              | 0,5200                      | 62.838                  | 57.497          |               |
|                               | SUS 8                  | RESIDENC Y<br>ACT.ECONOMIC  | 430.035              | 0,5200                      | 223.618                 | 204.275         |               |
|                               | SUS 9                  | RESIDENC Y<br>ACT. ECONOMIC | 128.928              | 0,5500                      | 70.910                  | 64.775          |               |
|                               | SUS 10                 | RESIDENC                    | 68.498               | 0,5500                      | 37.674                  | 34.472          | <b>0,4385</b> |
|                               | SUS 12                 | RESIDENC                    | 65.603               | 0,5000                      | 32.802                  | 30.013          |               |
|                               | SUS 14                 | RESIDENC Y<br>ACT. ECONOMIC | 129.264              | 0,5000                      | 64.632                  | 58.941          |               |
|                               | SIST.GEN.<br>ADSCRITOS | -                           | 91.674               | -                           | -                       | -               |               |
|                               | TOTALES                |                             | 1.092.881            |                             | 524.394                 | 479.180         |               |
|                               |                        |                             |                      |                             |                         |                 |               |
| <b>AR-3.EXTERIOR</b>          | SUS 16                 | ACT. ECONOMIC               | 870.685              | 0,4700                      | 409.222                 | 425.591         | <b>0,4888</b> |
| <b>AR-4.EXTERIOR</b>          | SUS 17                 | ACT. ECONOMIC               | 744.229              | 0,4500                      | 334.903                 | 351.648         |               |
|                               | SIST.GEN.<br>ADSCRITOS | -                           | 56.040               | -                           | -                       | -               | <b>0,4394</b> |
|                               | TOTALES                |                             | 800.269              |                             | 334.903                 | 351.648         |               |
| <b>AR-10.MARIBÁÑEZ</b>        | SUS 19                 | ACT. ECONOMIC               | 37.892               | 0,5500                      | 20.841                  | 21.675          | <b>0,5720</b> |
| <b>AR-9.MARIBÁÑEZ</b>         | SUS 20                 | RESIDENC                    | 50.000               | 0,4370                      | 21.850                  | 20.211          | <b>0,4042</b> |



SG-EL 9 Sistema general incluido en SUS 16.

SG-EL 10 Sistema general incluido en SUS 16.

SG-EL 11 Sistema general incluido en SUS 16.

AR-4:

SG-EL 12 Sistema general incluido en SUS 17.

SG-EL 7 Sistema general adscrito.

AR-9:

No tiene ningún sistema general incluido o adscrito.

AR-10:

No tiene ningún sistema general incluido o adscrito.

Artículo 7.3.6. Cálculo del Aprovechamiento medio en suelo urbanizable sectorizado.

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 60 a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se ha obtenido dividiendo el aprovechamiento objetivo total de los sectores que forman el área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso de la tipología, entre la superficie total del área de reparto, comprendiendo los sistemas generales incluidos y adscritos.

2. En aplicación de las reglas anteriores, se definen los siguientes aprovechamientos medios de cada área de reparto en suelo urbanizable sectorizado .

AR-1 ..... Aprov. medio: 0,4385.

AR-3 ..... Aprov. medio: 0,4888.

AR-4 ..... Aprov. medio: 0,4394.

AR-9 ..... Aprov. medio: 0,4042.

AR-10 ..... Aprov. medio: 0,5720.

3. Para comparar entre sí los aprovechamientos de las diferentes Áreas de Reparto a efectos del artículo 60 c de la Ley 7/2002, se multiplican por los coeficientes de usos válidos para todo el ámbito del Plan General.

AR-1 ..... Aprov. medio: 0,4385.

AR-3 ..... Aprov. medio: 0,3835.

AR-4 ..... Aprov. medio: 0,3439.

AR-9 ..... Aprov. medio: 0,4042.

AR-10 ..... Aprov. medio: 0,4487.

4. En base al artículo 60.c de la Ley 7/2002 la diferencia de aprovechamientos medios entre las distintas áreas de reparto son superiores al diez por ciento, debido a que tanto los usos previstos como sus propias características aconsejan un tratamiento diferenciado como se justifica en la Memoria de Ordenación.

#### 7.4. CAPÍTULO IV

##### DISPOSICIONES APLICABLES AL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

##### SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Artículo 7.4.1. Suelo urbanizable no sectorizado (SUNS).

1. Forma parte del suelo urbanizables no sectorizado los restantes terrenos clasificados como urbanizable por el presente Plan General de Ordenación Urbanística o ulteriores innovaciones, en tanto no cuenten con la delimitación del correspondiente sector, y cuya transformación queda condicionada a la aprobación del Plan de Sectorización.

2. Se clasifican como Suelo Urbanizable No Sectorizado, según queda reflejado en el plano núms. 9 de Ordenación Estructural, el siguiente terreno:

| CLASE DE SUELO: URBANIZABLE.<br>CATEGORÍA: NO SECTORIZADO (SUNS).<br>Superficie total: = 54.125 m <sup>2</sup> |                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Denominación                                                                                                   | Superficie            |
| SUNS 1 (Maribañez)                                                                                             | 54.125 m <sup>2</sup> |

##### SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Artículo 7.4.2. El régimen del suelo urbanizable no sectorizado.

1. Los propietarios de suelo urbanizable no sectorizado, tienen idénticos derechos que los propietarios del suelo no urbanizable, y además formular consulta sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos a la clase de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado ante el Municipio de Los Palacios y Villafranca.

2. El régimen del suelo urbanizable no sectorizado comprende el derecho de promover su transformación, mediante la propuesta de adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado por la formulación y presentación al municipio para su tramitación del correspondiente Plan de Sectorización.

3. Sin perjuicio de aquellas que sean propias de la normal utilización del suelo no urbanizable conforme a su naturaleza rústica, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional, y las que correspondan a sistemas generales.

Asimismo, podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social; en tal caso se estará lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, para el desarrollo de estas actuaciones.

Artículo 7.4.3. Derecho de consulta sobre la viabilidad de transformación de los terrenos.

1. Sin perjuicio de las consultas previas que puedan formularse ante otras Administraciones, organismo o entidades sobre la viabilidad de la transformación de los terrenos clasificados como urbanizables no sectorizados desde la esfera de sus propias competencias o funciones, los propietarios de esta clase de suelo podrán formular ante el Municipio de los Palacios y Villafranca consulta 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.

2. El Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca deberá evacuar la contestación a la consulta en el plazo de tres meses. La contestación a la consulta sólo tendrá alcance informativo y no vinculará a la Administración, y en ningún caso condicionará ni limitará su potestad de planeamiento. El transcurso del señalado plazo de tres meses sin que se emita la contestación a la consulta no conferirá derecho alguno para los que formularon la consulta. En todo caso, por el transcurso del plazo indicado la contestación a la consulta deberá entenderse evacuada en sentido negativo.

## 8.1. CAPÍTULO I

NORMAS GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE.  
SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES

## Artículo 8.1.1. Definición y ámbito.

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

## Artículo 8.1.2. Delimitación y limitaciones.

Constituyen el Suelo No Urbanizable del presente Plan General, aquellas áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano, por concurrir algunos de los supuestos contemplados en el artículo 46.1 de la Ley 7/2.002 de 17 de diciembre.

## Artículo 8.1.3. Las categorías del Suelo No Urbanizable.

En el Municipio de Los Palacios y Villafranca, y a tenor de lo dispuesto en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se distinguen las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable:

1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica.
2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística.
3. Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural.

Artículo 8.1.4. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica.

1. Pertenecen a esta categoría aquellos terrenos que tienen la condición de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuando su régimen jurídico demande, para su integración y efectividad, la preservación de sus características.

2. Pertenecen también a esta categoría de suelo no urbanizable los terrenos que estén sujetos a algún régimen de protección por alguna legislación administrativa, incluidos los afectados por sus limitaciones y servidumbres, declaraciones formales o medidas administrativas, que de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, de la flora, de la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

3. En concreto, en atención al régimen especial de protección otorgado por la legislación específica y atendiendo las características físico-naturales del municipio de Los Palacios y Villafranca, se distinguen los siguientes ámbitos de protección según las siguientes materias:

- a) Dominio Público Hidráulico.
- b) Sistema vía pecuario.
- c) Especial protección arqueológica.

Artículo 8.1.5. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística.

1. Comprende la categoría de suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística los terrenos en los que concurran las siguientes circunstancias:

a) Que sean objeto de previsiones o determinaciones contenidas en los Planes de Ordenación del Territorio que impliquen su exclusión del proceso urbanizador, o contengan criterios de ordenación de usos que se traduzcan necesariamente en la clasificación del suelo como no urbanizable.

b) Que algún instrumento de planeamiento urbanístico considere que son merecedores de un régimen especial de protección o que garantice la preservación de sus caracterís-

ticas en razón de sus valores e intereses de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

2. Comprende esta categoría de suelo los que el Plan General y el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla, así identifica por contar con valores paisajísticos, ambientales o elementos de especial interés histórico o cultural. En el municipio de Los Palacios-Villafranca se distinguen los ámbitos y materias siguientes:

- a. El Pantano.
- b. Laguna de la Mejorada.
- c. Cerro de las Cigüeñas.
- d. Caminos rurales.

Artículo 8.1.6. Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural:

1. Comprende la categoría de suelo no urbanizable de carácter natural o rural los que sin presentar especiales valores susceptibles de ser protegidos especialmente, deben mantener su destino primordial por ser inadecuados para el desarrollo urbano al:

a) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural por su carácter actual o potencial, agrícola, forestal, ganadero, cinegético o análogo.

b) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

c) Presentar riesgos de erosión, desprendimientos, corrimientos o inundaciones, cuando no hayan sido acreditados en el planeamiento sectorial.

d) Por existir en ellos riesgos de accidentes relacionados con las actividades desempeñadas, ya sean de carácter medioambiental, o de salud pública.

e) Por ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

2. Comprenden esta categoría de suelo, las áreas que se relacionan a continuación:

- a. Minifundio Agrario.
- b. Marismas transformadas.
- c. Área de campiña.

## SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE Y CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN

## Artículo 8.1.7. 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 8.1.8. Régimen general de uso y de edificaciones en Suelo No Urbanizable.

1. En la clase de suelo no urbanizable, además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas se observarán las siguientes reglas, que constituyen el régimen general:

a. No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o avícolas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de

la finca y se ajuste en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas con las limitaciones establecidas en éste Título.

Por tanto, esta explotación habrá de llevarse a cabo mediante la utilización de medios técnicos e instalaciones adecuados, que no supongan, ni tengan como consecuencia, la transformación de su destino agrícola, forestal, ganadero o análogo, ni las características de la explotación y las obras e instalaciones llevadas a cabo para el ejercicio de esta facultad habrán de efectuarse de conformidad con las determinaciones contenidas en este Plan General de Ordenación Urbanística, atendiendo a la categoría a la que estén adscritos y a las concretas condiciones previstas para su implantación así como estarán sujetas a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia.

b. Excepcionalmente, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones que tengan la consideración de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

2. En Suelo No Urbanizable de Especial Protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el planeamiento urbanístico, que sean en todo caso compatibles con su régimen de protección.

Estará prohibida, por tanto, cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecidos en las presentes Normas, pudiendo en consecuencia quedar limitado el régimen general de uso y edificación establecido en el apartado anterior.

Artículo 8.1.9. Régimen concurrente de la legislación sectorial agraria.

En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos calificados como urbanizables, mientras no posean ordenación pormenorizada, o Suelos No Urbanizables, no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.

La unidad mínima de cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudieran hacerse, no son equiparables, a 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 edificación de toda parcela viene regulada por la legislación urbanística, con salvaguarda de los planes o normas de la Administración con competencias en materia de Agricultura.

En consecuencia, las parcelas mínimas edificables y el concepto de núcleo de población, en el régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable, no es necesariamente coincidente con la eventual división rústica propia de las unidades mínimas de cultivo. En todo caso, las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria deberán ser respetadas como mínimas indivisibles para los fines agrarios que le son propios, y a sus meros efectos registrables y civiles en las transferencias de propiedad.

Con independencia de las unidades mínimas de cultivo, cuando sobre un espacio agrario existiese un plan del Ministerio o Consejería competente en materia de agricultura sobre mejora de la explotación, el régimen jurídico de la propiedad, unidades indivisibles, requisitos y demás condiciones, serán en todo caso las que en tales planes y en sus documentos públicos se exijan, respetándose sus determinaciones y limitaciones en el planeamiento de las presentes Normas o en los

Planes que las desarrollen siempre que sean más restrictivas que las del presente Plan.

En las enajenaciones o segregaciones de fincas rústicas deberá hacerse constar expresamente, en el correspondiente Título de enajenación, las condiciones de edificación y uso derivadas del presente Plan, así como las referentes a cultivos protegidos y cláusulas sobre la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes, junto con las limitaciones y deberes derivados por los que el adquirente quedará subrogado en lugar y puesto del anterior propietario.

Toda parcelación o segregación de fincas deberá contar con licencia municipal o certificado de innecesariedad.

La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión que se refiera a ventas de fincas 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.

Artículo 8.1.10. Actos sujetos a licencia en S.N.U.

Sin perjuicio de lo establecido en la norma 1.13.1 sobre «Actos sujetos a la obtención de licencias urbanísticas» y de que previamente deban estar habilitadas, en su caso, mediante la aprobación de plan especial o proyecto de actuación de interés público en suelo no urbanizable, y a fin de dotarla de mayor concreción, todos los usos y actividades que a continuación se relacionan con carácter enunciativo estarán sometidos preceptivamente a la concesión previa de licencia municipal:

1. Instalaciones, edificaciones y actividades relacionadas con la explotación de los recursos naturales.
  - a) Talas de árboles para conservación y transformación.
  - b) Cercas y vallados.
  - c) Desmontes, aterrazados y rellenos de tierras o escombros.
  - d) Obras de captación de agua.
  - e) Obras e instalaciones anejas a la explotación.
  - f) Obras e instalaciones para almacenamiento o primera transformación de productos de la explotación.
  - g) Instalaciones y construcciones de invernaderos.
  - h) Establos, granjas avícolas e instalaciones similares.
  - i) Piscifactorías.
  - j) Infraestructuras al servicio de la explotación.
  - k) Vertederos de residuos agrícolas o ganaderos.
  - l) Extracciones de arenas o áridos e infraestructuras anexas.
2. Construcciones y edificaciones industriales.
  - a) Almacenes de productos transformados o manufacturados.
  - b) Industrias.
  - c) Vertido de residuos industriales.
3. Actividades turísticas o recreativas.
  - a) Adecuaciones naturalísticas.
  - b) Adecuaciones recreativas.
  - c) Parques rurales.
  - d) Instalaciones deportivas.
  - e) Campamentos de turismo y albergues.
  - f) Ventas, merenderos y establecimientos similares permanentes o no.
  - g) Usos turísticos recreativos en edificios existentes.
4. Construcciones y edificaciones públicas singulares.
  - a) Centros de enseñanza agraria.
  - b) Centros sanitarios especiales.
  - c) Edificaciones vinculadas a la defensa nacional.

## 5. Infraestructuras y obras públicas.

- a) Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública.
- b) Instalaciones para el entretenimiento de la obra pública.
- c) Instalaciones al servicio de la carretera.
- d) Instalaciones del sistema general de infraestructuras tales como comunicaciones, transporte de energía, abastecimiento y saneamiento.
- e) Red viaria y caminos.
- f) Obras de protección hidrológica.
- g) Vertederos de residuos sólidos.

## 6. Construcciones residenciales aisladas.

- a) Vivienda unifamiliar aislada ligada a la explotación de recursos primarios.
- b) Vivienda ligada a la guardería de complejos públicos e infraestructuras.

## 7. Otras instalaciones.

- a) Soporte de publicidad exterior.
- b) Imágenes y símbolos.

8. Cualquier otro uso o actividad análogos a los incluidos en los apartados anteriores.

Artículo 8.1.11. Parcelación y segregación de fincas en S.N.U.

4. En suelo no urbanizable no podrán efectuarse divisiones o segregaciones de fincas o parcelas en contra de lo dispuesto por la legislación agraria.

5. En suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, según se definen en el artículo 1.9.1. de estas normas. Así mismo quedan prohibidas todas aquellas parcelaciones en las que incurran alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cuando, como producto de una segregación, resulten lotes o parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo establecida por la normativa sectorial agraria.

b) Cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización y subdivisión del terreno en lotes o parcelas de forma conjunta o pueda deducirse en todo caso la existencia de un proyecto de urbanización unitario.

c) Cuando las parcelas o fincas resultantes dispongan de accesos comunes y exclusivos sobre caminos o viales que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales.

d) Cuando las parcelas resultantes cuenten con infraestructura de abastecimiento y saneamiento común, salvo que se encuentren integrados dentro de un plan del Ministerio o Consejería de Agricultura.

e) Cuando las fincas resultantes cuenten con suministro de energía eléctrica común para el conjunto o para cada una de las parcelas, con la misma excepción que en el párrafo anterior.

f) Cuando alguna de las parcelas estuviese ocupada por un uso dotacional de cualquier tipo (deportivo, recreativo, etc.).

g) Cuando exista publicidad exterior o impresa de carácter mercantil que no contenga referencias inequívocas del acto aprobatorio de la actuación ya tenga ésta carácter urbanístico o rústico.

h) Cuando como producto de una segregación resulten lotes o parcelas de superficie inferior a las situadas en su entorno y no estén amparadas por un proyecto de actuación o Plan Especial de Interés Público aprobado definitivamente, en cuyo caso las parcelas deberán tener una superficie mínima superior al doble de la unidad mínima de cultivo.

i) Cuando se evidencie que las actividades que se van a desarrollar sobre la parcela o parcelas resultantes no van a ser de naturaleza agropecuaria u otros usos característicos o permitidos en la categoría de suelo no urbanizable a la que pertenezca la finca. A estos efectos cualquier uso que se legitime en base a un Proyecto de Actuación o Plan Especial de Interés Público deberá contar con la aprobación definitiva previa o simultáneamente a la segregación de la parcela donde se implanta.

j) Cuando se induzca a la formación de nuevos asentamientos en aplicación del artículo 1.9.2 de éstas Normas Urbanísticas.

6. Con objeto de favorecer el control sobre procesos de parcelación urbanística en S.N.U. se establece la obligatoriedad de la previa concesión de licencia municipal a toda segregación de terrenos que implique la aparición de lotes o parcelas de superficies inferiores a 1,00 ha. en áreas de regadíos permanentes y 2,00 ha. en terrenos de secano. En la solicitud deberán aportarse garantías suficientes de la finalidad no urbanística de la segregación. La anchura mínima de las fincas agrícolas a caminos existentes será de al menos 10,00 metros.

Será necesario, para la obtención de la citada licencia municipal, incorporar un proyecto de parcelación o segregación con las obras e infraestructuras existentes en la parcela. Así mismo será necesario que dichas obras e infraestructuras existentes se adecuen a las determinaciones establecidas en estas ordenanzas para las nuevas parcelas solicitadas. Además se deberá aportar, a efectos de comprobación, copia de la correspondiente escritura pública de los terrenos afectados.

Artículo 8.1.12. Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

9. Se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos cuando los actos o usos que se pretenden implantar pueden dar lugar a la demanda de servicios e infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de la explotación primaria, o que tengan un carácter específicamente urbano.

10. No podrán realizarse obras de cercado o cerramiento en parcelas de superficies inferiores a las señaladas en el Título 8 de estas ordenanzas según el ámbito de ordenación correspondiente, excepto cuando se trate de invernaderos o explotaciones agrarias y quede suficientemente justificada la necesidad del vallado.

11. En el caso de viviendas unifamiliares que puedan ser autorizadas por su necesaria implantación y vinculación a la actividad agropecuaria, no podrán localizarse en parcelas de dimensiones inferiores a las señaladas en el Título 8 de estas ordenanzas según el ámbito de ordenación, y en particular su superficie deberá posibilitar la rentabilidad de la explotación agrícola y justificarse que, según el rendimiento estimado, el titular merecería la consideración de agricultor profesional, según la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

12. No se permitirán aperturas de nuevos caminos rurales ni la pavimentación de los ya existentes excepto que se encuentren integrados en proyectos de explotación o transformación agraria debidamente autorizados por la administración competente en la materia.

13. No se permitirá la dotación de infraestructuras comunes o concentradas para más de dos parcelas.

14. No se permitirán obras de captación de agua a distancias menores de 100 m. de cualquier otra captación.

15. Igualmente no podrán localizarse registros de acometida de energía eléctrica de baja tensión a distancias inferiores a 200 m. entre sí, excepto en zonas regables y áreas ganaderas y de agricultura intensiva cuando se justifique debidamente en base a las necesidades de la producción agraria.



16. Con objeto de garantizar la condición de aislada de las construcciones y edificaciones en S.N.U. éstas se localizarán como mínimo a distancias no inferiores a 10,00 m. de todos los lindes de la finca donde se emplacen y todo ello sin perjuicio de las condiciones particulares de implantación, según el tipo de actividad, que se señalan en el Título 8 de estas normas y en la Fichas de Suelo No Urbanizable.

**Artículo 8.1.13. Condiciones generales de la edificación.**

Las edificaciones habrán de ser adecuadas y proporcionadas al uso a que se vinculen.

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 suelo no urbanizable.

Las edificaciones no podrán tener más de dos plantas y siete (7) metros, salvo los equipamientos y servicios públicos que por su propia naturaleza necesiten mayor altura para el desarrollo de la actividad.

En casos excepcionales se podrá aceptar una altura superior de edificaciones de una planta si es imprescindible para el funcionamiento de la actividad. Esta necesidad deberá quedar acreditada en un Estudio Previo que contenga un análisis del impacto paisajístico y medidas correctoras (arbolado, situación de la edificación en la parcela y su relación con la topografía del ámbito donde se sitúa, materiales, color, etc.).

Así mismo no regirá esta limitación para los elementos catalogados de altura superior.

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, forma, proporciones, huecos y carpinterías, tomadas de la arquitectura tradicional o típica, en consonancia con las muestras autóctonas próximas en la misma zona, no pudiendo evidenciarse que su tratamiento interior o funcional derive en un uso distinto al autorizado. En este sentido las naves destinadas a aperos de labranza o usos similares de anexo a la explotación agrícola, se construirán con simplicidad constructiva y materiales de escaso coste con estructura, cubierta y carpinterías metálicas así como parámetros de cierre de una sola hoja, de tal forma que puedan identificarse claramente con el uso previsto y no inducir a la existencia de usos distintos del autorizado. Excepcionalmente en las inmediaciones de Haciendas o Cortijos catalogados o por otras razones claramente justificadas podrán autorizarse tipología distintas a las descritas.

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

En todos los casos de edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriamente a lo dispuesto con carácter general en las Normas Generales de Protección del Título V, especialmente a las relativas a la protección del paisaje, para evitar la limitación del campo vi-

sual y la ruptura o desfiguración del paisaje en todo caso, se evitará la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras, vías pecuarias y caminos con valores paisajísticos.

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

Quedan condicionada su implantación a los límites impuestos por la legislación específica que, en su caso, sea de aplicación.

**Artículo 8.1.14. Las Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable.**

1. Cuando el presente Plan General posibilite en algunas de las categorías del Suelo No Urbanizable la realización de obras o instalaciones no vinculadas a las explotaciones naturales de los suelos rústicos, que sean consideradas actuaciones de Interés Público, sólo se podrán autorizar en las condiciones determinadas en las presentes Normas, así como en las fijadas en el correspondiente Plan Especial o en su caso, Proyecto de Actuación.

2. Las actuaciones que puedan considerarse de Interés Público, son las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, 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.
- c) Resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda.
- d) No induzca la formación de nuevos asentamientos.

3. Su regulación y tramitación será la establecida en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

4. 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 5.7.2 de las presentes Normas, las actividades extractivas, los usos vinculados a las obras públicas excluyendo lo definido en el Artículo 8.2.6-2, los equipamientos públicos y privados, y los servicios terciarios conforme a la definición contenida en el Capítulo II del presente Título de Suelo No Urbanizable.

5. Las Actuaciones de Interés Público requieren para su autorización, como trámite previo al otorgamiento de la licencia, la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación, con la finalidad de apreciar la concurrencia de las circunstancias que legitiman la consideración de la actividad como Actuación de Interés Público.

6. Para la autorización, además de la admisibilidad expresa del uso en la categoría de suelo no urbanizable atribuida al terreno donde pretenda localizarse, ha de apreciarse en cada caso concreto el carácter de Interés Público de la instalación y la concurrencia del resto de requisitos expresados en el apartado 2. De igual modo se ponderarán las siguientes circunstancias:

- a) Incidencia de la actividad 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 infraestructura, servicios y dotaciones.
- b) Incidencia de la actividad sobre el destino del Suelo No Urbanizable general, y evaluación del impacto en el medio físico.
- c) Oportunidad y conveniencia de las actividades de que se trate desde el punto de vista del desarrollo económico-social.

7. Procede la formulación del Plan Especial en el caso de actividades en las que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

a. Comprender terrenos pertenecientes a Los Palacios y Villafranca y otro término municipal adyacente.

b. Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales a juicio de la Administración Municipal o Autónoma.

c. Afectar a la ordenación estructural del Plan General en concreto, cuando se plantee la autorización en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

d. En todo caso cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

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

8. Las determinaciones que, con carácter de mínimos, debe contener el Plan Especial, o en su caso, el Proyecto de Actuación, sin perjuicio de las previsiones del artículo 42 de la LOUA, son:

a) Justificación de la utilidad pública o interés social de su objeto.

b) Viabilidad económica-financiera y plazo de duración de la cuantificación urbanística de los terrenos.

c) Justificación procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable.

d) Justificación de la ubicación concreta propuesta.

e) Estudio de la incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.

f) Justificación de la compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable concreta en la que se sitúe.

g) Justificación de la no inducción de la formación de nuevos asentamientos.

9. El promotor de la Actividad de Interés Público, además de los deberes legales derivados de la clasificación del suelo no urbanizable, deberá asumir las siguientes obligaciones:

a) El pago a la Administración Urbanística de una prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable en cuantía mínima del cinco por ciento (5%) y máxima del diez por ciento (10%) del importe total de la inversión a realizar para la implantación efectiva del uso, excluido el coste de las maquinarias y equipos. Este pago se devenga en el momento de otorgamiento de la licencia. La cuantía se determinará por el Ayuntamiento en función del carácter de la actividad y condiciones de implantación aprobado a tal fin una Ordenanza reguladora.

b) La prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento (10%) del importe de la inversión para responder de los gastos derivados de los incumplimientos e infracciones, así como de los resultantes de las labores de restitución de los terrenos.

c) La solicitud de licencia en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación de la autorización de la Actuación.

d) La ejecución de las obras exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad.

10. Los Proyectos de Actuación que se hayan aprobado inicialmente por el Ayuntamiento podrán continuar su tramitación al amparo del anterior Plan General aunque sus parámetros urbanísticos no se ajusten a lo del presente Plan.

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

### Artículo 8.1.15. Régimen Jurídico.

1. Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, los terrenos que tengan el régimen del no urbanizable carecen de aprovechamiento urbanístico. Las facultades de utilización de los predios en esta clase de suelo se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada zona puede ser autorizado.

2. La aplicación de estas Normas y sus limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo No Urbanizable impone este Plan y los instrumentos que lo desarrollen, no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor 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 8.1.16. Derechos y Deberes de los propietarios.

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

#### Facultades:

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

b) Realizar las obras y construcciones de edificaciones e instalaciones, en los términos establecidos en el presente Plan, requeridas 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 lesiones del valor específico protegido por el planeamiento.

#### Deberes:

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

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

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

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

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

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

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



## 8.2. CAPÍTULO II

## REGULACIÓN DE LOS USOS Y EDIFICACIÓN

## SECCIÓN PRIMERA. CONSIDERACIONES GENERALES

## Artículo 8.2.1 Implantación.

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

1. Usos característicos: Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo. En general el uso agropecuario, es decir los vinculados a las explotaciones agrícolas o ganaderas y las actividades medioambientales.

2. Usos autorizables: Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelo, siempre y cuando se acredite específicamente en cada supuesto que el impacto producido es admisible en relación con las normas de carácter general establecidos para cada zona. Igualmente se consideran usos autorizables aquellos que hayan de emplazarse en el medio rural y adquieran la consideración de usos de interés público y así esté previsto en el Plan General.

3. Usos prohibidos: Son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.

## SECCIÓN SEGUNDA. EL USO AGROPECUARIO

## Artículo 8.2.2. Clases de Usos.

El uso global del Suelo No Urbanizable de Los Palacios y Villafranca es el Uso Agropecuario considerado este el de los terrenos destinados al cultivo agrícola y a la cría de ganado.

Se establecen los siguientes usos pormenorizados:

a) Actividades agrícolas: Se incluyen dentro de esta actividad las ligadas directamente al cultivo de recursos vegetales, distinguiéndose:

- Agrícola tradicional: cuando la actividad se realiza sin la instalación o construcción de ningún elemento, ni la alteración de las condiciones topográficas.

- Instalación o construcción de invernaderos o viveros: se trata de instalaciones o construcciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos, así como las instalaciones destinadas al cultivo de plántones para su posterior transporte.

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

b) Actividades Ganaderas: se incluyen en esta actividad la cría de todo tipo de ganado.

Dentro de la misma se prevén específicamente los establos, granjas avícolas y similares, incluyéndose aquellas construcciones destinadas a la producción comercial o sus productos. En ella pueden diferenciarse: la ganadería extensiva o la estabulada o intensiva, la ganadería de especies tradicionales y las ganaderías de especies exóticas.

c) Actividades vinculadas a la explotación agraria.

- 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, clasificación, embalajes y maquinaria, cuadras, establos y vaquerías.

- Los establos y vaquerías no podrán situarse en ningún caso a menos de quinientos (500) metros respecto al límite

del suelo urbano o urbanizable de uso global Residencial y a menos de doscientos cincuenta (250) metros en caso de uso de Actividad Económica.

- Las restantes obras e instalaciones anejas a la explotación no estarán a menos de doscientos (200) metros del suelo urbano y urbanizable; y las instalaciones no ocuparán más de un cinco por ciento (5%) de la parcela y tendrán como máximo una superficie construida de trescientos (300) metros cuadrados.

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

- Desmontes, aterramientos, rellenos: en general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas.

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

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

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

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

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

## SECCIÓN TERCERA. USOS DE INTERÉS PÚBLICO EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 8.2.3. Otros usos regulados en el Suelo No Urbanizable.

Además de los usos pormenorizados establecidos en la sección anterior en el Suelo No Urbanizable se regulan los siguientes usos:

- a) Usos vinculados a las obras públicas.
- b) Equipamientos públicos.
- c) Equipamientos privados y servicios terciarios.
- d) Usos de carácter industrial.
- e) Actividades extractivas.

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 anteriores son usos autorizables si se incorporan o son objeto de 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.

Cuando alguno de los usos enumerados en el apartado 1 de este artículo precise de un uso habitacional para guarda o vigilancia de la implantación éste se entenderá incorporado en el Proyecto de Actuación o Plan Especial que lo habilite.

Artículo 8.2.4. 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.

2. No tienen la consideración de Actuaciones de Interés Público, según se establece en el artículo 42.2 de la LOUA, las siguientes obras públicas:

a. Las actuaciones urbanizadoras no integradas, tal y como se definen en el art. 143 de la LOUA.

b. La implantación de infraestructuras y servicios públicos para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

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

4. Cuando las construcciones o las instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar en la solicitud de la licencia la idoneidad de la ubicación elegida.

5. 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.

6. Las infraestructuras no previstas por el presente Plan, sólo se autorizarán si son congruentes con el modelo territo-

rial propuesto en el mismo y facilitan la consecución de sus objetivos.

7. 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 del precepto que regulan las actividades de interés público en el artículo 8.1.14.

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

Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública: de carácter temporal y que 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 las instalaciones provisionales necesarias para la ejecución de la carretera, instalaciones permanentes o no, ligadas funcionalmente a la carretera como las básculas de pesaje, las casetas de obra, los puntos de socorro en las carreteras y las áreas de servicio en el caso de las autopistas, y carreteros nacionales que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.

Instalaciones o construcciones de transporte e infraestructuras básicas públicas o privadas: se incluyen en este concepto las de las infraestructuras energéticas, de abastecimiento y saneamiento de agua, de oleoductos y gaseoductos, de reciclaje de residuos y de las redes de comunicaciones y telecomunicaciones, comprendiendo específicamente, dentro de la infraestructura energética, las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación y excluyendo la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.

Sistemas de comunicación de carácter general: se entiende como tal todas aquellas vías que no son de servicio a una instalación o infraestructura 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, muros de defensa, plantaciones de setos en riberas, construcción de pequeños azudes, etc) en defensa del suelo.

Intercambiadores de Transporte : Instalaciones y edificaciones ligadas al Transporte Metropolitano.

9. Condiciones generales de edificación de las instalaciones o construcciones al servicio de la carretera.

a. Altura máxima de siete (7) metros. Se excluye de la limitación los Intercambiadores de Transporte que tendrán la altura requerida por su actividad.

b. Separación a linderos de diez (10) metros.

c. Parcela mínima según las necesidades derivadas del tipo de construcción o instalación.

d. Ocupación máxima del veinte por ciento (20%). Las marquesinas no computan.

e. Superficie edificable máxima igual a la ocupación máxima.

**Artículo 8.2.5. Usos de equipamientos públicos.**

1. Los equipamientos públicos son dotaciones de uso y dominio público en suelo no urbanizable.

2. Se considerarán que son usos característicos cuando su localización se prevea expresamente en el presente Plan en ámbitos determinados del suelo no urbanizable. Se entenderá que es un uso autorizable cuando el Plan los admita en el régimen general de la categoría de suelo de que se trate para su eventual implantación previa justificación en expediente de actuación de interés público.

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

a. Adecuaciones naturalistas y recreativas: Se incluyen obras e instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación etc.

Igualmente, se incluyen los parques rurales y 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 fundamentalmente al aire libre. Su implantación exigirá la elaboración de un Plan Especial que incluirá un Programa de Mejora Continua de la Calidad Ambiental.

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

d. Centros de enseñanza técnica de explotación del medio: Se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación.

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

f. Albergues y campamentos de turismo: Equipamientos destinados a la sensibilización de la población con la naturaleza y que integran instalaciones para la enseñanza y la estancia. Las condiciones generales de implantación y edificación serán las establecidas en el Decreto 164/2003 de 17 Junio.

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

4. Condiciones generales de implantación de las adecuaciones naturalísticas y recreativas:

a. Distancia mínima a núcleos urbanos: no se establece ninguna restricción.

b. Distancia mínima a carreteras: la establecida por la legislación Sectorial con un mínimo de veinte (20) metros.

c. Distancia mínima a otras edificaciones será de cincuenta (50) metros.

d. Superficie mínima de parcela: no se establecen restricciones.

e. La separación mínima a linderos: diez (10) metros.

f. La altura máxima será de dos plantas y siete (7) metros.

g. La superficie máxima edificada será de doscientos (200) m<sup>2</sup>.

h. La ocupación máxima de la parcela será del 2 %.

5. Condiciones generales de implantación de las construcciones a las que se hace referencia en los apartados b, c, d, e y g del apartado tercero de este artículo:

a. Distancia mínima a núcleos urbanos no se establece ninguna restricción.

b. Distancia mínima a carreteras : la establecida por la Legislación Sectorial con un mínimo de veinte (20) metros.

c. La distancia mínima a otras edificaciones será de cincuenta (50) metros.

d. La ocupación máxima de la parcela será del veinte por ciento (20%).

e. Superficie edificable máxima igual a la ocupación máxima.

f. La altura máxima de la edificación será de dos plantas y siete (7) metros.

6. 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 en el que se podrán modificar las condiciones establecidas si sus exigencias funcionales lo requieren.

**Artículo 8.2.6. Usos de equipamientos privados y servicios terciarios.**

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

a. Equipamientos deportivos: Se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones destinadas a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente. Están incluidos 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.

b. Centros asistenciales especiales vinculados a la explotación natural de los recursos, centros de enseñanza técnica de explotación del medio y equipamientos sanitarios que resulten aconsejable su implantación en el medio rural.

Las condiciones de implantación y edificación de los equipamientos privados serán las mismas que las definidas para los equipamientos públicos, salvo la parcela mínima que deberá de ser de dos (2) hectáreas y la distancia mínima a núcleos urbanos que será de doscientos (200) metros a suelo urbano y urbanizable.

2. Servicios Terciarios: Son los destinados al desarrollo de la vida social, divertimento y al alojamiento, además se incluyen las estaciones de servicio no vinculadas a la obra pública. Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación y se regirán por el contenido de las Normas Generales de Uso y Edificación. Engloba a las siguientes actividades:

a. Hoteles Rurales: Hoteles cuyo recurso básico sea las posibilidades de contacto con la naturaleza. Se adecuarán a lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.

b. Las instalaciones permanentes de pernoctación y restauración (hostales, moteles, ventas 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.

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

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

e. Las estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes y productos petrolíferos. Deberán cumplir además de las condiciones establecidas en el siguiente apartado, las condiciones establecidas para el uso en el artículo 2.4.15.

3. Condiciones generales de implantación de las construcciones destinadas a servicios terciarios:

a. La distancia mínima a núcleos urbanos será de quinientos (500) metros.

b. La distancia mínima a carreteras será la que establece la legislación sectorial.

c. La distancia mínima a otras edificaciones de servicios terciarios de restauración, pernoctación o similares será de quinientos (500) metros. Con el resto de edificaciones de usos diferentes la distancia mínima será de cincuenta (50) metros.

d. La superficie mínima de parcela será de tres (3) hectáreas para los Campamentos de turismo (2-d) y Hoteles Rurales (2-a), de cinco mil (5000) metros para Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro (2-e) y la precisa para el ejercicio de la actividad en los restantes usos pormenorizados, (2-b y 2-c). No obstante, cuando se trate de la rehabilitación de edificaciones existentes catalogadas para su adecuación a usos terciarios, se admitirá la parcela existente.

e. La ocupación máxima de la parcela será de un veinte (20%) por ciento en 2-b, 2-c y 2-e, y en áreas de acampada de los Campamentos de Turismo. En 2-a y 2-d, la ocupación máxima será del diez por ciento (10%).

f. Superficie máxima construida: mil (1000) metros cuadrados.

g. La separación mínima a linderos se establece en diez (10) metros.

a. La altura máxima será de dos plantas y siete (7) metros.

Artículo 8.2.7. Usos de carácter industrial en Suelo No Urbanizable.

1. Definición y Condiciones Generales.

Los usos industriales entendidos estos como se definen en las Normas de Regulación de los Usos (TÍTULO II) para implantarse en suelo no urbanizable deberán cumplir los siguientes requisitos:

a. No ser incompatibles con el Modelo Territorial del Municipio.

b. Ser declarados Actuaciones de Interés Público de acuerdo al Artículo 8.1.14 de éste Título.

c. Cumplir con las Condiciones Generales establecidas para el Suelo No Urbanizable en el presente Título.

d. Cumplir con las Condiciones Particulares de Suelo No Urbanizable establecidas para la Categoría y Subcategoría del suelo donde se pretende implantar.

2. Los usos incompatibles con el modelo Territorial del Municipio (Art. 5.7.2) son:

a. Refinerías de petróleo bruto, incluidas las que producen únicamente lubricantes a partir de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y licuefacción de al menos seis mil quinientas (6500) toneladas de carbón de esquistos bituminosos al día.

b. Centrales Nucleares y otros reactores, con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materias fisionables y fértiles en las que la potencia máxima no pase de un KW de duración permanente térmica.

c. Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.

d. Plantas siderúrgicas integrales.

e. Instalaciones químicas integradas.

3. Los Usos Industriales que específicamente puedan instalarse en suelo no urbanizable (cumpliendo las condiciones establecidas en el apartado 1) de este Capítulo son los incompatibles con el medio urbano entendiendo este como suelos urbanos y urbanizables con cualquier uso global Residencial o Actividad Económica (Art 5.7.2) son:

a. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total sea igual o superior a 1 MW.

b. Instalaciones dedicadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto: para los productos de amianto-cemento, una producción anual de más de 20.000 toneladas de productos terminados; para las guarniciones de fricción, una producción anual de más de 50 toneladas de productos terminados y para otras utilizaciones de amiantos, una utilización de más de doscientas (200) toneladas por año.

c. Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos.

d. Industrias de fabricación de pasta de celulosa.

e. Coquerías.

f. Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m<sup>2</sup>, superior a doscientos (200).

g. Fabricación y formulación de pesticidas.

h. Instalaciones de fabricación de explosivos.

i. Refinerías de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y licuefacción inferiores a quinientas (500) toneladas de carbón de esquistos y bituminosos al día.

j. Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen que no alcancen los límites establecidos en el punto 1.a. anterior.

k. Industrias Energéticas. Son aquellas dedicadas a la generación de energía eléctrica a partir de combustibles fósiles no renovables o de recursos renovables (centrales fotovoltaicas). Se descarta la localización la localización en el término municipal de Centrales Nucleares de Fisión. Respecto a las que utilizan combustibles fósiles se admite la localización de Centrales Térmicas con instalaciones de alta eficiencia energética (cogeneración) que utilicen gas natural, biocombustibles u otras materias primas que generen emisiones gaseosas como máximo un cincuenta por ciento (50%) superior a la emitida si se utilizara gas natural (Tipo Argelia).

l. Cualquier otro Uso que por Legislación Sectorial no pueda instalarse en el medio urbano.

4. Condiciones para la implantación de los usos industriales del apartado 3 anterior son:

a. Se consideran en todo caso como "uso autorizable" en 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 las condiciones y requisitos exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que les sea de aplicación.

c. Para poder admitir el emplazamiento de estas industrias en el medio rural, además de justificarse la imposibilidad de situarse en los suelos calificados como Industrial en suelo urbano y urbanizable debido a su actividad, no deberán comprometer los futuros desarrollos de los Núcleos Urbanos del Término Municipal de Los Palacios y Villafranca, para lo cual además de respetar, en su caso, respetará la distancia mínima a la que deban separarse de cualquier núcleo de población agrupada o vivienda más próxima por legislación sectorial incluido el suelo urbano y urbanizable, deberán sumar a esa distancia un (1) kilómetro más de distancia a los suelos urbanos y urbanizables del núcleo urbano principal y sectores exteriores (SUS 16, SUS 17 y SUS 18) y quinientos (500) metros a los poblados de Maribañez, EL Trobal y Chapatales.

d. Parcela mínima: cinco (5) hectáreas salvo Industrias Energéticas que será de dos (2) hectáreas.

e. Edificabilidad máxima: una superficie equivalente al veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela.

f. Ocupación máxima: el veinte por ciento (20%) de la parcela, y con separación suficiente a linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad.

g. Plantación de arbolado en el veinte por ciento (20%) de la parcela y en los linderos para evitar el impacto visual.

h. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como 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.

5. Usos Industriales en los que siendo compatibles con el medio urbano según el Plan General y la legislación sectorial, reúnen características que desaconsejan su implantación en él, como son:

a. Grandes Industrias que por sus dimensiones resultan de difícil implantación en un polígono industrial y representan una importante contribución al progreso económico y social del municipio.

b. Industrias que desarrollen actividades que sin llegar a ser incompatibles con el medio urbano puedan quedar excluidas por el Planeamiento de Desarrollo de los Sectores de Actividades Económicas debido a sus afecciones sobre el paisaje urbano sobre el tráfico o sobre el medio ambiente urbano en general.

c. Industrias Energéticas. Son aquellas dedicadas a la generación de energía eléctrica a partir de combustibles fósiles no renovables o de recursos renovables (centrales fotovoltaicas). Respecto a las que utilizan combustibles fósiles se admite la localización de Centrales Térmicas con instalaciones de alta eficiencia energética (cogeneración) que utilicen gas natural, biocombustibles u otras materias primas que generen emisiones gaseosas como máximo un cincuenta por ciento (50%) superior a la emitida si se utilizara gas natural (Tipo Argelia).

d. Industrias vinculadas a la explotación agraria para la primera transformación de sus productos tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc. así como unidades para la comercialización de sus productos.

6. Condiciones para la implantación de los usos Industriales del apartado 5 anterior:

a. Se consideran en todo caso como "uso autorizable" en el Suelo No Urbanizable previa autorización de actuación de interés público, y su implantación exigirá el procedimiento

de prevención ambiental previsto en la Ley de Prevención 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 permitirá 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 podrá situarse en ningún caso a menos de quinientos (500) metros del suelo urbanizable de actividades económicas y suelo urbano y urbanizable de poblados y setecientos (700) metros del suelo urbano y urbanizable del núcleo principal.

e. Parcela mínima: seis (6) hectáreas para Grandes Industrias y dos (2) hectáreas para el resto de usos Industriales.

f. Superficie máxima edificable: veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela.

g. Ocupación máxima de la edificación: veinte por ciento (20%) de la parcela, y con separación suficiente a linderos de fincas y edificaciones existentes, para garantizar la seguridad y la salubridad.

h. Plantación de arbolado en el veinte por ciento (20%) de la parcela y en los linderos, para evitar el impacto visual.

i. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

#### Artículo 8.2.8. Actividades extractivas.

1. 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 y minerales.

b. Extracción de arenas o áridos: se trata de movimientos de tierra conducentes a la obtención de arenas o áridos de todo tipo.

c. Instalaciones anexas a la explotación: comprenden las edificaciones y las instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

d. Infraestructuras de servicio: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada actividad extractiva.

e. Se incluyen en este uso los vertederos y escombreras.

2. Las condiciones de implantación son las siguientes:

a. Se consideran en todo caso como "uso autorizable" en el Suelo No Urbanizable, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental previsto en la Ley de Prevención Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma, así como una justificación y tramitación similar a las Actividades de Interés Público.

b. El proyecto técnico además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:

- Extensión y límites del terreno objeto de la actuación, para lo cual se acompañará un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructuras existentes.

- Clases de recurso 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 de que se asuman, una vez concluida la explotación, para la reposición del terreno o, en su caso, para la restauración del mismo mediante la conservación de los pequeños humedales que halla podido generar el laboreo, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

#### SECCIÓN CUARTA. USO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES VINCULADAS A LA EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA

##### Artículo 8.2.9. Definición.

1. Excepcionalmente, cuando quede justificada la necesidad de su implantación en la clase de suelo no urbanizable y acreditada su vinculación a la explotación agrícola, ganadera o forestal de los terrenos, se podrá autorizar la construcción de viviendas unifamiliares aisladas en las categorías de suelo que expresamente se prevea en este Plan General de Ordenación Urbanística, mediante los requisitos y procedimientos similares a los establecido en los artículos 42 y 43 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística, a los efectos de lo establecido en el apartado anterior, se entenderá justificada la necesidad de su implantación en el suelo no urbanizable cuando la actividad precise de cuidados permanentes o intensivos, o el titular no posea residencia en el Municipio de Los Palacios y Villafranca o municipios colindantes o cercanos. Será un dato revelador de esta dedicación que la residencia esté habitada en el periodo que precise de mayor cuidado el tipo de cultivo o la actividad agropecuaria que se desarrolle.

3. Se considerarán documentos reveladores de la vinculación de la vivienda a la actividad agrícola, ganadera o forestal los que acrediten la actividad económica y profesional del titular de los terrenos, tales como inscripción en registros profesionales, altas en actividades económicas o profesionales a efectos impositivos o análogos, declaraciones de renta y documentos fiscales; así como los que acrediten el rendimiento agrícola de la concreta explotación llevados a cabo por su titular.

4. Las condiciones de implantación de la vivienda habrá de suponer la menor merma y perjuicio a la explotación de los terrenos.

5. La autorización de la vivienda quedará sujeta a la obtención de la licencia, previa aprobación de expediente similar al de los del Proyectos de Actuación para actuaciones de Interés Público.

##### Artículo 8.2.10. Condiciones generales de implantación.

###### 1 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.

Distancia mínima a suelo urbano y suelo urbanizable será de doscientos (200) metros.

Distancia mínima a otras edificaciones cien (100) metros. Garantía de vinculación a la explotación.

Observancia de las normas de protección de los recursos naturales y del dominio público.

Distancia a carreteras cumpliendo la legislación sectorial correspondiente con un mínimo de veinte (20) metros.

Previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos.

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.

i. Ocupación máxima de la edificación del uno (1%) por ciento.

j. Superficie máxima construida para vivienda, excluidas construcciones auxiliares, ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

k. Altura máxima: dos plantas y siete (7) metros.

l. Parcela mínima según se determina más adelante en las condiciones particulares del suelo no urbanizable para cada área de ordenación.

#### 8.3. CAPÍTULO III

##### CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

###### Artículo 8.3.1. Delimitación y objetivos.

1. Delimitación. Comprende este apartado aquellos suelos que se consideran con un alto valor territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico, así como aquellos encuadrados en las letras a, b, c, d, y e, del artículo 46 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

2. Objetivos. Preservar los valores y características de estos suelos, mejorarlos y procurar su restauración cuando se hubieran degradado.

###### Artículo 8.3.2. Categorías de Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, se estructuran, a los efectos del otorgamiento de su régimen jurídico establecidos por el presente Plan General, en las siguientes zonas:

1. Espacios de Especial Protección por Legislación Específica.

2. Espacios de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.

###### Artículo 8.3.3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

1. Dentro de esta categoría se distinguen las siguientes subcategorías:

a. Sistema Víapecuario, distinguiendo entre las vías pecuarias existentes y los trazados alternativos propuestos en el presente Plan General.

El sistema víapecuario aparece representado en el plano de ordenación núms. 12 de Ordenación estructural «Sistema Víapecuario». El régimen del sistema víapecuario es el establecido en la Ley 3/1995 de 23 de Marzo, el Decreto 155/1998, de 21 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley autonómica 17/1999, de 28 de Diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas y en el artículo 5.5.2 de las presentes Normas urbanísticas. Los suelos del sistema víapecuario del término tienen la consideración de Sistema General.

###### b. Dominio Público Hidráulico.

Se estará a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas) y a las determinaciones contenidas en la Sección Primera del Capítulo IV del Título V y el artículo 5.3.3 de las presentes Normas urbanísticas.

En el plano núms. 3 de Ordenación Estructural «Suelo No urbanizable» se exponen los cauces más significativos para los que se propone el deslinde del Dominio Público Hidráulico. Se propone para estas áreas la regeneración de su vegetación natural en aras de la creación de hitos paisajísticos lineales y la restauración ecológica, quedando orientados a los usos de protección medioambiental y de generación de espacios de interés didáctico y recreativo de uso público que legalmente le corresponden.

c. Especial Protección Arqueológica.

Se incluyen en esta categoría los yacimientos inventariados en el término municipal, que aparecen relacionados e identificados en la Memoria de Ordenación del presente Plan y en el Plano de Ordenación núms.3 «Ordenación estructural: Suelo No Urbanizable».

El régimen de usos compatibles, permitidos y prohibidos de los terrenos incluidos en esta subcategoría del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, será el establecido en la Sección Segunda, Capítulo VI del Título V de las Normas Generales de Protección.

2. El régimen de usos característicos, autorizables y prohibidos de los terrenos clasificados como no urbanizable de especial protección por legislación específica, será el establecido en las fichas incluidas en el anexo VII de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 8.3.4. Suelo No urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.

1. Atendiendo a sus características se distinguen en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística los sectores que se relacionan a continuación, y cuyas condiciones particulares y singularidades se detallan en las fichas individualizadas contenidas como anexo a estas Normas Urbanísticas.

- a. El Pantano.
- b. Laguna La Mejorada.
- c. Cerro de las Cigüeñas.
- d. Caminos rurales.

a. El Pantano.

El Pantano es un terreno de morfología plana ubicada en la zona de marisma transformada y cuyo sustrato está constituido por depósitos cuaternarios y miocenos.

Presenta drenaje artificial y el Caño de la Vera permite la acumulación de aguas durante largos periodos. En el sustrato se generan acuíferos detríticos.

Dentro del área se pueden diferenciar tres zonas: la zona húmeda de una extensión de unas 14 Ha., una zona desecada y cultivada de 21 Ha. y otra zona separada de éstas dos al otro lado del primer brazo del Caño de la Vera que también está desecada y ocupa unas 17 Ha.

Las zonas inundables presentan una vegetación propia de zonas húmedas muy desarrolladas (con especies características también de zonas salinas) siendo un refugio excepcional para la avifauna, que puede contemplarse constantemente en la zona. En el borde norte hay especies de porte arbóreo como tarajes, sauces y chumberas.

La protección de esta zona, además de su valor intrínseco como elemento enriquecedor del paisaje, es especialmente interesante como refugio para determinadas especies faunísticas, por lo que el objeto de su especial protección es la conservación, mejora y conexión de las especies vegetales como refugio de la fauna mediante la repoblación y establecimiento de medidas que conserven y mejoren la vegetación.

b. Laguna La Mejorada.

Espacio localizado al norte del casco urbano de Los Palacios y limitado por el Canal del Bajo Guadalquivir y constituye un humedal artificial que se originó a raíz de la extracción de áridos para la construcción de la autopista A-4 Sevilla-Cádiz. Se formó así una cuenca que recoge agua de lluvia y aportes subterráneos. Con el paso de los años ha ido evolucionando y ha conseguido rodearse de una de vegetación perigranular compuesta por tarajes, cañas y carrizos, que posibilita el asentamiento de las aves, a pesar de situarse cerca del núcleo urbano y estar rodeada de intensos usos agrícolas.

El objeto de su especial protección es la conservación y mejora de la vegetación como refugio de la fauna.

c. Cerro de las Cigüeñas.

Es un espacio localizado junto al muro de contención del Caño de la Vera en la zona noroeste del término. Está incluido dentro de una finca propiedad del Ayuntamiento y cuenta con una extensión de aproximadamente unas 10 Ha, de las cuales unas 4 Ha. corresponden a la superficie inundable.

La lámina de agua varía según las condiciones hidrológicas como es propio en este tipo de espacios. Éste en concreto no se trata de un humedal natural sino que resulta de la clausura de un antiguo vertedero de residuos sólidos urbanos sellado en el año 1997. En los años siguientes se realizó una repoblación con varias especies como acebuche, álamo blanco, lentisco, mirto, olivilla, taraje,...que no tuvo el éxito esperado porque estas especies no prosperaron.

La presencia de agua y de una vegetación bien desarrollada propia de zonas húmedas, hacen de este lugar un sitio idóneo para la presencia de variadas especies de aves acuáticas, de gran valor ecológico.

El objeto de su especial protección es la conservación y mejora de la vegetación como refugio de la fauna.

d. Caminos rurales.

Caminos agrícolas dispersos por todo el término que forman una red de comunicaciones dedicada al tránsito agropecuario. Se protegen los caminos grafiados en el Plano de Ordenación Estructural núms. 3.

2. El régimen de usos característicos, autorizables y prohibidos de los terrenos clasificados como no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística, será el establecido en las fichas anexas de las presentes Normas Urbanísticas.

## CAPÍTULO IV

### CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL O NATURAL

#### Artículo 8.4.1. Delimitación y Objetivos.

1. Delimitación. Comprende este apartado aquellas unidades con valor ecológico, medioambiental, paisajístico y/o productivo que no se consideren 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.

2. Objetivos. Preservación del carácter natural y rural, manteniendo y potenciando la producción y el uso agrícola, ganadero o forestal, posibilitando la implantación de determinados usos en circunstancias adecuadas que no deterioren ni entren en incompatibilidad con la adecuada preservación del medio y el hábitat rural.

#### Artículo 8.4.2. Áreas del Suelo No Urbanizable de Preservación del carácter natural o rural.

1. 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:

a. Minifundio Agrario.

Terrenos de la corona agrícola, alrededor del núcleo urbano de Los Palacios y Villafranca, situados al norte y este del mismo, y caracterizado por una parcelación tradicional muy fraccionada y dedicada en la actualidad a cultivos diversificados, invernaderos, establecimientos ganaderos y sometidos a fuerte presión de ocupación social y constructiva.

El objeto de su preservación es el mantenimiento del sector como espacio productivo agrícola.

b. Marismas transformadas.

Zona agrícola marismeña progresivamente transformada para cultivo con dedicación predominante a cultivos herbáceos en regadío. Comprende todo el suelo no urbanizable situado

en el sistema de tierras de las marismas que se extiende al sur y noroeste del Caño de la Vera.

El ecosistema está caracterizado por una valiosa agricultura por su producción y por la importante implantación de infraestructuras de desecación y puesta en cultivo de la marisma que ha ido conformando una estructura territorial característica cuya conservación se pretende.

c. Campiña.

Área situada al norte del término municipal con dedicación agrícola en secano (olivar y cereales) en unidades de producción de dimensiones medias o grandes.

2. El régimen de usos característicos, autorizables y prohibidos de los terrenos clasificados como no urbanizable de preservación del carácter natural o rural, será el establecido en las fichas incluidas en el anexo VII de las presentes Normas Urbanísticas.

## CAPÍTULO V

### SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE

#### Artículo 8.5.1. Objetivos, Naturaleza y Destino.

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

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

3. Serán usos característicos y autorizables aquellos que se corresponden con su destino concreto.

#### Artículo 8.5.2. Categorías.

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

- a. De Espacios Libres, Equipamientos y Servicios Públicos.
- Depósito y tratamiento de residuos inertes.

b. De comunicaciones, transportes e Infraestructuras Urbanas.

- Conjunto de carreteras interurbanas y enlaces del viario territorial con los núcleos urbanos del término. Quedan excluidos de esta clasificación los viarios territoriales de interés supramunicipal.

- Las Vías Pecuarias y caminos rurales.

- Trazados y tendidos de las redes infraestructurales, existentes y de futura implantación, incluidos cauces de defensa contra inundaciones y canales de riego.

- Estación Depuradora de aguas residuales.

Artículo 8.5.3. Necesidad de localización en el medio rural y servidumbres.

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

2. Se califican como Suelo No Urbanizable de protección del sistema de comunicaciones, los terrenos clasificados como tal que estén afectados por la servidumbre de protección de las carreteras; 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.

## FICHAS URBANÍSTICAS

**SUELO URBANO CONSOLIDADO****IDENTIFICACION****AUNI 1. C/ Juan José Baquero****Superficie: 1.973 m<sup>2</sup>****ORDENACION PORMENORIZADA****Objetivos y Criterios de la Ordenación:**

Mejora de la vialidad urbana ampliando y reurbanizando el vial existente para tráfico rodado.  
Se propone eliminar el edificio docente y liberar al menos la planta baja en la nueva edificación. Bajo la calle y el nuevo edificio de equipamientos se construirá un aparcamiento.

**Observaciones:**

Propiedad pública.  
La urbanización por ser obras de urbanización complementaria podrá incluirse en el Proyecto de Edificación.

**Uso Pormenorizado**

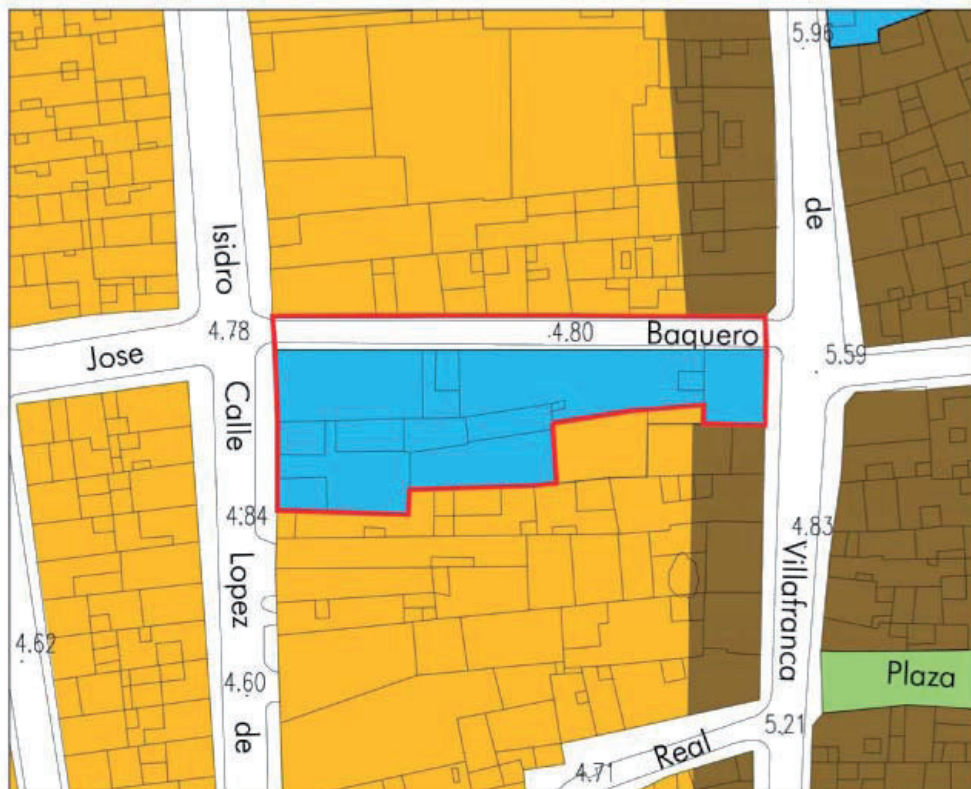
| Tipo                   | Clase |
|------------------------|-------|
| Viaro y aparcamientos. |       |

**PROGRAMACION****Figura de Planeamiento:****Sistema de Actuación:**

Urbanización: Proyecto Obras de Urbanización.

**Notas programación**

Doce años

**IDENTIFICACION GRAFICA**

Escala: 1/1000



**SUELO URBANO CONSOLIDADO****IDENTIFICACION****AUNI 2. Gasolinera en Avenida de Cádiz****Superficie: 1.230 m<sup>2</sup>****ORDENACION PORMENORIZADA****Objetivos y Criterios de la Ordenación:**

Se elimina el uso actual de gasolinera que se considera incompatible y de alto riesgo.  
Se ejecuta el tramo frontal de la Avd. De Cádiz de acuerdo a la nueva alineación.

**Observaciones:**

Se ejecutará por un procedimiento de gestión pública o convenio urbanístico.  
La gasolinera estaba calificada por el Plan General anterior como suelo urbano de uso residencial plurifamiliar entre medianeras con una alineación retranqueada de la edificación colindante.  
La urbanización por ser obras de urbanización complementaria podrá incluirse en el Proyecto de Edificación.

**Uso Pormenorizado**

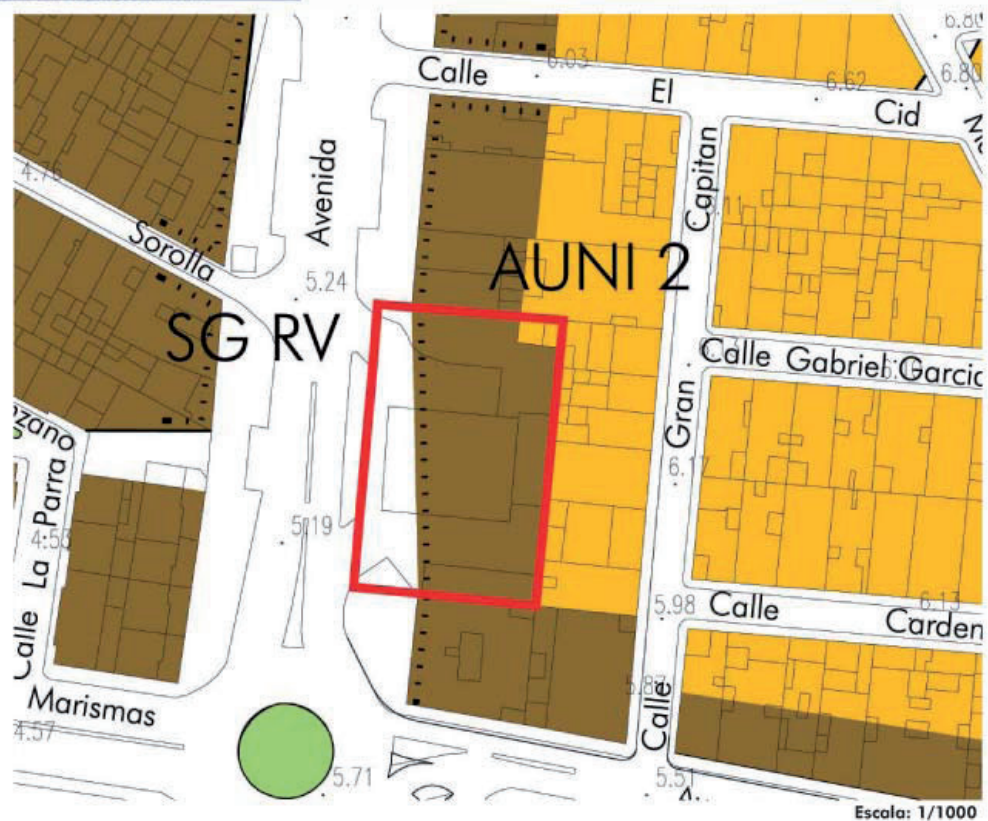
| Tipo   | Clase |
|--------|-------|
| Viario |       |

**PROGRAMACION****Figura de Planeamiento:****Sistema de Actuación:**

Urbanización: Proyecto Obras de Urbanización.

**Notas programación**

Doce años

**IDENTIFICACION GRAFICA**





**SUELO URBANO CONSOLIDADO****IDENTIFICACION****AUNI 4. C/ Málaga**Superficie: **858 m<sup>2</sup>****ORDENACION PORMENORIZADA****Objetivos y Criterios de la Ordenación:**

Apertura de viario prolongando la Calle Málaga para integrar la manzana en la que se encuentra, en la trama circundante. Con esta actuación se pretende mejorar la accesibilidad de una gran manzana construida de forma anárquica en el pasado.

**Observaciones:**

Se ejecutará por un procedimiento de gestión pública o convenio urbanístico.

**Uso Pormenorizado**

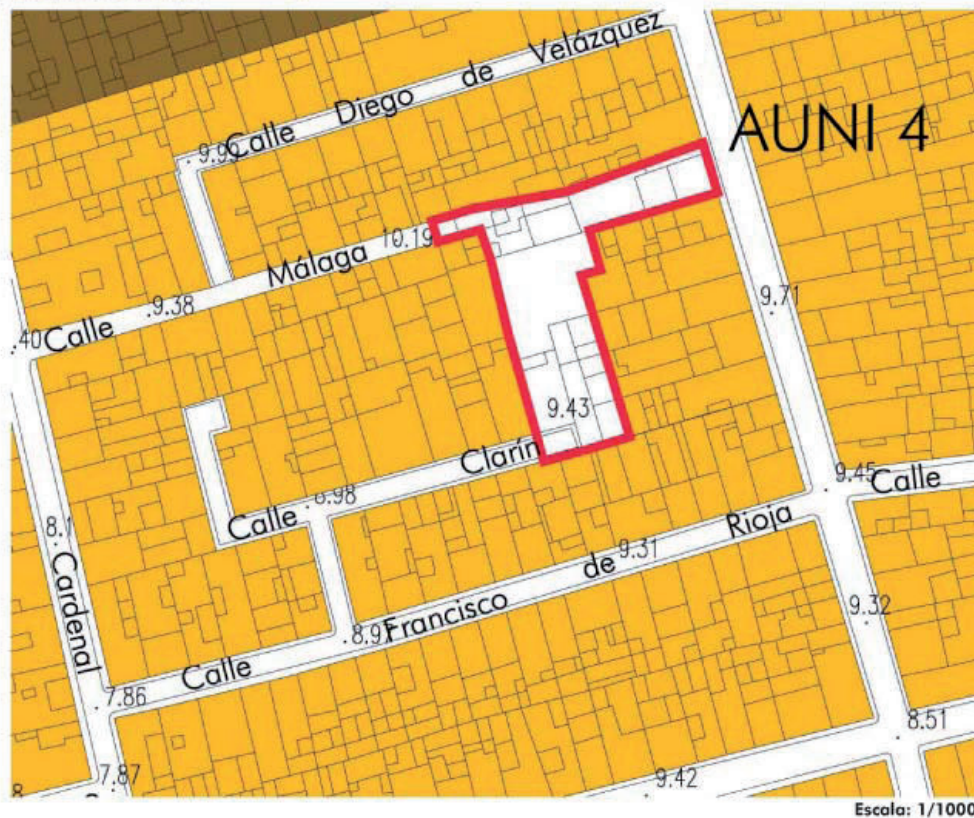
| Tipo   | Clase |
|--------|-------|
| Viario |       |

**PROGRAMACION****Figura de Planeamiento:****Sistema de Actuación:**

Urbanización: Proyecto Obras de Urbanización.

**Notas programación**

Ocho años

**IDENTIFICACION GRAFICA**



**SUELO URBANO CONSOLIDADO****IDENTIFICACION****AUNI 5. Plaza del Teatro****Superficie: 3.548 m<sup>2</sup>****ORDENACION PORMENORIZADA****Objetivos y Criterios de la Ordenación:**

Es una de las oportunidades de intervención más importantes en suelo urbano consolidado. A nivel funcional se crea una plaza en uno de los espacios más relevantes de la ciudad y una zona de aparcamiento de gran importancia en la estrategia de movilidad del casco antiguo y de toda la ciudad. A nivel formal se trata de una operación de mejora del paisaje urbano en un lugar estratégico. Se trata de realizar una gran plaza frente al teatro eliminando la manzana que lo separa de la Avenida de Sevilla. Bajo esa plaza se situarán plantas de aparcamientos pudiéndose también implantar una de usos comerciales. Se trata de avanzar en la materialización de una vieja aspiración del planeamiento urbanístico de Los Palacios y Villafranca consistente en unir la Autopista A4 por medio de un Eje-Bulevar con la Avenida de Sevilla y hacer de este eje una pieza configuradora del paisaje urbano y eje de actividad social.

**Observaciones:**

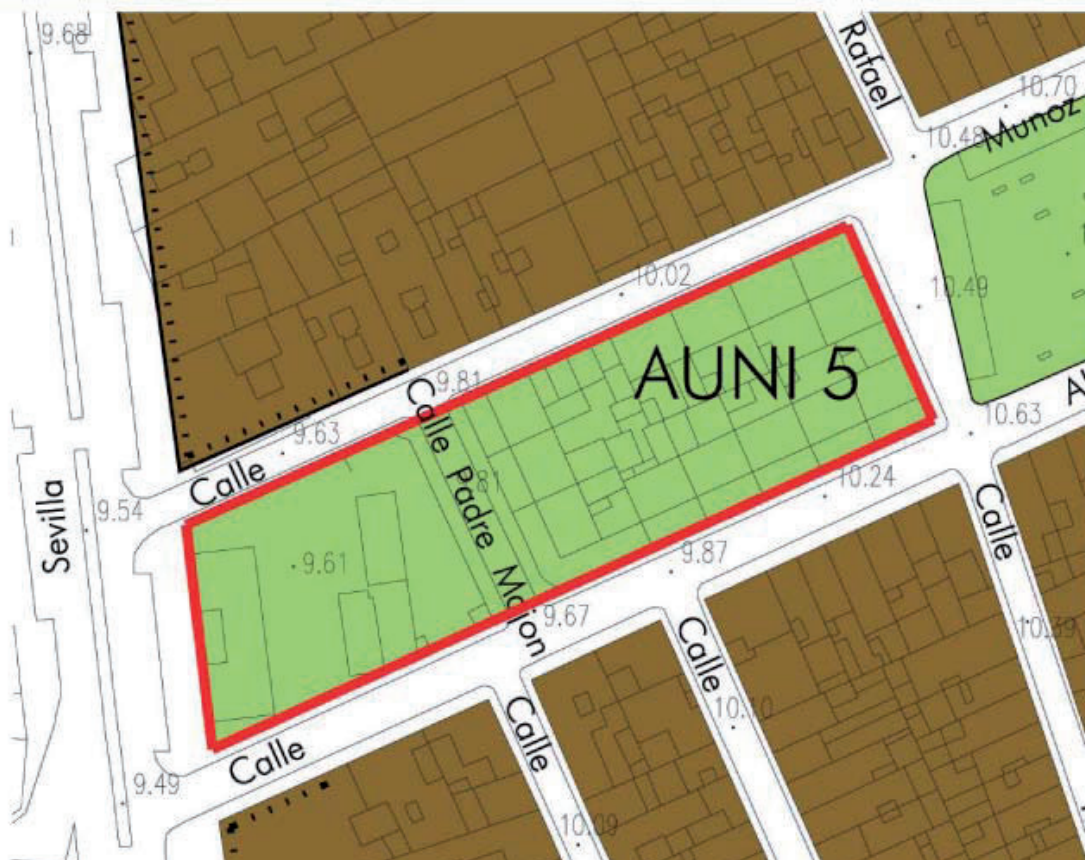
Se ejecutará por un proceso de gestión pública o convenio urbanístico. La parte frontal de la manzana está ocupada por la casa cuartel de la Guardia Civil y la trasera por viviendas municipales. La actuación se realizará en más de una fase. La actuación se realizará en más de una fase. La urbanización por ser obras de urbanización complementarias podrá incluirse en el Proyecto de Urbanización.

**Uso Pormenorizado**

| Tipo                                                            | Close |
|-----------------------------------------------------------------|-------|
| Vial, espacio libre, Comercial y equipamiento de aparcamientos. |       |

**PROGRAMACION****Figura de Planeamiento:****Notas programación****Sistema de Actuación:**

Doce años

**Urbanización: Proyecto Obras de Urbanización.****IDENTIFICACION GRAFICA**

**SUELO URBANO CONSOLIDADO****IDENTIFICACION****AUNI 6. Gasolinera en Avenida de Sevilla****Superficie: 1.732 m<sup>2</sup>****ORDENACION PORMENORIZADA****Objetivos y Criterios de la Ordenación:**

Se elimina el uso actual de gasolinera que se considera incompatible y de alto riesgo. Y se contempla la construcción de equipamientos de aparcamientos en el subsuelo de la parcela y bajo la rasante del vial público en la forma en la que se encuentra grafado. El ámbito de la actuación comprende suelos calificados como vivienda plurifamiliar entre medianeras y vial público por el anterior PG. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.1.a. de la Ley 7/1999 y 9.2.a. del Decreto 18/2006, mediante el presente PG se desafecta del dominio público la parte del subsuelo ubicada bajo la rasante del vial, de modo que se permita la enajenación del mismo para dar como resultado un equipamiento de aparcamientos de titularidad privada.

Dicha alteración de la calificación jurídica facultará, mediante el procedimiento admitido por la legislación aplicable, la enajenación del subsuelo, tomando en consideración la opción que facilite su construcción y puesta en uso de forma única con el resto del conjunto inmobiliario.

**Observaciones:**

Se ejecutará por un procedimiento de gestión pública o convenio urbanístico. Deberá ejecutarse un aparcamiento subterráneo en dos plantas.

La urbanización por ser obras de urbanización complementarias podrá incluirse en el Proyecto de Urbanización.

**Uso Pormenorizado**

| Tipo                                                             | Clase |
|------------------------------------------------------------------|-------|
| Equipamiento de aparcamiento en 2 plantas bajo rasante y viario. |       |

**PROGRAMACION****Figura de Planeamiento:****Notas programación****Sistema de Actuación:**

Ocho años

**Urbanización:** Proyecto Obras de Urbanización.**IDENTIFICACION GRAFICA**

Escala: 1/1000



**Superficie:** 872 m<sup>2</sup>

## ORDENACION PORMENORIZADA

**Objetivos y Criterios de la Ordenación:**

Se trata de abrir un nuevo tramo de viario que permita el arranque del bulevar propuesto en Vereda de Almonte para conectar el sector SUS 6 quedando un espacio libre dentro de la AUNI.

Observaciones:

Se ejecutará por un procedimiento de gestión pública o convenio urbanístico.

### Uso Pormenorizado

| Tipo                   | Clase |
|------------------------|-------|
| Viario y espacio libre |       |

## PROGRAMACION

**Figura de Planeamiento:**

**Sistema de Actuación:**

Urbanización: Proyecto Obras de Urbanización.

## Notas programación

Cuatro años

### IDENTIFICACION GRAFICA



**Escala: 1/1000**



**SUELO URBANO CONSOLIDADO****IDENTIFICACION****AUNI 8. Calle Brasil****Superficie: 272 m<sup>2</sup>****ORDENACION PORMENORIZADA**

Objetivos y Criterios de la Ordenación:

Apertura de viario para enlazar la trama urbana existente con el nuevo viario propuesto en suelo urbanizable sectorizado SUS 8.

Observaciones:

Suelo público

**Uso Pormenorizado**

| Tipo   | Clase |
|--------|-------|
| Viario |       |

**PROGRAMACION**

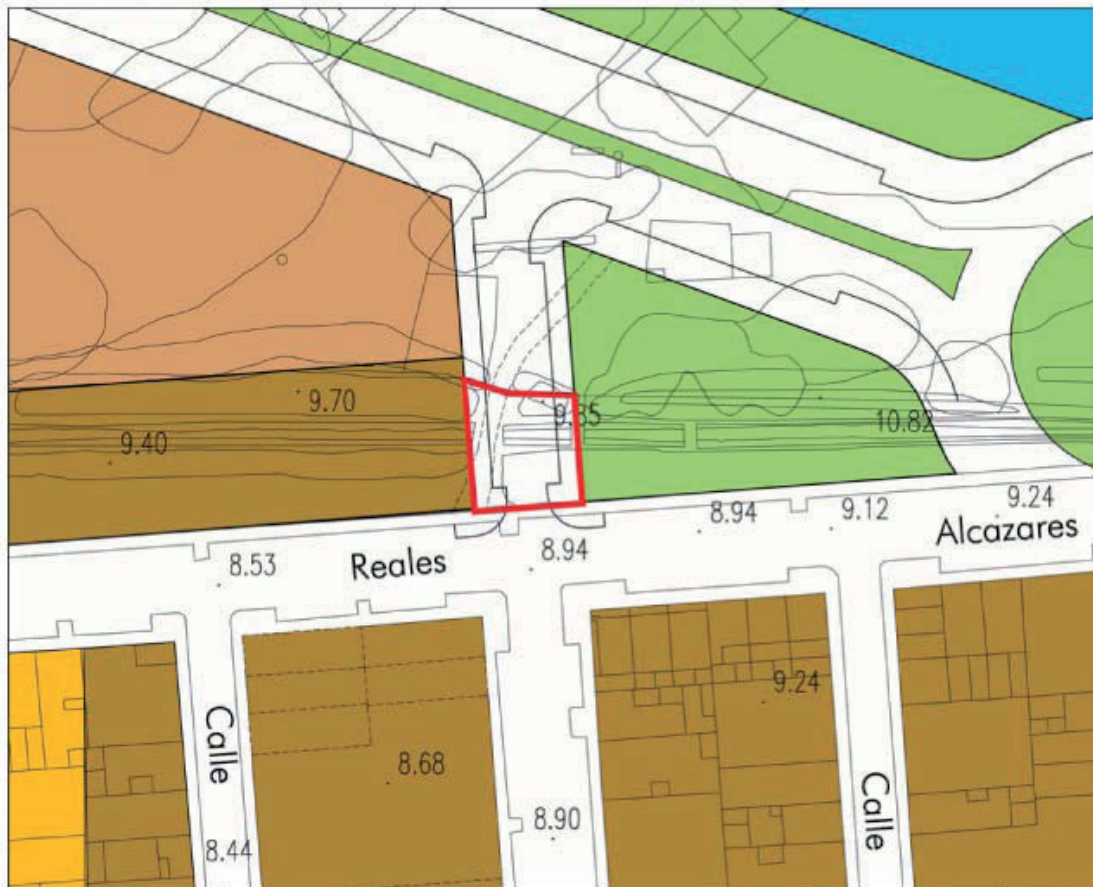
Figura de Planeamiento:

Sistema de Actuación:

Urbanización: Proyecto Obras de Urbanización.

Notas programación

Cuatro años

**IDENTIFICACION GRAFICA**

Escala: 1/1000

**SUELO URBANO CONSOLIDADO****IDENTIFICACION****AUNI 9. Calle Giralda****Superficie: 612 m<sup>2</sup>****ORDENACION PORMENORIZADA**

Objetivos y Criterios de la Ordenación:

Apertura de viario para enlazar la trama urbana existente con el nuevo viario propuesto en suelo urbanizable sectorizado SUS 8.

Observaciones:

Suelo público

**Uso Pormenorizado**

| Tipo   | Close |
|--------|-------|
| Viario |       |

**PROGRAMACION**

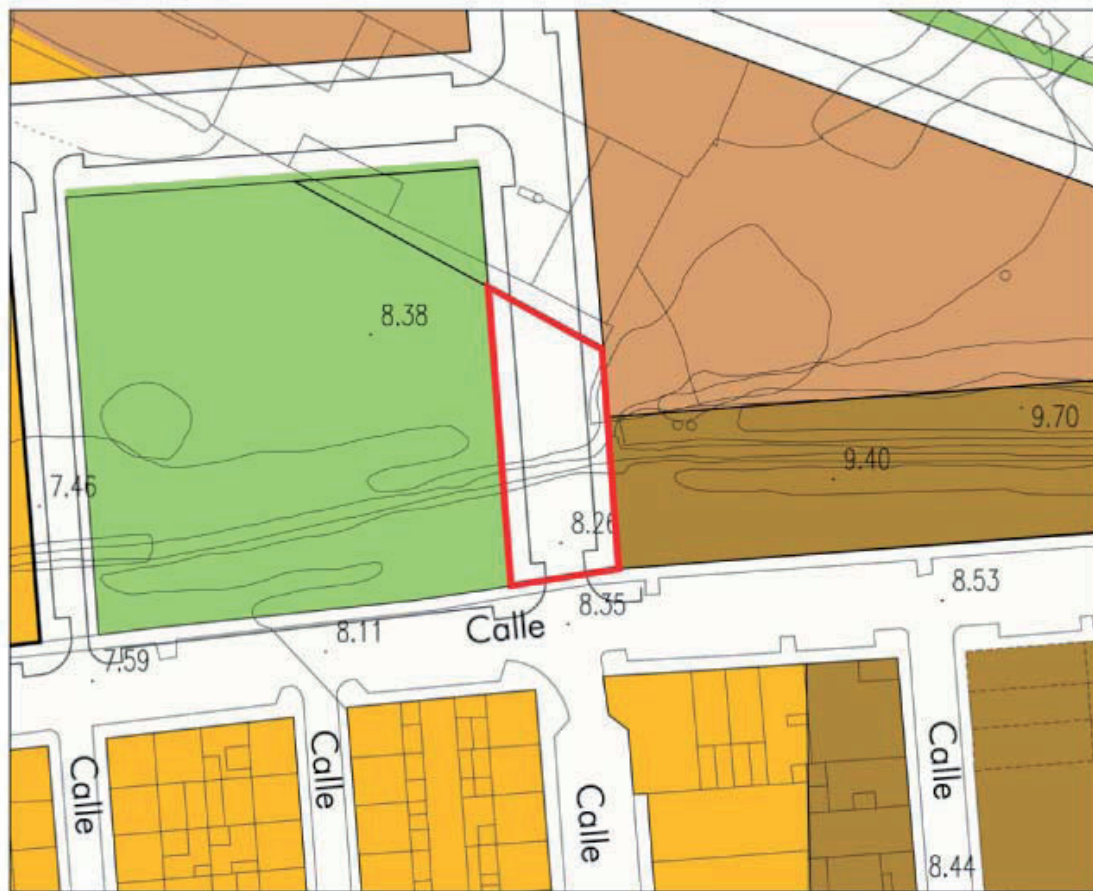
Figura de Planeamiento:

Sistema de Actuación:

Urbanización: Proyecto Obras de Urbanización.

Notas programación

Cuatro años

**IDENTIFICACION GRAFICA**

Escala: 1/1000

**SUELO URBANO CONSOLIDADO****IDENTIFICACION****AUNI 10. Calle Triana****Superficie:** 479 m<sup>2</sup>**ORDENACION PORMENORIZADA***Objetivos y Criterios de la Ordenación:*

Apertura de viario para enlazar la trama urbana existente con el nuevo viario propuesto en suelo urbanizable sectorizado.

*Observaciones:*

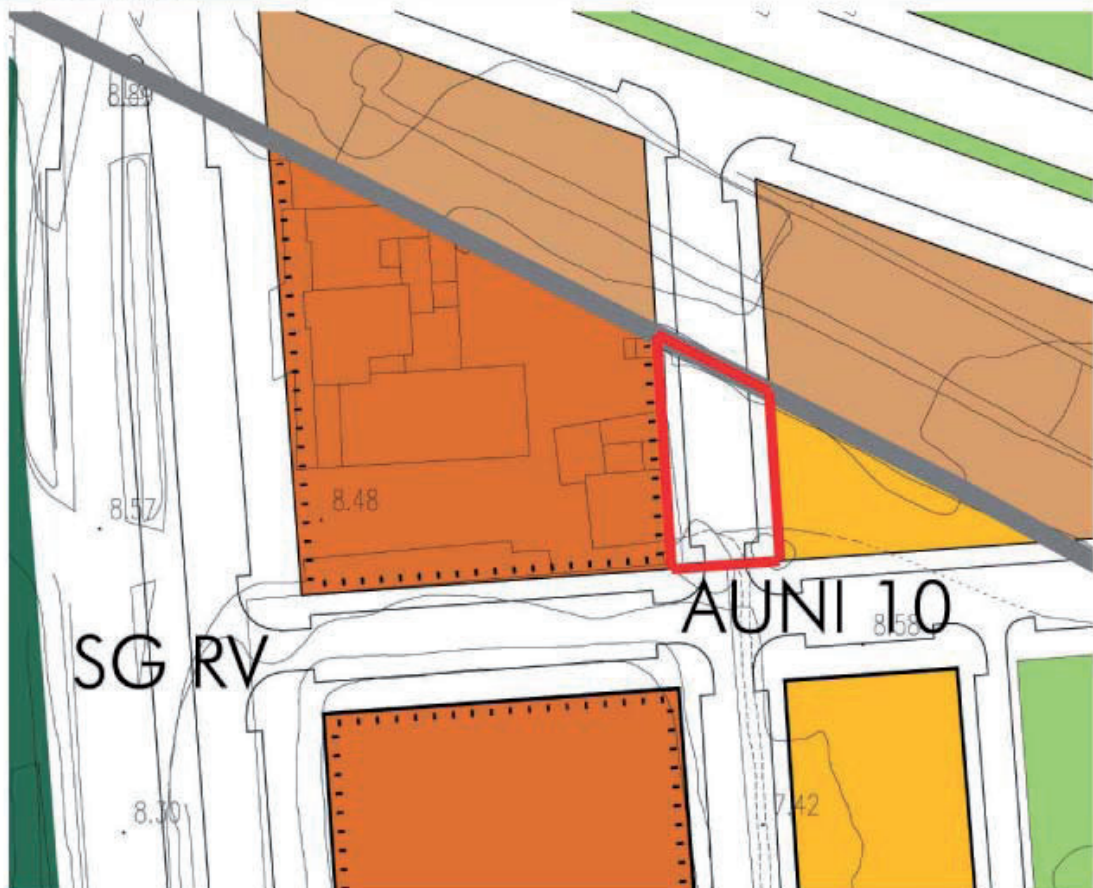
Suelo público.

**Uso Pormenorizado**

| Tipo   | Clase |
|--------|-------|
| Viario |       |

**PROGRAMACION***Figura de Planeamiento:**Notas programación**Sistema de Actuación:*

Cuatro años

*Urbanización:* Proyecto Obras de Urbanización.**IDENTIFICACION GRAFICA****Escala: 1/1000**



**SUELO URBANO CONSOLIDADO****IDENTIFICACION****AUNI 11. Camino de Cantalachina****Superficie: 579 m<sup>2</sup>****ORDENACION PORMENORIZADA****Objetivos y Criterios de la Ordenación:**

Operación de realineación y reurbanización para ampliar el ancho del viario en el encuentro de la Avenida que discurrirá sobre el actual camino de Cantalachina con la Calle Leonardo Da Vinci.

**Observaciones:**

Se ejecutará por un procedimiento de gestión pública o convenio urbanístico.

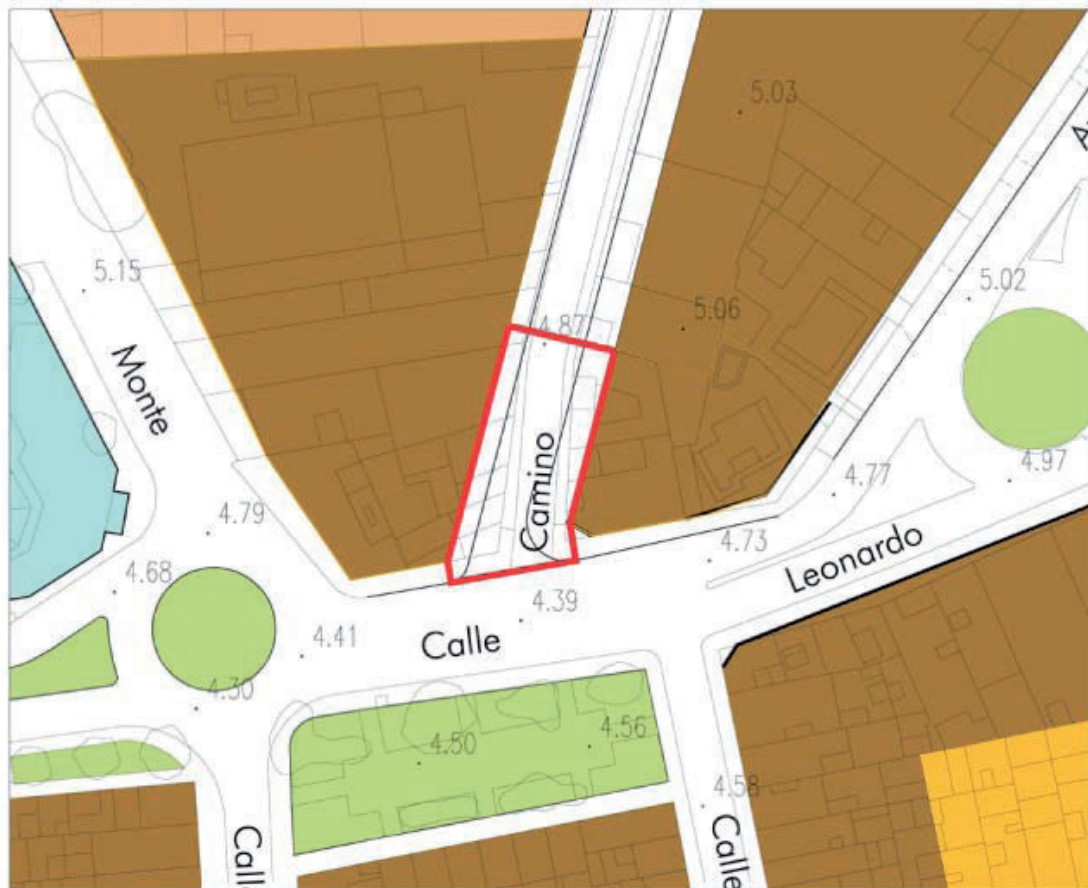
**Uso Pormenorizado**

| Tipo   | Close |
|--------|-------|
| Viario |       |

**PROGRAMACION****Figura de Planeamiento:****Notas programación****Sistema de Actuación:**

Ocho años

Urbanización: Proyecto Obras de Urbanización.

**IDENTIFICACION GRAFICA**

Escala: 1/1000





**SUELO URBANO CONSOLIDADO****IDENTIFICACION****AUNI 13. Calle Cooperación**Superficie: **2.662 m<sup>2</sup>****ORDENACION PORMENORIZADA**

Objetivos y Criterios de la Ordenación:

Apertura de viario prolongando la Calle Cooperación, calle perimetral del Pl. El Muro, por lo que se mejoran notablemente las conexiones interiores.

Observaciones:

Se deberá trasladar un centro de transformación.  
Suelo público.

**Uso Pormenorizado**

| Tipo   | Close |
|--------|-------|
| Viario |       |

**PROGRAMACION**

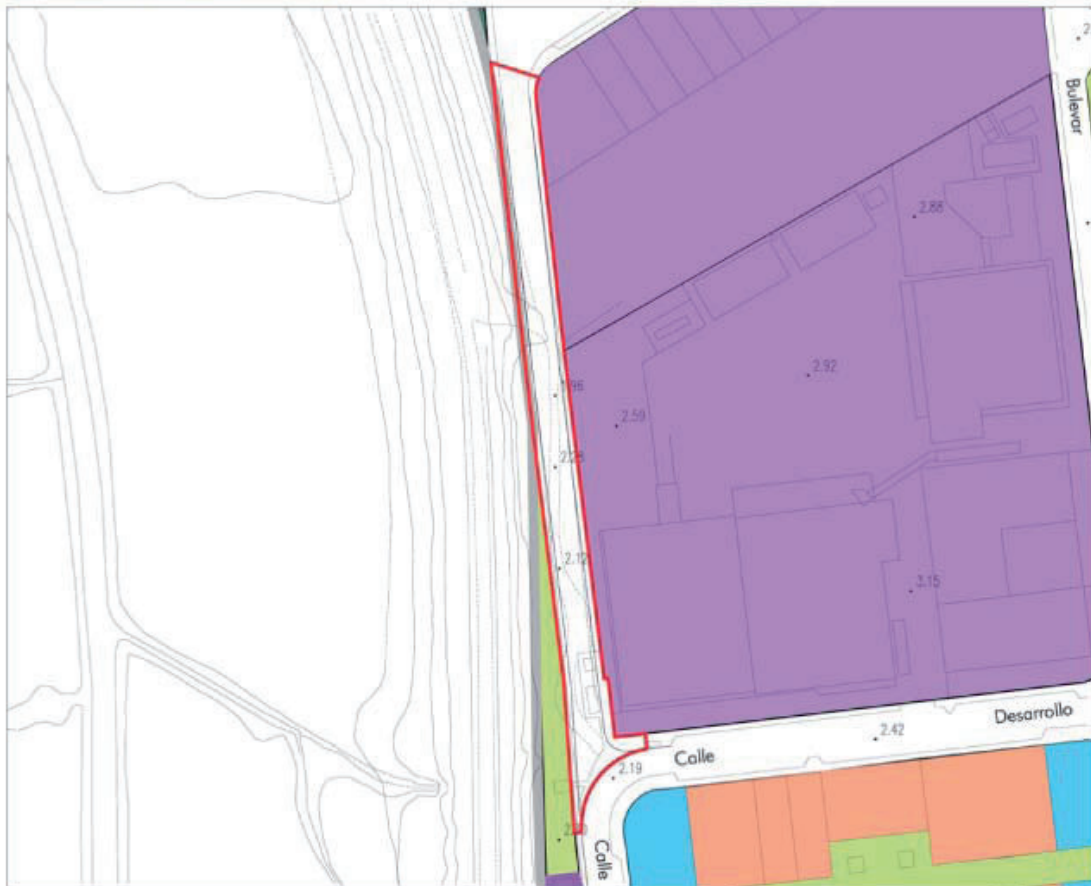
Figura de Planeamiento:

Sistema de Actuación:

Urbanización: Proyecto Obras de Urbanización.

Notas programación

Cuatro años

**IDENTIFICACION GRAFICA**

Escala: 1/2000





SUELO URBANO CONSOLIDADO

IDENTIFICACION

AUNI 15. Avda Miguel Angel-Bulevar Siglo XXI Superficie: 1.841 m<sup>2</sup>

ORDENACION PORMENORIZADA

|                                                                                                                                             |                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Objetivos y Criterios de la Ordenación:                                                                                                     | Observaciones:                            |
| Reforma de la intersección de la Avenida Miguel Ángel con Bulevar Siglo XXI.<br>La modificación permitirá reordenar el tráfico en la Ronda. | Sistema General Viario.<br>Suelo público. |

Uso Pormenorizado

| Tipo   | Close |
|--------|-------|
| Viario |       |

PROGRAMACION

|                                               |                    |
|-----------------------------------------------|--------------------|
| Figura de Planeamiento:                       | Notas programación |
| Sistema de Actuación:                         | Ocho años          |
| Urbanización: Proyecto Obras de Urbanización. |                    |

IDENTIFICACION GRAFICA



Escala: 1/1000



**SUELO URBANO CONSOLIDADO****IDENTIFICACION****AUNI 16. Avda Miguel Angel-C/ Creación****Superficie: 1.384 m<sup>2</sup>****ORDENACION PORMENORIZADA**

Objetivos y Criterios de la Ordenación:

Construcción de nueva glorieta en la intersección de la Avda Miguel Angel con el bulvar de Calle Creación.  
La modificación permitirá reordenar la Ronda.

Observaciones:

Sistema General Viario.  
Suelo público.

**Uso Pormenorizado**

| Tipo   | Clase |
|--------|-------|
| Viario |       |

**PROGRAMACION**

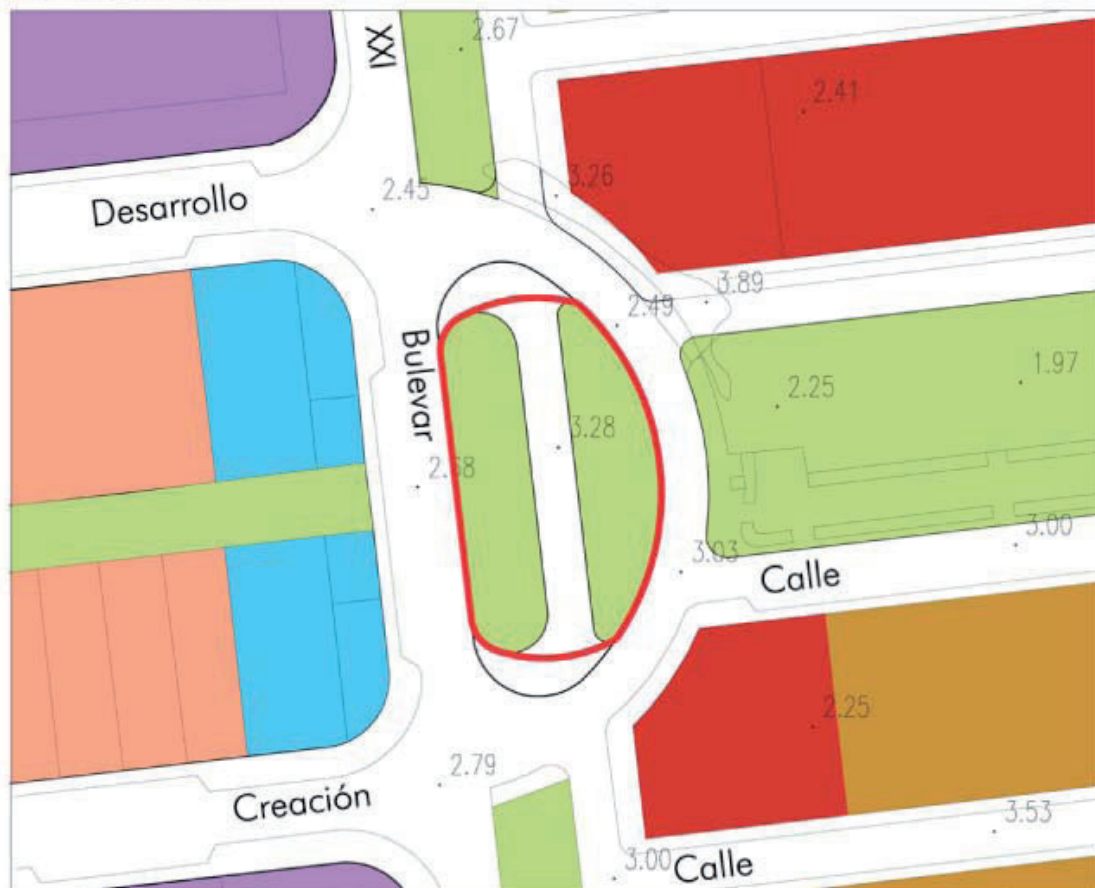
Figura de Planeamiento:

Sistema de Actuación:

Urbanización: Proyecto Obras de Urbanización.

Notas programación

Ocho años

**IDENTIFICACION GRAFICA**

Escala: 1/1000

**SUELO URBANO CONSOLIDADO****IDENTIFICACION****AUNI 17. Plaza de Andalucía****Superficie: 3.647 m<sup>2</sup>****ORDENACION PORMENORIZADA****Objetivos y Criterios de la Ordenación:**

Construcción de un aparcamiento subterráneo de rotación y residentes en la Plaza de Andalucía, zona céntrica con actual déficit de estacionamientos. Esta operación tiene una gran importancia junto con la AUNI 20 en la estrategia de movilidad en el casco antiguo y en toda la ciudad.

**Observaciones:**

Suelo público.

**Uso Pormenorizado**

| Tipo                         | Close |
|------------------------------|-------|
| Equipamiento de aparcamiento |       |

**PROGRAMACION****Figura de Planeamiento:****Notas programación****Sistema de Actuación:**

Doce años

Urbanización: Proyecto Obras de Urbanización.

**IDENTIFICACION GRAFICA****Escala: 1/2000**





**SUELO URBANO CONSOLIDADO****IDENTIFICACION****AUNI 19. Paso del bicarril.****Superficie: 300m<sup>2</sup>****ORDENACION PORMENORIZADA***Objetivos y Criterios de la Ordenación:*

Construcción de un tramo de bicarril y de un paso subterráneo para bicicletas y peatones completando la red de carriles bici propuesta y conectándola con el Parque de las Marismas.

*Observaciones:*

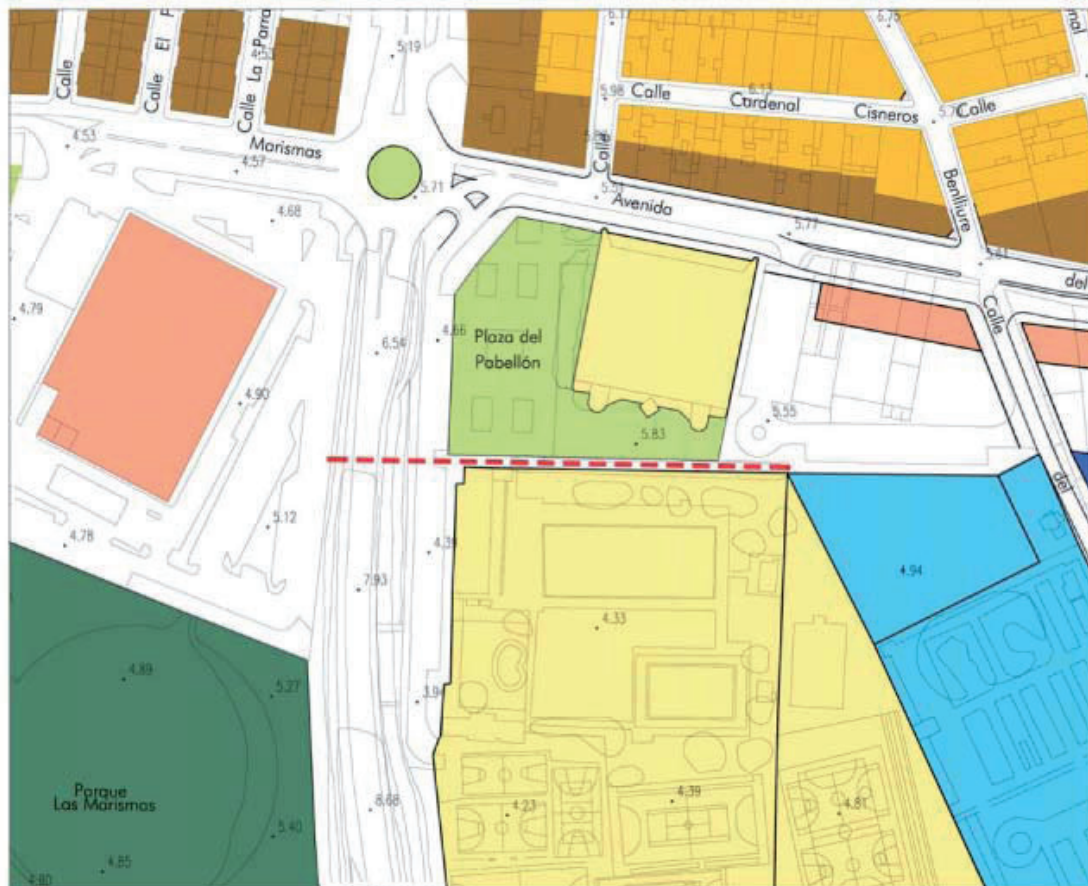
Suelo público.

**Uso Pormenorizado**

| Tipo      | Close |
|-----------|-------|
| Bicarril. |       |

**PROGRAMACION***Figura de Planeamiento:**Notas programación**Sistema de Actuación:*

Doce años

*Urbanización:* Proyecto Obras de Urbanización.**IDENTIFICACION GRAFICA**



**SUELO URBANO CONSOLIDADO****IDENTIFICACION****AUNI 20. Red Viaria Eje Intersectorial 1.****Superficie: 3.927 m<sup>2</sup>****ORDENACION PORMENORIZADA***Objetivos y Criterios de la Ordenación:*

Mejora del firme actual por tratarse de una vía que va a soportar un mayor tráfico en el futuro al desarrollarse el sector SUS 13.

*Observaciones:*

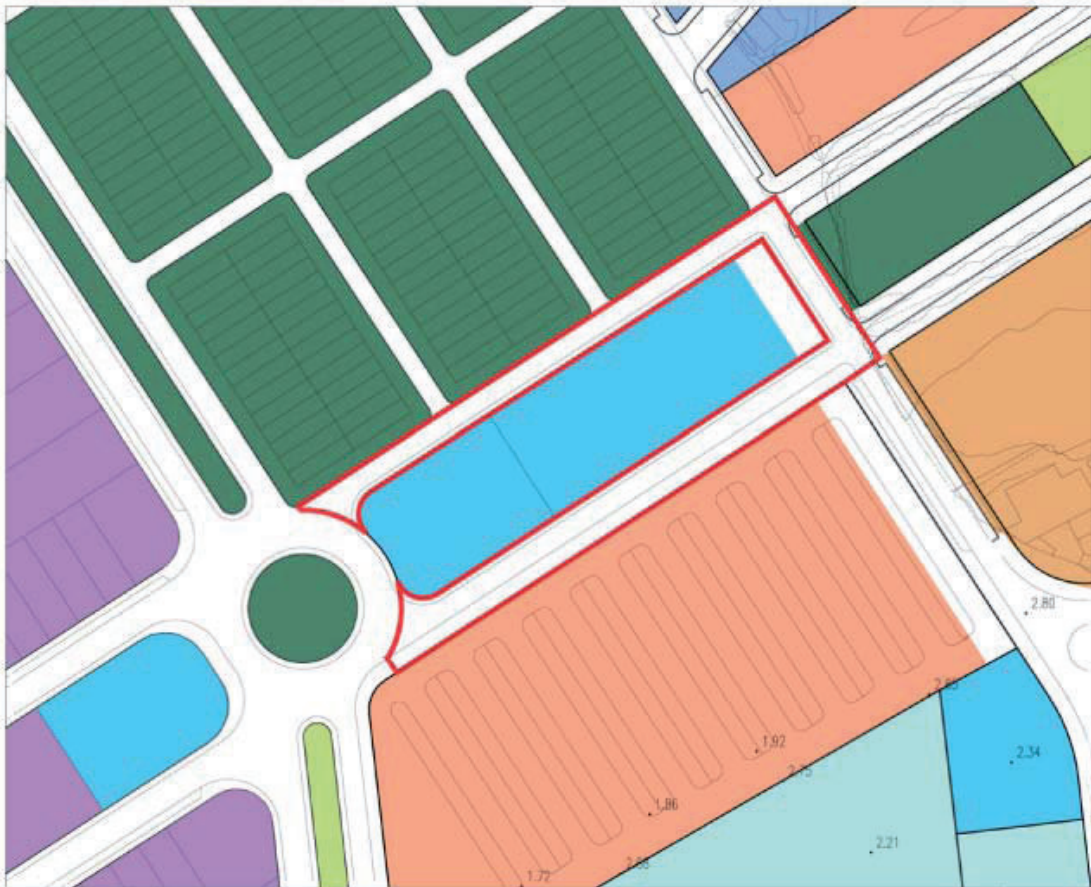
Suelo público.

**Uso Pormenorizado**

| Tipo   | Clase |
|--------|-------|
| Viario |       |

**PROGRAMACION***Figura de Planeamiento:**Sistema de Actuación:**Urbanización:* Proyecto Obras de Urbanización.*Notas programación*

Doce años

**IDENTIFICACION GRAFICA****Escala: 1/2000**

**SUELO URBANO CONSOLIDADO****IDENTIFICACION****AUNI 21. Plaza en calle Madrid.****Superficie: 940 m<sup>2</sup>****ORDENACION PORMENORIZADA**

Objetivos y Criterios de la Ordenación:

Ejecución de una nueva plaza en el sector del núcleo urbano actual más deficitario de espacios libres.

Observaciones:

Suelo público.

**Uso Pormenorizado**

| Tipo            | Close |
|-----------------|-------|
| Espacios Libres |       |

**PROGRAMACION**

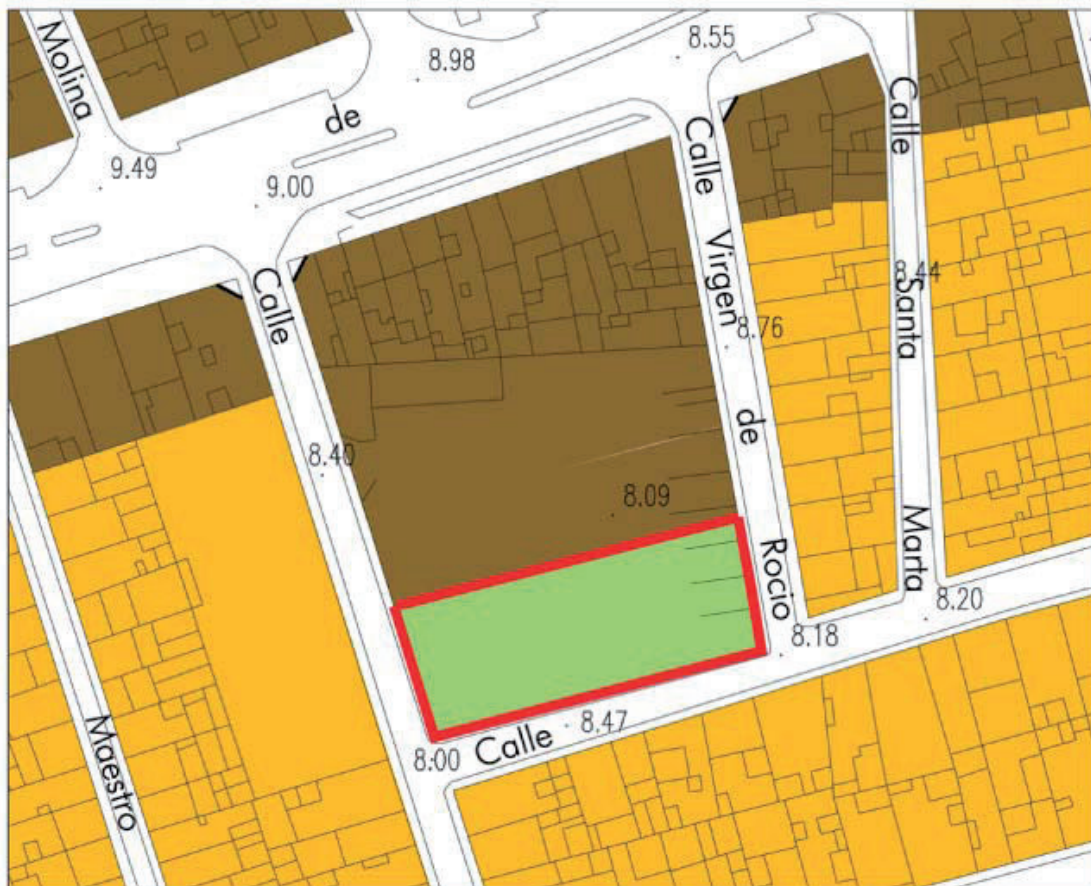
Figura de Planeamiento:

Sistema de Actuación:

Urbanización: Proyecto Obras de Urbanización.

Notas programación

Ocho años

**IDENTIFICACION GRAFICA**

Escala: 1/1000



**SUELO URBANO CONSOLIDADO****IDENTIFICACION****AUNI 22. Bicicarril en Avda de Sevilla-Cádiz.**

Longitud: 1.438 m

**ORDENACION PORMENORIZADA****Objetivos y Criterios de la Ordenación:**

Ejecución de un bicicarril que discurra por la Avenida de Sevilla-Cádiz, eje radial del núcleo urbano principal, completando la red de carriles bici propuesta.

**Observaciones:**

Suelo público.

**Uso Pormenorizado**

| Tipo        | Clase       |
|-------------|-------------|
| Red Viaria. | Bicicarril. |

**PROGRAMACION****Figura de Planeamiento:****Sistema de Actuación:**

Urbanización: Proyecto Obras de Urbanización.

**Notas programación**

Ocho años

**IDENTIFICACION GRAFICA**

Escala: 1/12000

## SUELO URBANO CONSOLIDADO

### IDENTIFICACION

**AUNI 23. Bicicarril en Avda de Utrera.**

Longitud: **1.219 m**

### ORDENACION PORMENORIZADA

Objetivos y Criterios de la Ordenación:

Ejecución de un bicicarril que discurra por la Avenida de Utrera, eje radial del núcleo urbano principal, completando la red de carriles bici propuesta.

Observaciones:

Suelo público.

### Uso Pormenorizado

| Tipo        | Clase       |
|-------------|-------------|
| Red Viaria. | Bicicarril. |

### PROGRAMACION

Figura de Planeamiento:

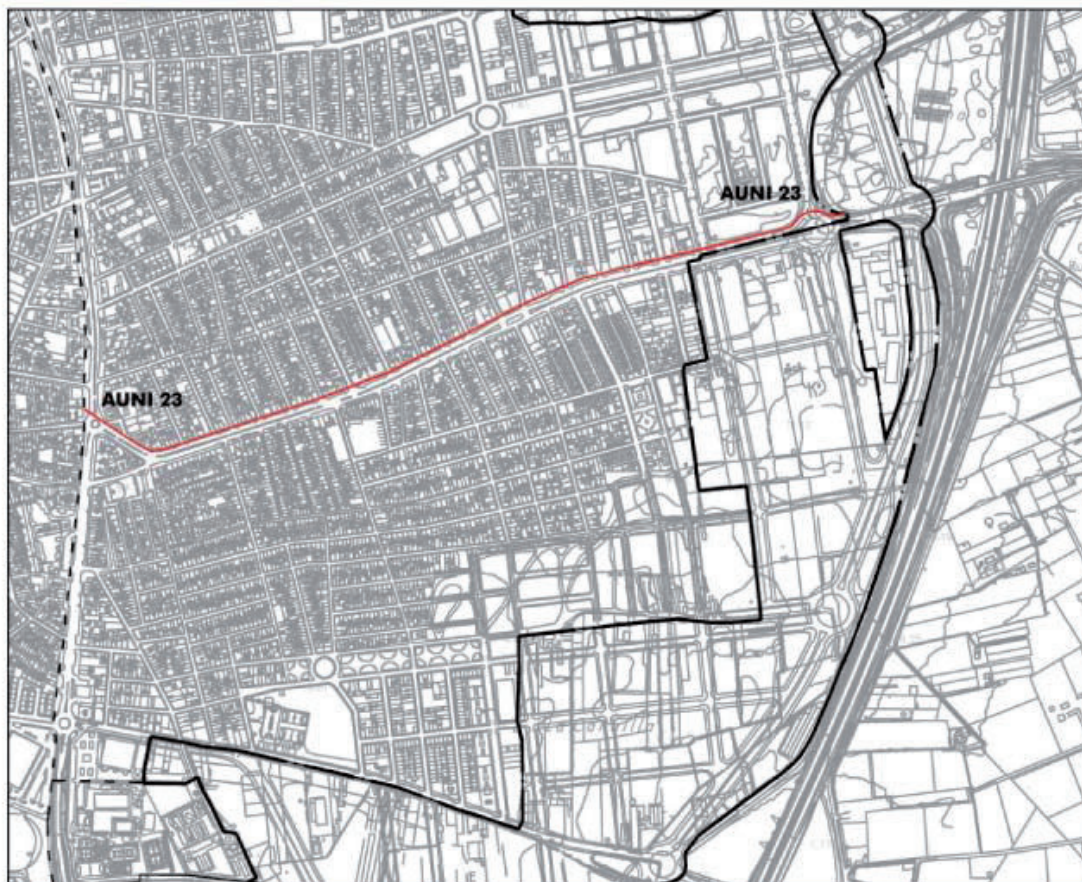
Sistema de Actuación:

Urbanización: Proyecto Obras de Urbanización.

Notas programación

Ocho años

### IDENTIFICACION GRAFICA



Escala: 1/10000



**SUELO URBANO CONSOLIDADO****IDENTIFICACION****AUNI 24. Bicicarril en Ronda Sur.****Longitud: 2.931 m****ORDENACION PORMENORIZADA**

Ejecución de un bicicarril que discurra por el Bulevar Siglo XXI, c/Ronda Sur y la Avda. de las Marismas, eje circular del núcleo urbano principal, completando la red de carriles bici propuesta.

Suelo público.

| Tipo        | Clase       |
|-------------|-------------|
| Red Viaria. | Bicicarril. |

**PROGRAMACION**

Figura de Planeamiento:

Notas programación

Sistema de Actuación:

Doce años

Urbanización: Proyecto Obras de Urbanización.

**IDENTIFICACION GRAFICA**

Escala: 1/18000

**SUELO URBANO CONSOLIDADO****IDENTIFICACION****AUNI 25. Aparcamiento Subterráneo.****Superficie: 2.080 m<sup>2</sup>****ORDENACION PORMENORIZADA****Objetivos y Criterios de la Ordenación:**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 49.3 de la Ley 7/2002, y según el artículo 17.4 de la Ley 8/2007, de Suelo, y el apartado 6 del artículo 1.3.3 del las normas del presente PG, para este ámbito se contempla la superposición de superficies en la parcela de titularidad pública y privada, de modo que se dé cabida en dicho subsuelo a un aparcamiento para equipamiento de titularidad de los propietarios del suelo en un 25 por ciento, y de dominio público municipal en un 75 por ciento. Por convenio urbanístico ambos titulares podrán acordar cuanto estimen oportuno para dar viabilidad a la construcción y permitir la funcionalidad de la gestión del dicho equipamiento, en el marco de lo dispuesto en las normas que resulten de aplicación.

Mediante el procedimiento admitido por la legislación aplicable, la titularidad pública podrá enajenarse, tomando en consideración la opción que facilite su construcción y puesto en uso de forma única con el resto del conjunto inmobiliario.

**Observaciones:**

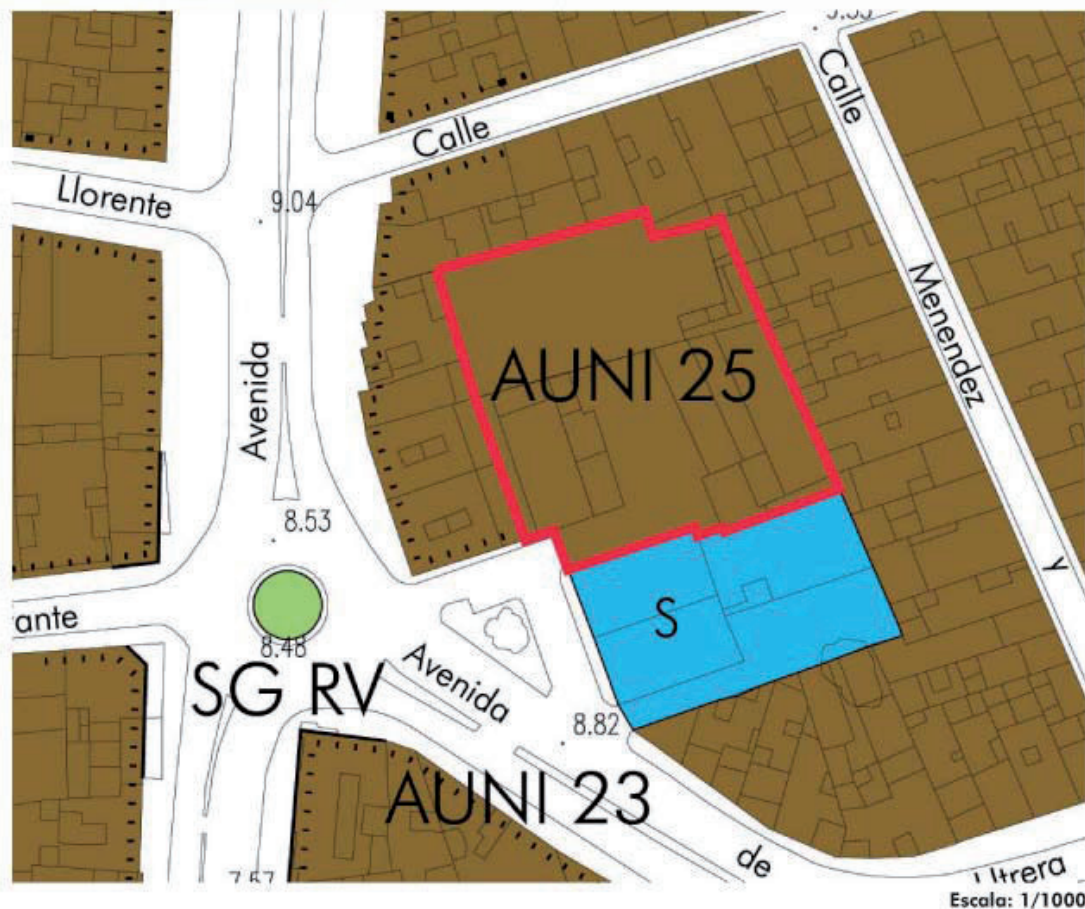
Deberá ejecutarse un aparcamiento subterráneo de tres plantas.

**Uso Pormenorizado**

| Tipo                                                | Clase |
|-----------------------------------------------------|-------|
| Equipamiento de aparcamientos bajo rasante y viario |       |

**PROGRAMACION****Figura de Planeamiento:****Notas programación****Sistema de Actuación:**

Ocho años

**Urbanización: Obras de Urbanización complementaria en proyecto de edificación****IDENTIFICACION GRAFICA**



**SUELO URBANO CONSOLIDADO****IDENTIFICACION****AUNI 26. Acceso de Los Chapatales.****Superficie:** 685 m<sup>2</sup>**ORDENACION PORMENORIZADA**

Objetivos y Criterios de la Ordenación:

Ejecución de una nueva rotonda en el acceso al poblado de Los Chapatales.

Observaciones:

Suelo público.

**Uso Pormenorizado**

| Tipo   | Close |
|--------|-------|
| Viario |       |

**PROGRAMACION**

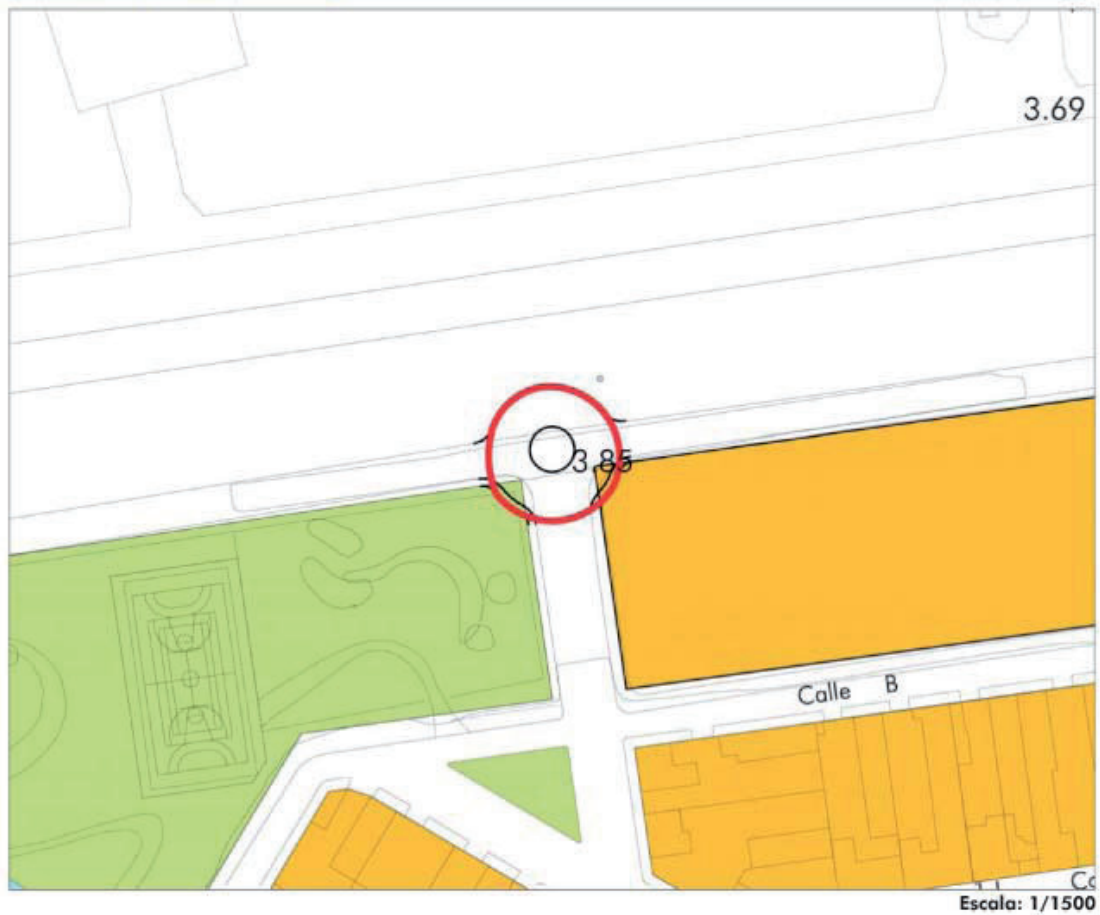
Figura de Planeamiento:

Sistema de Actuación:

Urbanización: Proyecto Obras de Urbanización.

Notas programación

Ocho años

**IDENTIFICACION GRAFICA**

**SUELO URBANO CONSOLIDADO****IDENTIFICACION**

AUNI 27. Calle Corta.

Superficie: 651 m<sup>2</sup>**ORDENACION PORMENORIZADA**

Objetivos y Criterios de la Ordenación:

Ejecución en el poblado de Los Chapatales de una zona de jardines entre edificaciones que permita dar continuidad visual a la calle Corta.

Observaciones:

Suelo público.

**Uso Pormenorizado**

| Tipo            | Clase |
|-----------------|-------|
| Espacios Libres |       |

**PROGRAMACION**

Figura de Planeamiento:

Sistema de Actuación:

Urbanización: Proyecto Obras de Urbanización.

Notas programación

Ocho años

**IDENTIFICACION GRAFICA**

Escala: 1/1500



SUELO URBANO CONSOLIDADO

IDENTIFICACION

AUNI 28. Calle Travesía.

Superficie: 650 m<sup>2</sup>

ORDENACION PORMENORIZADA

Objetivos y Criterios de la Ordenación:

Ejecución en el poblado de Los Chapatales de una zona de jardines entre edificaciones que permita dar continuidad visual a la calle Travesía.

Observaciones:

Suelo público.

Uso Pormenorizado

| Tipo            | Close |
|-----------------|-------|
| Espacios Libres |       |

PROGRAMACION

Figura de Planeamiento:

Notas programación

Sistema de Actuación:

Ocho años

Urbanización: Proyecto Obras de Urbanización.

IDENTIFICACION GRAFICA



Escala: 1/1500

**SUELO URBANO CONSOLIDADO****IDENTIFICACION**

AUNI 29. Calle del Tordo.

Superficie: 650 m<sup>2</sup>**ORDENACION PORMENORIZADA**

Objetivos y Criterios de la Ordenación:

Ejecución en el poblado de Los Chapatales de una zona de jardines entre edificaciones que permita dar continuidad visual a la calle del Tordo.

Observaciones:

Suelo público.

**Uso Pormenorizado**

| Tipo            | Clase |
|-----------------|-------|
| Espacios Libres |       |

**PROGRAMACION**

Figura de Planeamiento:

Sistema de Actuación:

Urbanización: Proyecto Obras de Urbanización.

Notas programación

Ocho años

**IDENTIFICACION GRAFICA**

Escala: 1/1500

**SUELO URBANO CONSOLIDADO****IDENTIFICACION****AUNI 30. Calle de las Escuelas****Superficie: 980 m<sup>2</sup>****ORDENACION PORMENORIZADA**

Objetivos y Criterios de la Ordenación:

Apertura de viario prolongando la calle de las Escuelas en el poblado de Los Chapatales.

Observaciones:

Suelo público.

**Uso Pormenorizado**

| Tipo   | Close |
|--------|-------|
| Viario |       |

**PROGRAMACION**

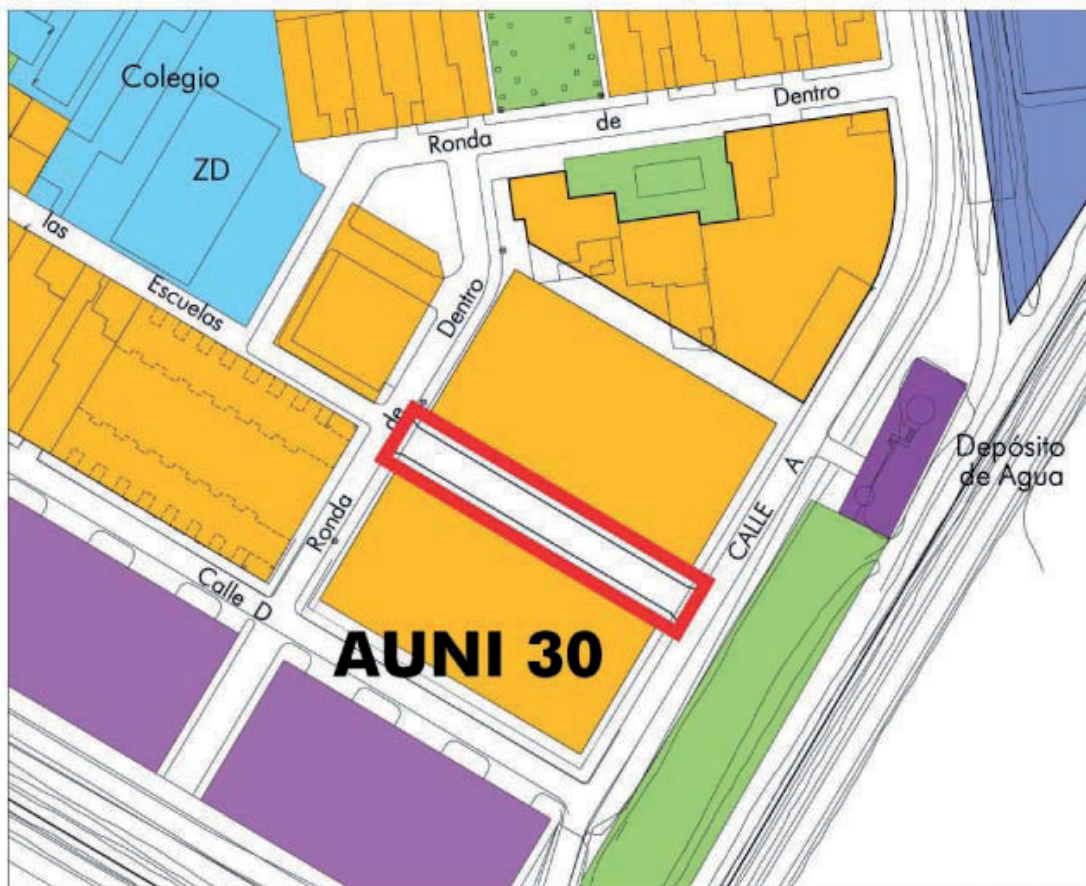
Figura de Planeamiento:

Sistema de Actuación:

Urbanización: Proyecto Obras de Urbanización.

Notas programación

Ocho años

**IDENTIFICACION GRAFICA**

Escala: 1/1500



**SUELO URBANO CONSOLIDADO****IDENTIFICACION****AUNI 31. Acceso El Trobal****Superficie: 36.018 m<sup>2</sup>****ORDENACION PORMENORIZADA****Objetivos y Criterios de la Ordenación:**

Ejecución y acondicionamiento de un nuevo enlace que resuelva el acceso a El Trobal por la carretera SE-9010 y por la nueva carretera paralela a la SE-9010 así como eje viario, glorieta y bulevar que separan el suelo industrial y el suelo residencial.

Se ejecutarán los nuevos viales y mejora de los existentes, se dispondrán nuevas plantaciones de arbolado y se dispondrá nuevo alumbrado público.

**Observaciones:**

Suelo público.

**Uso Pormenorizado**

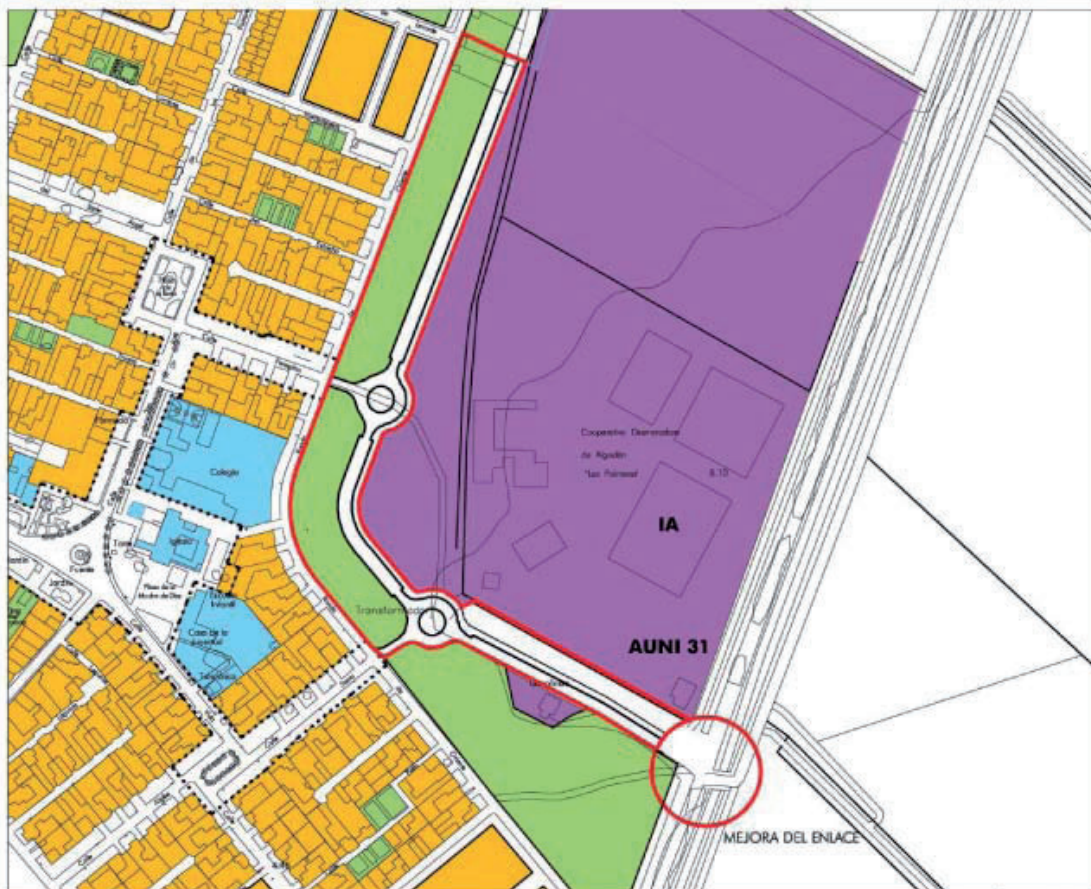
| Tipo   | Clase |
|--------|-------|
| Viario |       |

**PROGRAMACION****Figura de Planeamiento:****Sistema de Actuación:**

Urbanización: Proyecto Obras de Urbanización.

**Notas programación**

Doce años

**IDENTIFICACION GRAFICA**

Escala: 1/5000

**SUELO URBANO CONSOLIDADO****IDENTIFICACION****AUNI 32. Calles de El Trobal.****Superficie: 37.498 m<sup>2</sup>****ORDENACION PORMENORIZADA****Objetivos y Criterios de la Ordenación:**

Reurbanización con nuevos pavimentos, árboles de alineación y mobiliario urbano.  
Se actúa sobre estos viales y plazas para cualificar el espacio público central de El Trobal como estrategia de refuerzo de la estructura urbana del poblado.

**Observaciones:**

Suelo público.

**Uso Pormenorizado**

| Tipo   | Clase |
|--------|-------|
| Viario |       |

**PROGRAMACION****Figura de Planeamiento:****Notas programación****Sistema de Actuación:**

Doce años

Urbanización: Proyecto Obras de Urbanización.

**IDENTIFICACION GRAFICA**

Escala: 1/5000

## IDENTIFICACIÓN

SUNC-ARI-1

Hoja nº 1

Área de Reparto: AR-6

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| Superficie- m <sup>2</sup> suelo | Aprovecham. Medio-UA / m <sup>2</sup> | Aprovecham. Área-Uas | Aprovecham. Objetivo - UAs | Aprovecham. Subjetivo - UAs | 10 % Cesión Aprovech. - Uas | Excesos Aprovech. Uas |
|----------------------------------|---------------------------------------|----------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 10.314                           | 0,6704                                | 6.915                | 6.915                      | 6.224                       | 692                         | 0                     |

## Sistemas Generales Incluidos

| Usos Globales                        | Coef. Edif. Global m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s | Edificabilidad Máxima (m <sup>2</sup> ) | Densidad viviendas / Ha. | Nº máximo viviendas | Edificabilidad Viv. Protegida según LOUA | Nº mínimo Viv. Protegidas |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|---------------------|------------------------------------------|---------------------------|
| Residencial y Actividades Económicas | 0,7530                                              | 7.766                                   | 66                       | 68                  | 2.219                                    | 20                        |

## ORDENACIÓN POR MENORIZADA

## Objetivos y Criterios de la Ordenación

Son suelos situados entre la Avenida del Parque Norte y el camino de Cantalachina al sur del polígono industrial Santa Lucía. En el PG-89, constituían una unidad de actuación en suelo urbano que incluía un tramo de la Avenida del Parque Norte. Contienen construcciones fuera de ordenación en su interior y cuentan con un nivel de urbanización insuficiente para ser considerados suelos urbanos consolidados. Se pretende completar con crecimientos residenciales la fachada Sur-Oeste del parque Norte. Se rematará aunque con menor sección, la Nueva Avenida de Cantalachina.

Para no concentrar en un tramo reducido de la Avda. Leonardo da Vinci todo el tráfico procedente de la Avenida de Cantalachina, además de los de la Avenida del Monte y Avenida del parque Norte, se ejecutará una vía transversal en el SUS 11 y en este área, que conecte las otras dos avenidas antes del encuentro con Avenida de Leonardo da Vinci. Se interpondrá entre los suelos del polígono Santa Lucía y los residenciales del área, suelos destinados a servicios terciarios o equipamientos.

## Usos Lucrativos

| Uso Pormenorizado (*)  | Ord.  | Edific. - m <sup>2</sup> | Cf. Uso Tipol. | C. Loc. | C. Urb. | Aprovech. - Uas |
|------------------------|-------|--------------------------|----------------|---------|---------|-----------------|
| Vivienda Plurifamiliar | RP    | 5.177                    | 0,95           | -       | -       | 4.918           |
| Vivienda Unifamiliar   | RU    | 0                        | 1,00           |         |         | 0               |
| Vivienda Protegida     | RP/RU | 2.219                    | 0,75           |         |         | 1.664           |
| Industria y Almacenam. | I     | 0                        | 0,75           |         |         | 0               |
| Servicios Terciarios   | T     | 370                      | 0,90           |         |         | 333             |
|                        |       | <b>7.766</b>             |                |         |         | <b>6.915</b>    |

## Dotaciones locales y cesión

Espacios Libres y Equipamientos: **30** m<sup>2</sup>suelo/100m<sup>2</sup>techoEspacios Libres: 1.351 m<sup>2</sup>Equipamientos: 979 m<sup>2</sup>

(\*) Se podrán modificar los usos hasta un máximo del 20 % de la edificabilidad total siempre que no se supere el aprovechamiento objetivo y la edificabilidad total

## Alturas máximas y Ordenación predominante

Dos plantas (B+1) en viales con sección menor de dieciseis (16) metros.

Tres plantas (B+2) en viales con sección mayor original de dieciseis (16) metros.

La ordenación del suelo residencial será de vivienda plurifamiliar en casco, aunque podrá introducirse en las vías de menor sección la vivienda familiar en casco.

## Vinculación de las Determinaciones

## DETERMINACIONES VINCULANTES:

El trazado viario grafiado.

Se destinarán a aparcamiento público, 0,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Se destinará un mínimo de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de superficie edificable comercial por cada 100 metros cuadrados de superficie edificable residencial o de actividades económicas.

## RECOMENDACIONES:

*El Plan Especial podrá incorporar nuevos viarios y modificar la localización de las dotaciones siempre que se igualen o mejoren los objetivos y criterios de Ordenación del PGOU y del sector.*

## CONDICIONES DE DESARROLLO GESTIÓN Y CARGAS

Figura de Planeamiento: Plan Especial

Sistema de Actuación: Compensación

Urbanización: Proyecto Obras de Urbanización

Cargas: Las establecidas en el artículo 51 de la LOUA.

## Notas de programación

Ocho años. En los primeros 4 años el sector deberá contar con Plan Especial aprobado y Proyecto de Urbanización presentado.



## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: SUNC-ARI-1

## IDENTIFICACIÓN GRÁFICA

Situación



Estado Actual



Nueva Ordenación

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****IDENTIFICACIÓN****SUNC-ARI-2**

Hoja nº 2

Área de Reparto: AR-7

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

| Superficie- m <sup>2</sup> suelo | Aprovecham. Medio-UA / m2 | Aprovecham. Área-Uas | Aprovecham. Objetivo - UAs | Aprovecham. Subjetivo - UAs | 10 % Cesión Aprovech. - Uas | Excesos Aprovech. Uas |
|----------------------------------|---------------------------|----------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 45.855                           | 0,6525                    | 29.920               | 29.920                     | 26.928                      | 2.992                       | 0                     |

**Sistemas Generales Incluidos**

| Usos Globales          | Coef. Edif. Global m2/m2s | Edificabilidad Máxima (m2) | Densidad viviendas / Ha. | Nº máximo viviendas | Edificabilidad Vv. Protegida según LOUA | Nº mínimo Viv. Protegidas |
|------------------------|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------------------------|---------------------------|
| Actividades Económicas | 0,8700                    | 39.894                     | 0                        | 0                   | 0                                       | 0                         |

**ORDENACIÓN POR MENORIZADA****Objetivos y Criterios de la Ordenación**

Entre la carretera del Monte y el nuevo recinto ferial, se localiza un conglomerado de parcelaciones y construcciones fuera de ordenación, con un alto grado de consolidación que se organizan con la única pauta de dar fachada, a dos caminos con un nivel de urbanización insuficiente para ser considerado suelo urbano consolidado. El uso predominante es el de infraindustria o ganadero. El objetivo de la actuación es integrar estos asentamientos en la estructura urbana del crecimiento Nor-Occidental.

Se propone una reforma interior consistente en ejecutar una red viaria con viales de dimensiones mínimas (13 metros), con todos los servicios, a los que den todas las parcelaciones y construcciones existentes. El uso global será el de Actividades económicas, uso pormenorizado industrial y almacenamiento. Se justifica no reservar suelo para dotaciones por el elevado grado de consolidación de la edificación y por la proximidad de una superficie elevada de espacios libres y Equipamientos tanto locales como generales. Se pretende así mismo, hacer más viable la gestión del área.

**Usos Lucrativos**

| Uso Pormenorizado (*)  | Ord. | Edific. - m2 | Cf. Uso Tipol. | C. Loc. | C. Urb. | Aprovech. - Uas |
|------------------------|------|--------------|----------------|---------|---------|-----------------|
| Industria y Almacenam. | I    | 39.894       | 0,75           | -       | -       | 29.920          |
|                        |      |              |                |         |         |                 |
|                        |      |              |                |         |         |                 |
|                        |      |              |                |         |         |                 |
|                        |      |              |                |         |         |                 |
|                        |      | 39.894       |                |         |         | 29.920          |

**Dotaciones locales y cesión****Alturas máximas y Ordenación predominante**

Dos plantas.

La ordenación del suelo industrial en el área será la de Industria en Casco.

**Vinculación de las Determinaciones****DETERMINACIONES VINCULANTES:**

La ejecución de todas las redes y servicios.

Se destinarán a aparcamientos públicos 0,5 plazas por cada 100 m2 de techo edificable.

**RECOMENDACIONES:**

La red viaria grafiada

*El Plan Especial podrá modificar el trazado viario siempre que se iguale o mejore la conectividad interior del sector y de este con el exterior.*

**CONDICIONES DE DESARROLLO GESTIÓN Y CARGAS**

Figura de Planeamiento: Plan Especial

Sistema de Actuación: Compensación

Urbanización: Proyecto Obras de Urbanización

**Notas de programación**

Ocho años. En los primeros 4 años el sector deberá contar con Plan Especial presentado.



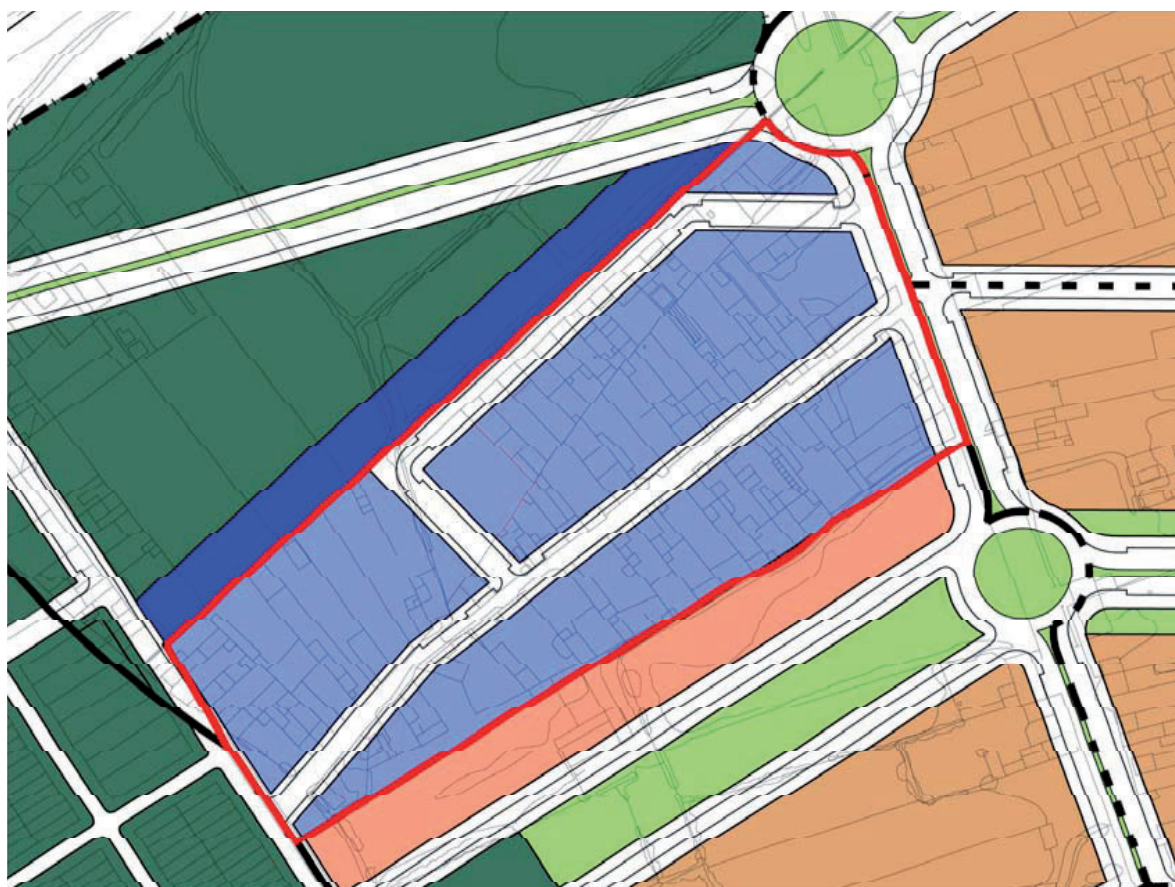
## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: SUNC-ARI-2

## IDENTIFICACIÓN GRÁFICA

Situación



Estado Actual



Nueva Ordenación

Escala 1/3000



**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****IDENTIFICACIÓN****SUNC-ARI-3**

Hoja nº 3

Área de Reparto: AR-8

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

| Superficie- m² suelo |
|----------------------|
| 113.432              |

| Aprovecham. Medio-UA / m2 | Aprovecham. Área-Uas | Aprovecham. Objetivo - UAs | Aprovecham. Subjetivo - UAs | 10 % Cesión Aprovech. - Uas | Excesos Aprovech. Uas |
|---------------------------|----------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 0,4500                    | 51.044               | 51.044                     | 45.940                      | 5.104                       | 0                     |

**Sistemas Generales Incluidos**

| Usos Globales          |
|------------------------|
| Actividades Económicas |

| Coef. Edif. Global m2/m2s | Edificabilidad Máxima (m2) | Densidad viviendas / Ha. | Nº máximo viviendas | Edificabilidad Viv. Protegida según LOUA | Nº mínimo Viv. Protegidas |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------|------------------------------------------|---------------------------|
| 0,6000                    | 68.059                     | 0                        | 0                   | 0                                        | 0                         |

**ORDENACIÓN POR MENORIZADA****Objetivos y Criterios de la Ordenación**

Son suelos situados al Noreste del poblado de Chapatales con un elevado grado de consolidación de construcciones agrícolas y ganaderas con viales insuficientemente urbanizados y un gran complejo originalmente ganadero de morfología singular que está evolucionando hacia usos mas industriales y de actividades vinculadas a la explotación agraria.

La actuación pretende reconducir estos desarrollos ordenando el espacio, introduciendo un nivel de urbanización suficiente y dotando al área de unos espacios libres y equipamientos suficientes. El uso global será el de actividades económicas con uso pormenorizado Industrial y almacenamiento.

El encuentro del suelo industrial del área con el suelo de uso residencial del poblado se resolverá interponiendo espacios libres. La integración con la estructura urbana existente se obtendrá prolongando en el interior del área los viales principales que llegan hasta su borde.

**Usos Lucrativos**

| Uso Pormenorizado      | Ord.  | Edific. - m2  | Cf. Uso Tipol. | C. Loc. | C. Urb. | Aprovech. - Uas |
|------------------------|-------|---------------|----------------|---------|---------|-----------------|
| Vivienda Plurifamiliar | RP    | 0             | 0,95           | -       | -       | 0               |
| Vivienda Unifamiliar   | RU    | 0             | 1,00           |         |         | 0               |
| Vivienda Protegida     | RP/RU | 0             | 0,75           |         |         | 0               |
| Industria y Almacenam. | I     | 68.059        | 0,75           |         |         | 51.044          |
| Servicios Tercarios    | T     | 0             | 0,90           |         |         | 0               |
|                        |       | <b>68.059</b> |                |         |         | <b>51.044</b>   |

**Dotaciones locales y cesión**

Espacios Libres y Equipamientos: 14% de la superficie del sector.

Espacios Libres: 11.344 m2

Equipamientos: 4.537 m2

**Alturas máximas y Ordenación predominante**

Altura máxima dos plantas

La ordenación del suelo industrial en el área será la de Industria Aislada e Industria en Casco.

**Vinculación de las Determinaciones****DETERMINACIONES VINCULANTES:**

Se destinarán a aparcamientos públicos 0,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Se destinará un mínimo de 1m2/m2 de superficie edificable comercial por cada 100 m2 de superficie edificable de actividades económicas.

**RECOMENDACIONES:**

El trazado viario grafiado.

**CONDICIONES DE DESARROLLO GESTIÓN Y CARGAS**

Figura de Planeamiento: Plan Especial

Sistema de Actuación: Compensación

Urbanización: Proyecto Obras de Urbanización

Notas de programación

Doce años

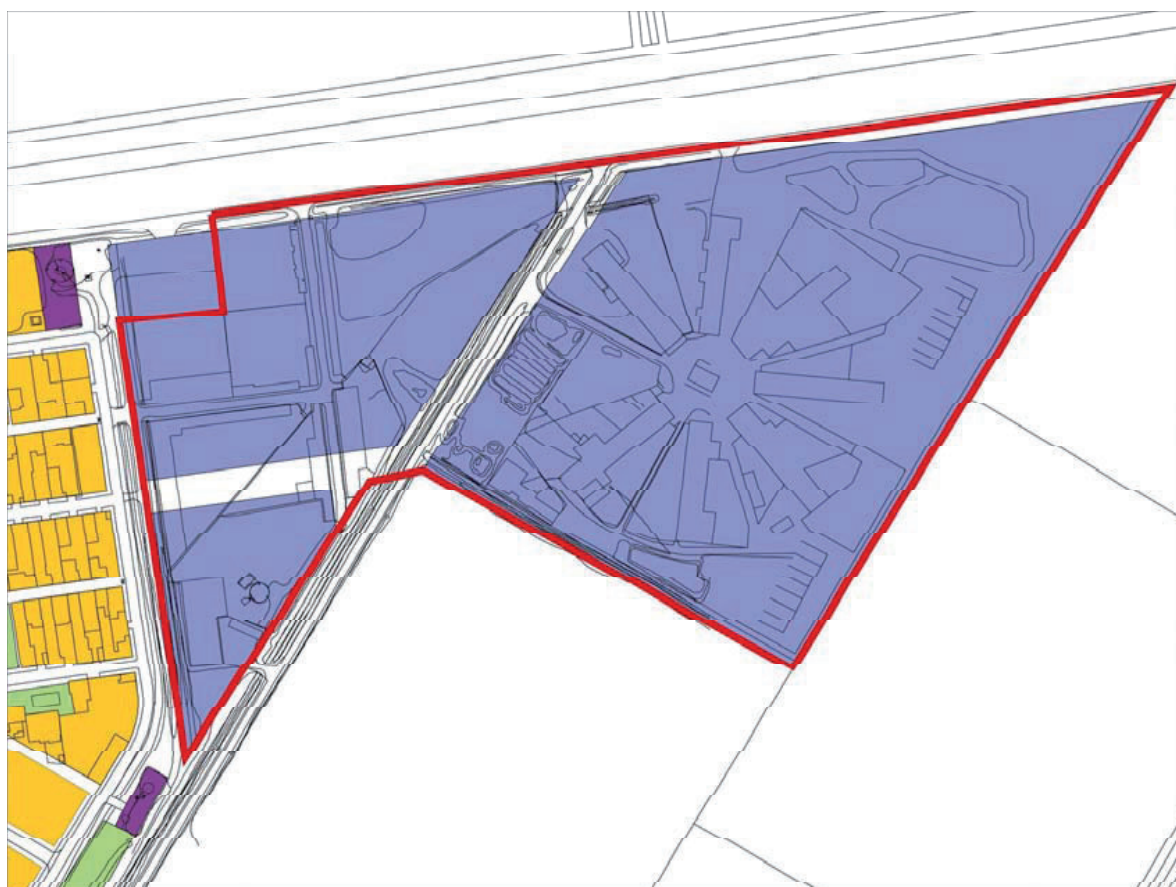
## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: SUNC-ARI-3

## IDENTIFICACIÓN GRÁFICA

Situación



Estado Actual



Nueva Ordenación

Escala 1/4000

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****IDENTIFICACIÓN****SUNC-ARI-4**

Hoja nº 4

Área de Reparto: AR-11

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

| Superficie- m <sup>2</sup> suelo | Aprovecham. Medio-UA / m2 | Aprovecham. Área-Uas | Aprovecham. Objetivo - UAs | Aprovecham. Subjetivo - UAs | 10 % Cesión Aprovech. - Uas | Excesos Aprovech. Uas |
|----------------------------------|---------------------------|----------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 5.906                            | 0,5401                    | 3.190                | 3.190                      | 2.871                       | 319                         | 0                     |

**Sistemas Generales Incluidos**

| Usos Globales          | Coef. Edif. Global m2/m2s | Edificabilidad Máxima (m2) | Densidad viviendas / Ha. | Nº máximo viviendas | Edificabilidad Vv. Protegida según LOUA | Nº mínimo Viv. Protegidas |
|------------------------|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------------------------|---------------------------|
| Actividades Económicas | 0,6000                    | 3.544                      | -                        | -                   | -                                       | -                         |

**ORDENACIÓN POR MENORIZADA****Objetivos y Criterios de la Ordenación**

Son suelos situados al sur del poblado de Maribáñez entre la calle Hermandad y la prolongación de la vía de acceso al poblado. Estaban contemplados en el Plan General del 89 y como suelo industrial a desarrollar en el marco de una Unidad de Actuación. Se mantiene el uso productivo con un uso pormenorizado de servicios terciarios más acorde con su posición en la entrada al poblado y remate del Parque. Se excluye del ámbito de actuación una banda de terreno junto al camino, similar a la mantenida en el suelo urbanizable anexo.

El Área debe ordenarse y proyectarse como pieza singular remate de la manzana de terciario posterior y borde de suelo urbano del poblado.

**Usos Lucrativos**

| Uso Pormenorizado (*) | Ord. | Edific. - m2 | Cf. Uso Tipol. | C. Loc. | C. Urb. | Aprovech. - Uas |
|-----------------------|------|--------------|----------------|---------|---------|-----------------|
| Servicios Terciarios  | T    | 3.544        | 0,90           | -       | -       | 3.190           |
|                       |      |              |                |         |         | 0               |
|                       |      |              |                |         |         | 0               |
|                       |      |              |                |         |         | 0               |
|                       |      |              |                |         |         | 0               |
|                       |      | 3.544        |                |         |         | 3.190           |

**Dotaciones locales y cesión**

Espacios Libres: 1000 m2

**Alturas máximas y Ordenación predominante**

Altura máxima dos plantas y 25% en tercera planta retranqueado de fachada un mínimo de tres metros.

**Vinculación de las Determinaciones****DETERMINACIONES VINCULANTES:**

Se destinarán a aparcamiento público 1 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Se destinará un mínimo de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de superficie edificable comercial por cada 100 metros cuadrados de superficie edificable de servicios Terciarios.

El vial que separa el SUNC de el suelo urbano consolidado.

RECOMENDACIONES: La localización grafiada de Espacios Libres.

El Plan Especial podrá modificar la localización de las dotaciones y del uso Terciario siempre que se igualen o superen los objetivos y criterios de la ordenación del PGOU y del área.

**CONDICIONES DE DESARROLLO GESTIÓN Y CARGAS**

Figura de Planeamiento: Plan Especial

Sistema de Actuación: Compensación

Urbanización: Proyecto Obras de Urbanización

**Notas de programación**

Ocho años. En los primeros 4 años el sector deberá contar con Plan Especial y Proyecto de urbanización aprobado.



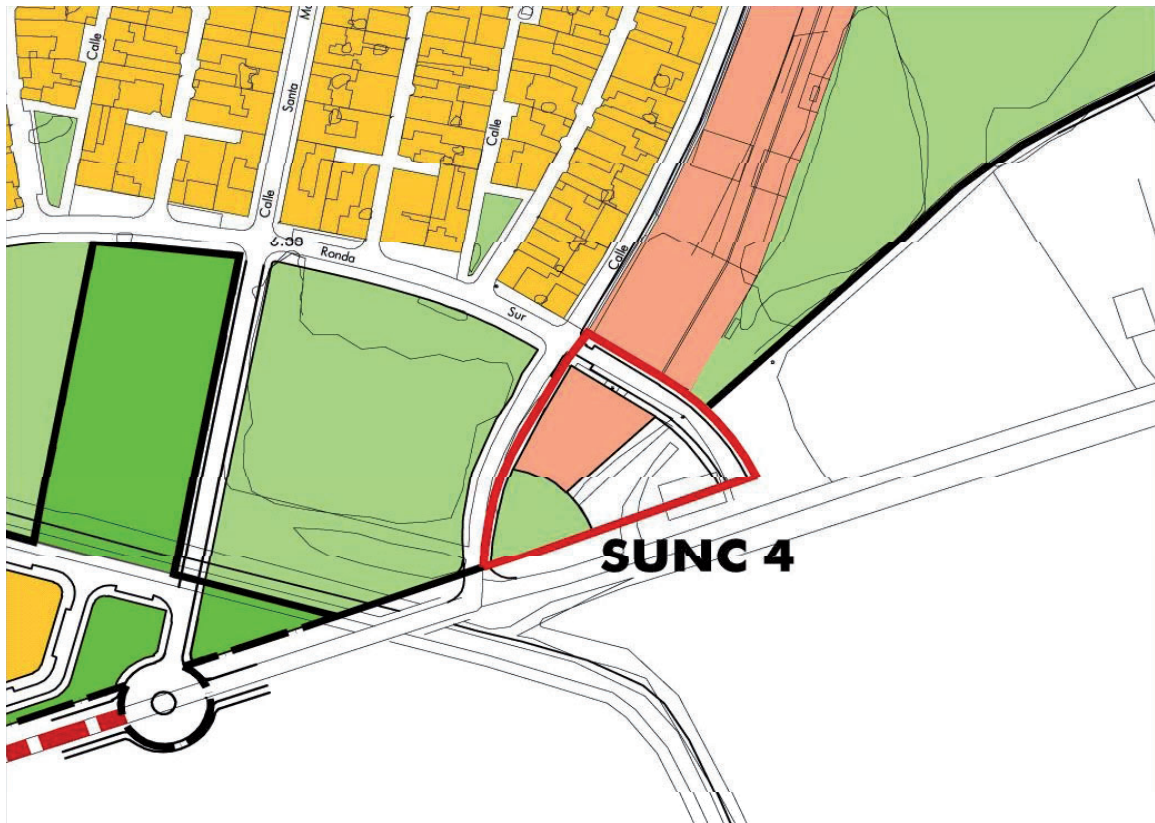
## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: SUNC-ARI-4

## IDENTIFICACIÓN GRÁFICA

Situación



Estado Actual



Nueva Ordenación



## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: SUNC-ARI-5

## IDENTIFICACIÓN GRÁFICA

Situación



Estado Actual



Nueva Ordenación

Escala 1/7000



**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO****IDENTIFICACIÓN****SUS-06**

Hoja nº 06

Área de Reparto: AR-1

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

| Superficie- m <sup>2</sup> suelo | Aprovecham. Medio-UA / m2 | Aprovecham. Sector-Uas | Aprovecham. Objetivo - UAs | Aprovecham. Subjetivo - UAs | 10 % Cesión Aprovech. - Uas | Excesos Aprovech. Uas |
|----------------------------------|---------------------------|------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 58.037                           | 0,4385                    | 25.447                 | 29.207                     | 22.902                      | 2.545                       | 3.760                 |

| Usos Globales | Coef. Edif. Global m2/m2s | Edificabilidad Máxima (m2) | Densidad viviendas / Ha. | Nº máximo viviendas | Edificabilidad Vv. Protegida según LOUA | Nº mínimo Viv. Protegidas |
|---------------|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------------------------|---------------------------|
| Residencial   | 0,5500                    | 31.920                     | 40                       | 232                 | 9.576                                   | 70                        |

**Sistemas Generales Incluidos****ORDENACIÓN POR MENORIZADA****Objetivos y Criterios de la Ordenación**

Son suelos situados en el cuadrante Noreste (Avda. Sevilla-Avda Utrera) en la zona de crecimiento residencial del núcleo urbano, destinados a usos residenciales. Como vestigio de la vía pecuaria Cordel de Almonte se formalizará un bulevar que se prolongará hasta su encuentro a través del SUS-7. Se conectará la plaza del V Centenario con la ronda urbana a través del sector. Se formalizará un bulevar que se prolongará por el SUS-7 hasta la ronda. RV-8. Se realizará una trama urbana permeable a los sectores colindantes API-2, SUS-5, SUS-7 Y SUS-8. Se pretende una variedad morfológica de viviendas en las que salvo excepción justificada predominen las tipologías unifamiliares.

Al existir en el borde del ámbito dotaciones locales, las propuestas en el sector se localizarán preferentemente anexas a ellas. El exceso de aprovechamiento que aparece en la casilla superior derecha, corresponde a la parte asignada al Sector, en compensación de los Sistemas Generales Exteriores SG-EQ2, SG-EL3, SG-EL5., SG-RV11 y SG-RV12, adscritos al Área de Reparto 1, así como a la diferencia entre los aprovechamientos objetivos de los diferentes sectores del área de reparto. Los sistemas generales adscritos al área de reparto se podrán obtener y gestionar por el Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca con objeto de anticipar su obtención por algún mecanismo de adquisición forzosa o por acuerdo de adquisición o distribución formalizado mediante convenio de gestión urbanística.

**Usos Lucrativos**

| Uso Pormenorizado (*)  | Ord.  | Edific. - m2 | Cf. Uso Tipol. | C. Loc. | C. Urb. | Aprovech. - Uas |
|------------------------|-------|--------------|----------------|---------|---------|-----------------|
| Vivienda Plurifamiliar | RP    | 6.384        | 0,95           | -       | -       | 6.065           |
| Vivienda Unifamiliar   | RU    | 15.960       | 1,00           |         |         | 15.960          |
| Vivienda Protegida     | RP/RU | 9.576        | 0,75           |         |         | 7.182           |
|                        |       |              |                |         |         |                 |
|                        |       | 31.920       |                |         |         | 29.207          |

**Dotaciones locales y cesión**

Espacios Libres y Equipamientos: **50** m<sup>2</sup>suelo/100m<sup>2</sup>techo (con un mínimo del 10% de la superficie del Sector destinado a Espacios Libres)  
O la obtenida al aplicar el Reglamento de Planeamiento vigente si resulta una mayor superficie

(\*) Se podrán modificar los usos hasta un máximo del 20 % de la edificabilidad total siempre que no se supere el aprovechamiento objetivo y la edificabilidad total

**Alturas máximas y Ordenación predominante**

3 plantas (PB+2) en vales de más de 16,00 metros de anchura.

2 plantas (PB+1) en resto.

En RU (residencial unifamiliar): Vivienda unifamiliar en hilera con edificabilidad neta 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Dos plantas (PB+1). Parcela mínima 90,00 m<sup>2</sup>. Frente 6,00 m. y vivienda unifamiliar aislada.

(residencial plurifamiliar): Vivienda plurifamiliar en manzana y exenta con edificabilidad neta 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Tres plantas (PB+2)

*El Plan Parcial podrá modificar las tipologías propuestas por el PGOU y crear otras nuevas siempre que se igualen o mejoren los Objetivos y Criterios de Ordenación del Plan General y del sector*

**Vinculación de las Determinaciones****DETERMINACIONES VINCULANTES:**

Los espacios libres, se localizarán en la manzana grafiada con ese uso con los ajustes propios del Plan Parcial.

Un porcentaje mínimo de red viaria del 25%

Se destinarán a aparcamiento público 0,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Se destinará un mínimo de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de superficie edificable comercial por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificable residencial.

**RECOMENDACIONES:**

*El Plan Parcial podrá modificar el trazado viario grafiado siempre que se iguale o mejore la conectividad interior en el sector y de este con el exterior*

*El Plan Parcial podrá modificar la localización de las dotaciones siempre que se igualen o mejoren los Objetivos y Criterios de Ordenación del PGOU y del sector*

**CONDICIONES DE DESARROLLO GESTIÓN Y CARGAS**

|                         |                                |
|-------------------------|--------------------------------|
| Figura de Planeamiento: | Plan Parcial                   |
| Sistema de Actuación:   | Compensación                   |
| Urbanización:           | Proyecto Obras de Urbanización |

**Notas de programación**

Ocho años. En los primeros cuatro años el Sector deberá contar con Planeamiento de Desarrollo aprobado y Proyecto de Urbanización presentado.

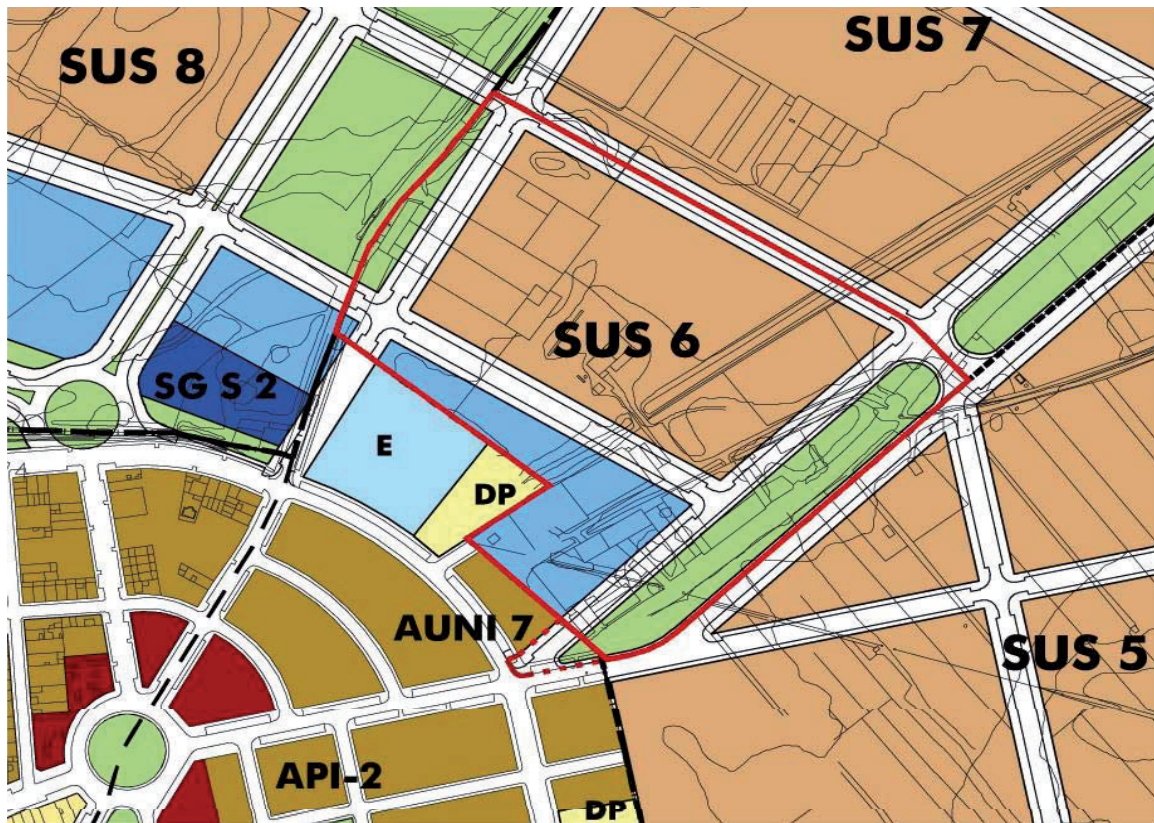
## SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: SUS-06

## IDENTIFICACIÓN GRÁFICA

Situación



Estado Actual



Nueva Ordenación

Escala 1/4000

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO****IDENTIFICACIÓN****SUS-07**

Hoja nº 07

Área de Reparto: AR-1

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

| Superficie- m <sup>2</sup> suelo | Aprovecham. Medio-UA / m2 | Aprovecham. Sector-Uas | Aprovecham. Objetivo - UAs | Aprovecham. Subjetivo - UAs | 10 % Cesión Aprovech. - Uas | Excesos Aprovech. Uas |
|----------------------------------|---------------------------|------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 120.842                          | 0,4385                    | 52.984                 | 57.497                     | 47.685                      | 5.298                       | 4.513                 |

| Usos Globales | Coef. Edif. Global m2/m2s | Edificabilidad Máxima (m2) | Densidad viviendas / Ha. | Nº máximo viviendas | Edificabilidad Vv. Protegida según LOUA | Nº mínimo Viv. Protegidas |
|---------------|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------------------------|---------------------------|
| Residencial   | 0,5200                    | 62.838                     | 40                       | 483                 | 18.851                                  | 145                       |

**Sistemas Generales Incluidos**

Sistema General Red Vía  
SG RV 8: 15.028

**ORDENACIÓN POR MENORIZADA****Objetivos y Criterios de la Ordenación**

Son suelos situados en el cuadrante Noreste (Avda. de Sevilla- Avda. de Utre- ra) en la zona de crecimiento residencial del núcleo urbano. Ejecutarán el tramo de ronda urbana incluida en el sector con un carril bici en el exterior. Formalizarán parte de la fachada Este del núcleo urbano en toda la extensión que da a la ronda. La ordenación de estos suelos junto al sector SUS-8 marcarán la pauta de los futuros crecimientos del núcleo urbano que se producirán hacia el norte por lo que debe quedar garantizada una buena conectividad. Como vestigio de la vía pecuaria Cordel de Almonte se formalizará un bulvar que desde el final de la manzana se prolongará a través del SUS-6 hasta el núcleo urbano actual. Se pretende una variedad morfológica de viviendas en las que salvo excepción justificada predominen las tipologías unifamiliares.

Al existir en el borde del ámbito dotaciones locales, las propuestas en el sector se localizarán preferentemente anexas a ellas. El exceso de aprovechamiento que aparece en la casilla superior derecha, corresponde a la parte asignada al Sector, en compensación de los Sistemas Generales Exteriores SG-EQ2, SG-EL3, SG-EL5, SG-RV11 y SG-RV12, adscritos al Área de Reparto 1, así como a la diferencia entre los aprovechamientos objetivos de los diferentes sectores del área de reparto. Los sistemas generales incluidos en el sector o adscritos al área de reparto se podrán obtener y gestionar por el Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca con objeto de anticipar su obtención por algún mecanismo de adquisición forzosa o por acuerdo de adquisición o distribución formalizado mediante convenio de gestión urbanística.

**Usos Lucrativos**

| Uso Pormenorizado (*)  | Ord.  | Edific. - m2  | Cf. Uso Tipol. | C. Loc. | C. Urb. | Aprovech. - Uas |
|------------------------|-------|---------------|----------------|---------|---------|-----------------|
| Vivienda Plurifamiliar | RP    | 12.568        | 0,95           | -       | -       | 11.939          |
| Vivienda Unifamiliar   | RU    | 31.419        | 1,00           |         |         | 31.419          |
| Vivienda Protegida     | RP/RU | 18.851        | 0,75           |         |         | 14.139          |
|                        |       |               |                |         |         |                 |
|                        |       | <b>62.838</b> |                |         |         | <b>57.497</b>   |

**Dotaciones locales y cesión**

Espacios Libres y Equipamientos: **40** m2suelo/100m2techo  
(con un mínimo del 10% de la superficie del Sector destinado a Espacios Libres)  
O la obtenida al aplicar el Reglamento de Planeamiento vigente si resulta una mayor superficie

(\*) Se podrán modificar los usos hasta un máximo del 20 % de la edificabilidad total siempre que no se supere el aprovechamiento objetivo y la edificabilidad total

**Alturas máximas y Ordenación predominante**

4 plantas (PB+3) en nueva Ronda SG-RV 8.  
3 plantas (PB+2) en viales de más de 16,00 metros de anchura.  
2 plantas (PB+1) en resto.  
En RU (residencial unifamiliar): Vivienda unifamiliar en hilera con edificabilidad neta 1,5 m2/m2. Dos plantas (PB+1). Parcela mínima 90,00 m2. Frente 6,00 m. y vivienda unifamiliar aislada.  
En RP (residencial plurifamiliar): Vivienda plurifamiliar en manzana y exenta con edificabilidad neta 2,00 m2/m2. Tres plantas (PB+2) y cuatro plantas (PB+3)  
*El Plan Parcial podrá modificar las tipologías propuestas por el PGOU y crear otras nuevas siempre que se igualen o mejoren los Objetivos y Criterios de Ordenación del Plan General y del sector*

**Vinculación de las Determinaciones**

**DETERMINACIONES VINCULANTES:**  
Los espacios libres se localizarán en la manzana grafiada con ese uso con los ajustes propios del plan parcial.  
La localización de tipologías plurifamiliares en cuatro plantas dando a la ronda.  
Un porcentaje mínimo de red viaria del 25%  
Habrá una gran permeabilidad desde ambas vías hacia el interior del sector. Se desaconsejan los desarrollos lineales en la ronda.  
Se destinarán a aparcamiento público 0,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.  
Se destinará un mínimo de 1m2/m2 de superficie edificable comercial por cada 100 metros de superficie edificable residencial.  
**RECOMENDACIONES:**  
La localización de tipologías plurifamiliares en cuatro plantas dando a la ronda.  
Localizar tipologías plurifamiliares en tres plantas en la fachada al bulvar y en tres plantas en la fachada al SUS-8.  
Se recomienda la integración en una misma manzana de bloques de viviendas plurifamiliares exentas y unifamiliares en hilera, con zonas comunes destinadas a piscinas, pistas deportivas, etc.  
*El Plan Parcial podrá modificar el trazado viario grafiado siempre que se iguale o mejore la conectividad interior en el sector y de este con el exterior*  
*El Plan Parcial podrá modificar la localización de las dotaciones siempre que se igualen o mejoren los Objetivos y Criterios de Ordenación del PGOU y del sector*

**CONDICIONES DE DESARROLLO GESTIÓN Y CARGAS**

|                         |                                |
|-------------------------|--------------------------------|
| Figura de Planeamiento: | Plan Parcial                   |
| Sistema de Actuación:   | Compensación                   |
| Urbanización:           | Proyecto Obras de Urbanización |

**Notas de programación**

Ocho años. En los primeros cuatro años el Sector deberá contar con Planeamiento de Desarrollo aprobado y Proyecto de Urbanización presentado.

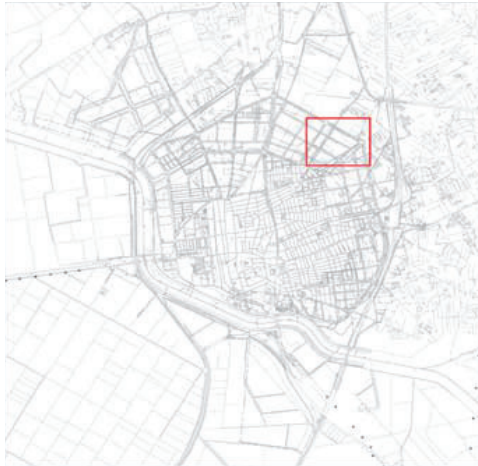
**Cargas:** Las establecidas en el artículo 51 de la LOUA, la participación en la financiación de los Sistemas Generales exteriores al Sector y la ejecución de los tramos de sistemas generales viario y de infraestructuras incluidos en el sector.



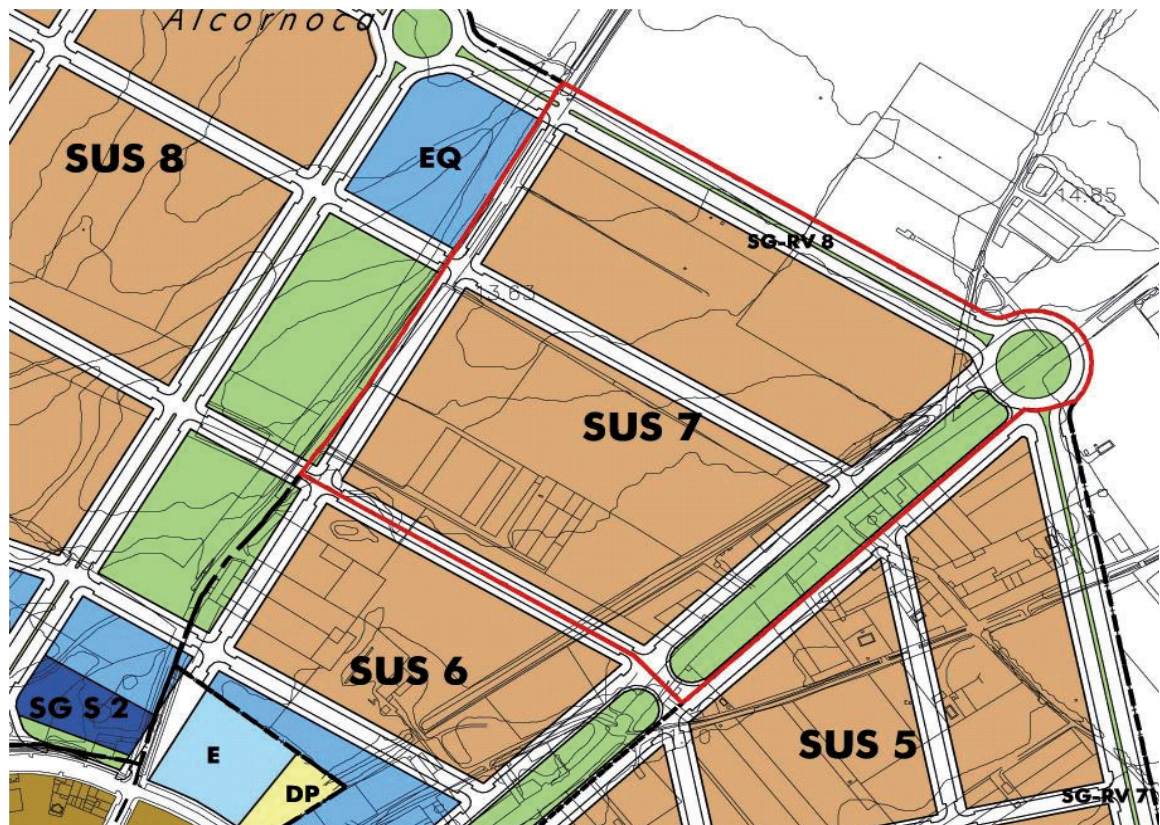
## SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: SUS-07

## IDENTIFICACIÓN GRÁFICA

Situación



Estado Actual



**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO****IDENTIFICACIÓN****SUS-08**

Hoja nº 8

Área de Reparto: AR-1

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

| Superficie- m <sup>2</sup> suelo | Aprovecham. Medio-UA / m <sup>2</sup> | Aprovecham. Sector-Uas | Aprovecham. Objetivo - UAs | Aprovecham. Subjetivo - UAs | 10 % Cesión Aprovech. - Uas | Excesos Aprovech. Uas |
|----------------------------------|---------------------------------------|------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 430.035                          | 0,4385                                | 188.551                | 204.275                    | 169.696                     | 18.855                      | 15.724                |

| Usos Globales                        | Coef. Edif. Global m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s | Edificabilidad Máxima (m <sup>2</sup> ) | Densidad viviendas / Ha. | Nº máximo viviendas | Edificabilidad Vív. Protegida según LOUA | Nº mínimo Vív. Protegidas |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|---------------------|------------------------------------------|---------------------------|
| Residencial y Actividades Económicas | 0,5200                                              | 223.618                                 | 38                       | 1.634               | 60.377                                   | 490                       |

**Sistemas Generales Incluidos**

Sistema General Red Viaria  
SG RV 9 y 17: 37.247  
Sistema General Espacios Libres  
SG PU 4: 19.225  
Sistema General Equipamientos SG  
S 2: 3.500 Total:  
59.972

**ORDENACIÓN POR MENORIZADA****Objetivos y Criterios de la Ordenación**

Son suelos destinados a usos residenciales situados en el extremo Norte del cuadrante Noreste (Avda. de Sevilla- Avda. de Utrera) de la zona de crecimiento del núcleo urbano. Ejecutarán el tramo de ronda urbana, SGRV-9, incluida en el sector y la ampliación del Eje Norte-Sur, antiguas travesías de la CN IV. En ambas vías se dispondrá un carril-bici. Formalizarán las fachadas a ambas vías de gran importancia en la imagen de la población. La ordenación de estos suelos marcará la pauta de los futuros crecimientos del núcleo urbano que serán hacia el Norte, por lo que debe quedar garantizada una buena conectividad. Se resolverá adecuadamente la conexión entre los dos bordes del eje Norte Sur. Se ejecutarán dos grandes ejes de actividad terciaria y equipamientos, uno en dirección Este-Oeste y otro en dirección Noreste a Suroeste.

Se pretende una variedad morfológica de viviendas en las que estén presentes las viviendas unifamiliares aisladas, pareadas y en hilera hasta las viviendas plurifamiliares en tres plantas y cuatro plantas y además, salvo excepción justificada, que predominen las tipologías unifamiliares. El exceso de aprovechamiento que aparece en la casilla superior derecha, corresponde a la parte asignada al Sector, en compensación de los Sistemas Generales Exteriores SG-EQ2, SG-EL3, SG-EL5, SG-RV11 y SG-RV12, adscritos al Área de Reparto 1, así como a la diferencia entre los aprovechamientos objetivos de los diferentes sectores del área de reparto. Los sistemas generales incluidos en el sector o adscritos al área de reparto se podrán obtener y gestionar por el Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca con objeto de anticipar su obtención por algún mecanismo de adquisición forzosa o por acuerdo de adquisición o distribución formalizado mediante convenio de gestión urbanística.

**Usos Lucrativos**

| Uso Pormenorizado (*)  | Ord.  | Edific. - m <sup>2</sup> | Cf. Uso Tipol. | C. Loc. | C. Urb. | Aprovech. - Uas |
|------------------------|-------|--------------------------|----------------|---------|---------|-----------------|
| Vivienda Plurifamiliar | RP    | 40.251                   | 0,95           | -       | -       | 38.239          |
| Vivienda Unifamiliar   | RU    | 100.628                  | 1,00           |         |         | 100.628         |
| Vivienda Protegida     | RP/RU | 60.377                   | 0,75           |         |         | 45.283          |
| Servicios Terciarios   | T     | 22.362                   | 0,90           |         |         | 20.126          |
|                        |       | <b>223.618</b>           |                |         |         | <b>204.275</b>  |

**Dotaciones locales y cesión**

Espacios Libres y Equipamientos: **40** m<sup>2</sup>suelo/100m<sup>2</sup>techo  
(con un mínimo del 10% de la superficie del Sector destinado a Espacios Libres)  
O la obtenida al aplicar el Reglamento de Planeamiento vigente si resulta una mayor superficie

(\*) Se podrán modificar los usos hasta un máximo del 20 % de la edificabilidad total siempre que no se supere el aprovechamiento objetivo y la edificabilidad total

**Alturas máximas y Ordenación predominante**

4 plantas (PB+3) en nueva Ronda SG-RV 9, en eje Norte-Sur SG-RV 17 y en eje intersectorial Este-Oeste RV EI 5  
3 plantas (PB+2) en viales de más de 16,00 metros de anchura.  
2 plantas (PB+1) en resto.  
En RU (residencial unifamiliar): Vivienda unifamiliar en hilera con edificabilidad neta 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Dos plantas (PB+1). Parcela mínima 90,00 m<sup>2</sup>. Frente 6,00 m. y vivienda unifamiliar aislada.  
En RP (residencial plurifamiliar): Vivienda plurifamiliar en manzana y exenta con edificabilidad neta 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Tres plantas (PB+2) y cuatro plantas (PB+3)  
*El Plan Parcial podrá modificar las tipologías propuestas por el PGOU y crear otras nuevas siempre que se igualen o mejoren los Objetivos y Criterios de Ordenación del Plan General y del sector*

**Vinculación de las Determinaciones**

**DETERMINACIONES VINCULANTES:**  
Un porcentaje mínimo de red viaria del 25% .Se prolongarán los viales del núcleo urbano situados en el borde sur del sector.  
Habrá una gran permeabilidad desde ambas vías hacia el interior del sector. Se desaconsejan los desarrollos lineales en las dos vías.  
Se permitirá la localización de una manzana de usos Terciarios en el vértice Sur de SG-RV 17. La superficie edificable no será superior al 15% de la total del sector.  
Se ejecutará un vial paralelo en el borde de SG-RV 17 hasta el SGPU 4.  
Se destinarán a aparcamiento público 0,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.  
Se destinará un mínimo de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de superficie edificable comercial por cada 100 metros de superficie edificable residencial o de actividades económicas.  
Si no se sigue la recomendación de aparcamientos bajo rasante, parte del espacio no ocupado en superficie, se destinará a aparcamientos.

**RECOMENDACIONES:**  
La localización de tipologías plurifamiliares en cuatro plantas dando a la Ronda SG-RV 9 Y SG-RV 17.  
Se recomienda la integración en una misma manzana de bloques de viviendas plurifamiliares exentas y unifamiliares en hilera, con zonas comunes destinadas a piscinas, pistas deportivas, etc.  
Se recomienda que el 90% de la parcela bajo rasante deberá destinarse a aparcamientos.  
*El Plan Parcial podrá modificar el trazado viario grafiado siempre que se iguale o mejore la conectividad interior en el sector y de este con el exterior*  
*El Plan Parcial podrá modificar la localización de las dotaciones siempre que se igualen o mejoren los Objetivos y Criterios de Ordenación del PGOU y del sector*

**CONDICIONES DE DESARROLLO GESTIÓN Y CARGAS**

|                         |                                |
|-------------------------|--------------------------------|
| Figura de Planeamiento: | Plan Parcial                   |
| Sistema de Actuación:   | Compensación                   |
| Urbanización:           | Proyecto Obras de Urbanización |

**Notas de programación**

Ocho años. En los primeros cuatro años el Sector deberá contar con Planeamiento de Desarrollo aprobado y Proyecto de Urbanización presentado.

Cargas: Las establecidas en el artículo 51 de la LOUA, la participación en la financiación de los Sistemas Generales exteriores al Sector y la ejecución de los tramos de



## SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: SUS-08

## IDENTIFICACIÓN GRÁFICA

Situación



Estado Actual





**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO****IDENTIFICACIÓN****SUS-09**

Hoja nº 9

Área de Reparto: AR-1

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

| Superficie- m <sup>2</sup> suelo | Aprovecham. Medio-UA / m <sup>2</sup> | Aprovecham. Sector-Uas | Aprovecham. Objetivo - UAs | Aprovecham. Subjetivo - UAs | 10 % Cesión Aprovech. - Uas | Excesos Aprovech. Uas |
|----------------------------------|---------------------------------------|------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 128.928                          | 0,4385                                | 56.529                 | 64.775                     | 50.876                      | 5.653                       | 8.245                 |

| Usos Globales                        | Coef. Edif. Global m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s | Edificabilidad Máxima (m <sup>2</sup> ) | Densidad viviendas / Ha. | Nº máximo viviendas | Edificabilidad Vw. Protegida según LOUA | Nº mínimo Viv. Protegidas |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------------------------|---------------------------|
| Residencial y Actividades Económicas | 0,5500                                              | 70.910                                  | 36                       | 464                 | 19.104                                  | 139                       |

**Sistemas Generales Incluidos**

Sistema General Red Vial  
SG RV 22: 3.725  
Sistema General Equipamientos SG  
EQ 3: 6.560  
Total: 10.285

**ORDENACIÓN POR MENORIZADA****Objetivos y Criterios de la Ordenación**

Son suelos situados en el borde norte del suelo urbano actual, entre el camino de Cantalanchina y la Avenida del Parque Norte. Están destinados a desarrollos residenciales que completen con este uso global, el arco Norte-Oeste. Ejecutarán el SG RV 22 y un tramo del eje intersectorial Este-Oeste incluido en el sector (RV EI 4). También ejecutarán el SG EQ 3. Entre los suelos residenciales del sector y los terciarios (y también el polígono Almudeyne), se interpondrá un bulvar con espacios libres. Se pretende una variedad morfológica de viviendas en las que salvo excepción justificada predominen las tipologías unifamiliares.

El exceso de aprovechamiento que aparece en la casilla superior derecha, corresponde a la parte asignada al Sector, en compensación de los Sistemas Generales Exteriores SG-EQ2, SG-EL3, SG-EL5, SG-RV11 y SG-RV12, adscritos al Área de Reparto 1, así como a la diferencia entre los aprovechamientos objetivos de los diferentes sectores del área de reparto. Los sistemas generales incluidos en el sector o adscritos al área de reparto se podrán obtener y gestionar por el Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca con objeto de anticipar su obtención por algún mecanismo de adquisición forzosa o por acuerdo de adquisición o distribución formalizado mediante convenio de gestión urbanística.

**Usos Lucrativos**

| Uso Pormenorizado (*)  | Ord.  | Edific. - m <sup>2</sup> | Cf. Uso Tipol. | C. Loc. | C. Urb. | Aprovech. - Uas |
|------------------------|-------|--------------------------|----------------|---------|---------|-----------------|
| Vivienda Plurifamiliar | RP    | 12.736                   | 0,95           | -       | -       | 12.099          |
| Vivienda Unifamiliar   | RU    | 31.840                   | 1,00           |         |         | 31.840          |
| Vivienda Protegida     | RP/RU | 19.104                   | 0,75           |         |         | 14.328          |
| Servicios Terciarios   | T     | 7.231                    | 0,90           |         |         | 6.508           |
|                        |       |                          |                |         |         |                 |
|                        |       | <b>70.910</b>            |                |         |         | <b>64.775</b>   |

**Dotaciones locales y cesión**

Espacios Libres y Equipamientos: **40** m<sup>2</sup>suelo/100m<sup>2</sup>techo  
(con un mínimo del 10% de la superficie del Sector destinado a Espacios Libres)  
O la obtenida al aplicar el Reglamento de Planeamiento vigente si resulta una mayor superficie

(\*) Se podrán modificar los usos hasta un máximo del 20 % de la edificabilidad total siempre que no se supere el aprovechamiento objetivo y la edificabilidad total

**Alturas máximas y Ordenación predominante**

4 plantas (PB+3) en eje intersectorial Este-Oeste RV EI-4.

3 plantas (PB+2) en viales de más de 16,00 metros de anchura.

2 plantas (PB+1) en resto.

En RU (residencial unifamiliar): Vivienda unifamiliar en hilera con edificabilidad neta 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Dos plantas (PB+1). Parcela mínima 90,00 m<sup>2</sup>. Frente 6,00 m. y vivienda unifamiliar aislada.

En RP (residencial plurifamiliar): Vivienda plurifamiliar en manzana y exenta con edificabilidad neta 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Tres plantas (PB+2) y cuatro plantas (PB+3)

*El Plan Parcial podrá modificar las tipologías propuestas por el PGOU y crear otras nuevas siempre que se igualen o mejoren los Objetivos y Criterios de Ordenación del Plan General y del sector*

**Vinculación de las Determinaciones****DETERMINACIONES VINCULANTES:**

Un porcentaje mínimo de red viaria del 25%

Se localizarán espacios libres locales y equipamientos como barrera entre el suelo con uso residencial y el de actividades económicas interior y exterior al sector.

Se destinarán a aparcamiento público 0,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Se destinará un mínimo de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de superficie edificable comercial por cada 100 metros de superficie edificable residencial o de actividades económicas

**RECOMENDACIONES:**

La localización de tipologías plurifamiliares en cuatro plantas en el eje intersectorial Este-Oeste y tres plantas en la Avenida del Parque Norte.

La localización de tipologías plurifamiliares en tres plantas en Avenida de Cantalanchina

*El Plan Parcial podrá modificar el trazado viario grafiado siempre que se iguale o mejore la conectividad interior en el sector y de este con el exterior*

*El Plan Parcial podrá modificar la localización de las dotaciones siempre que se igualen o mejoren los Objetivos y Criterios de Ordenación del PGOU y del sector*

**CONDICIONES DE DESARROLLO GESTIÓN Y CARGAS**

Figura de Planeamiento: Plan Parcial

Sistema de Actuación: Compensación

Urbanización: Proyecto Obras de Urbanización

**Notas de programación**

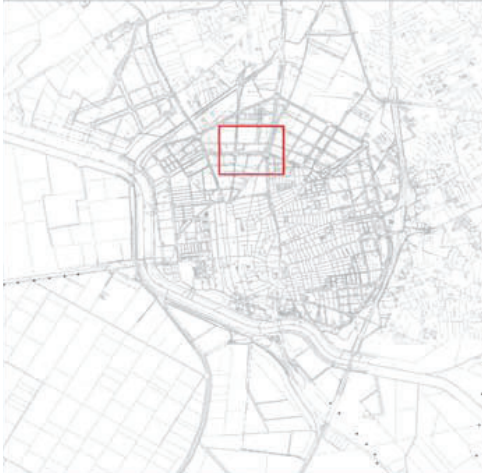
Ocho años. En los primeros cuatro años el Sector deberá contar con Planeamiento de Desarrollo aprobado y Proyecto de Urbanización presentado.

Cargas: Las establecidas en el artículo 51 de la LOUA, la participación en la financiación de los Sistemas Generales exteriores al Sector y la ejecución de los tramos de sistemas generales viario y de infraestructuras incluidos en el sector.

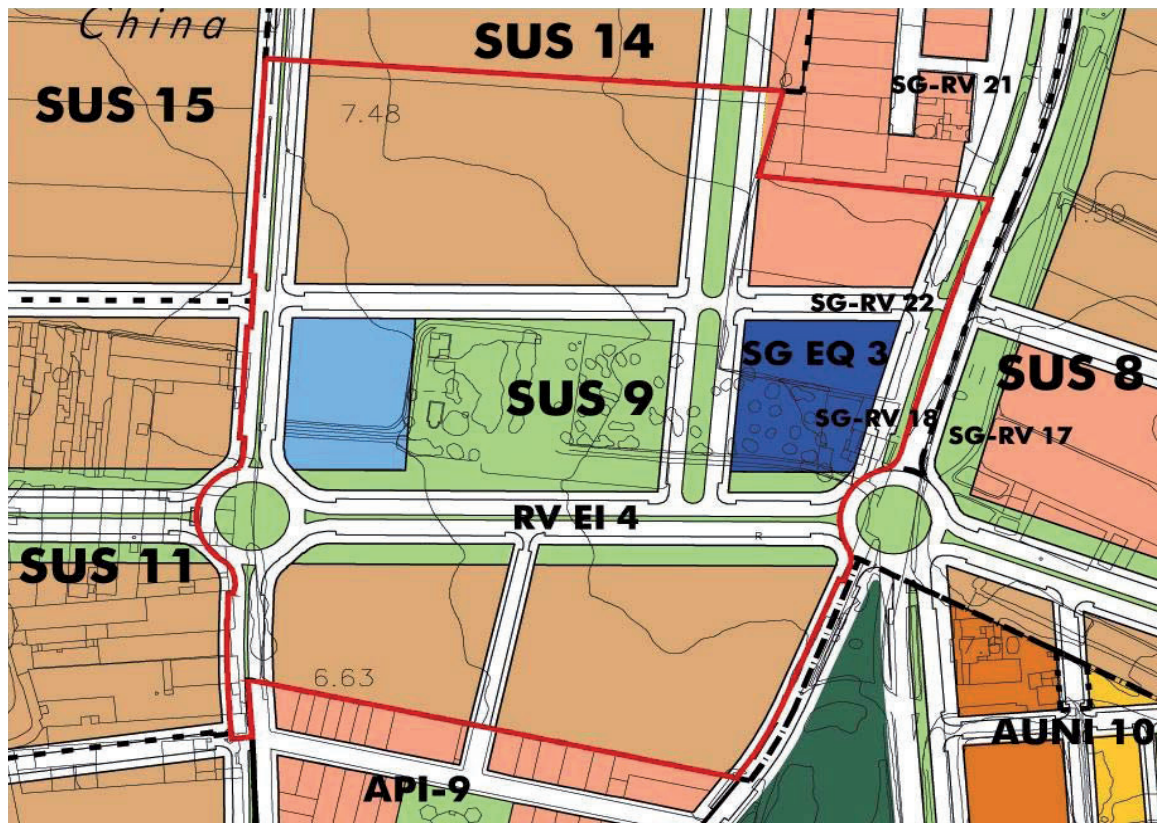
## SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: SUS-09

## IDENTIFICACIÓN GRÁFICA

Situación



Estado Actual



**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO****IDENTIFICACIÓN****SUS-10**

Hoja nº 10

Área de Reparto: AR-1

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

| Superficie- m <sup>2</sup> suelo | Aprovecham. Medio-UA / m2 | Aprovecham. Sector-Uas | Aprovecham. Objetivo - UAs | Aprovecham. Subjetivo - UAs | 10 % Cesión Aprovech. - Uas | Excesos Aprovech. Uas |
|----------------------------------|---------------------------|------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 68.498                           | 0,4385                    | 30.033                 | 34.472                     | 27.030                      | 3.003                       | 4.438                 |

| Usos Globales | Coef. Edif. Global m2/m2s | Edificabilidad Máxima (m2) | Densidad viviendas / Ha. | Nº máximo viviendas | Edificabilidad Vw. Protegida según LOUA | Nº mínimo Viv. Protegidas |
|---------------|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------------------------|---------------------------|
| Residencial   | 0,5500                    | 37.674                     | 40                       | 274                 | 11.302                                  | 82                        |

**Sistemas Generales Incluidos****ORDENACIÓN POR MENORIZADA****Objetivos y Criterios de la Ordenación**

Son suelos situados en la actual carretera del Monte, frente al Instituto Diego Llorente, hacia el Norte, destinados con el sector SUS-12 a completar con desarrollos residenciales, el vacío existente entre el API-9 polígono Santa Lucía y el API-7. Ejecutarán parte de las nuevas avenidas de Cantalachina y El Monte, formalizando una nueva fachada a estos dos importantes ejes que se conectarán entre sí antes de su actual confluencia en c/ Leonardo Da Vinci. Se realizará una trama permeable al SUS-11 y SUS-12 prolongando los viales. Se pretende una variedad morfológica de viviendas en las que salvo excepción justificada predominen las tipologías unifamiliares.

El exceso de aprovechamiento que aparece en la casilla superior derecha, corresponde a la parte asignada al Sector, en compensación de los Sistemas Generales Exteriores SG-EQ2, SG-EL3, SG-EL5, SG-RV11 y SG-RV12 adscritos al Área de Reparto 1, así como a la diferencia entre los aprovechamientos objetivos de los diferentes sectores del área de reparto. Los sistemas generales adscritos al área de reparto se podrán obtener y gestionar por el Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca con objeto de anticipar su obtención por algún mecanismo de adquisición forzosa o por acuerdo de adquisición o distribución formalizado mediante convenio de gestión urbanística.

**Usos Lucrativos**

| Uso Pormenorizado (*)  | Ord.  | Edific. - m2 | Cf. Uso Tipol. | C. Loc. | C. Urb. | Aprovech. - Uas |
|------------------------|-------|--------------|----------------|---------|---------|-----------------|
| Vivienda Plurifamiliar | RP    | 7.535        | 0,95           | -       | -       | 7.158           |
| Vivienda Unifamiliar   | RU    | 18.837       | 1,00           |         |         | 18.837          |
| Vivienda Protegida     | RP/RU | 11.302       | 0,75           |         |         | 8.477           |
|                        |       |              |                |         |         |                 |
|                        |       | 37.674       |                |         |         | 34.472          |

**Dotaciones locales y cesión**

Espacios Libres y Equipamientos: **50** m2suelo/100m2techo (con un mínimo del 10% de la superficie del Sector destinado a Espacios Libres)  
O la obtenida al aplicar el Reglamento de Planeamiento vigente si resulta una mayor superficie

(\*) Se podrán modificar los usos hasta un máximo del 20 % de la edificabilidad total siempre que no se supere el aprovechamiento objetivo y la edificabilidad total

**Alturas máximas y Ordenación predominante**

3 plantas (PB+2) en viales de más de 16,00 metros de anchura.

2 plantas (PB+1) en resto.

En RU (residencial unifamiliar): Vivienda unifamiliar en hilera con edificabilidad neta 1,5 m2/m2. Dos plantas (PB+1). Parcela mínima 90,00 m2. Frente 6,00 m., vivienda unifamiliar.

En RP (residencial plurifamiliar): Vivienda plurifamiliar en manzana y exenta con edificabilidad neta 2,00 m2/m2. Tres plantas (PB+2)

*El Plan Parcial podrá modificar las tipologías propuestas por el PGOU y crear otras nuevas siempre que se igualen o mejoren los Objetivos y Criterios de Ordenación del Plan General y del sector*

**Vinculación de las Determinaciones****DETERMINACIONES VINCULANTES:**

Un porcentaje mínimo de red viaria del 25%

Parte de los Espacios Libres y Equipamientos se localizarán en la Av. de Cantalachina como barrera entre el Polígono Santa Lucía y el suelo residencial del sector.

Se destinarán a aparcamiento público 0,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Se destinará un mínimo de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de superficie edificable comercial por cada 100 m2 de superficie edificable residencial.

El Plan Parcial integrará el colector existente en el sistema viario o en el sistema de espacios libres o deberá desviarlo a su costa.

**RECOMENDACIONES:**

La localización de tipologías plurifamiliares en tres plantas dando a la Avenida del Monte

*El Plan Parcial podrá modificar el trazado viario grafiado siempre que se iguale o mejore la conectividad interior en el sector y de este con el exterior*

*El Plan Parcial podrá modificar la localización de las dotaciones siempre que se igualen o mejoren los Objetivos y Criterios de Ordenación del PGOU y del sector*

**CONDICIONES DE DESARROLLO GESTIÓN Y CARGAS**

Figura de Planeamiento: Plan Parcial

Sistema de Actuación: Compensación

Urbanización: Proyecto Obras de Urbanización

**Notas de programación**

Ocho años. En los primeros cuatro años el Sector deberá contar con Planeamiento de Desarrollo aprobado y Proyecto de Urbanización presentado.

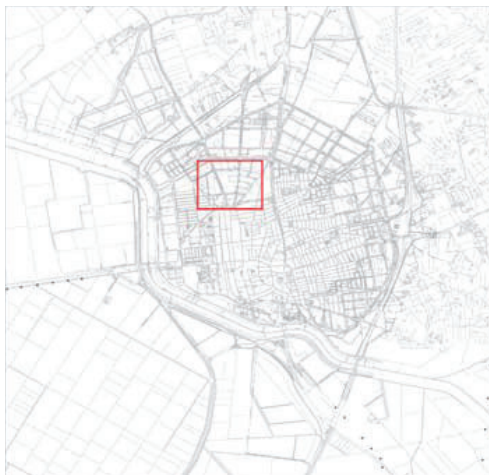
Cargas: Las establecidas en el artículo 51 de la LOUA, la participación en la financiación de los Sistemas Generales exteriores al Sector y la ejecución de los tramos de sistemas generales viario y de infraestructuras incluidos en el sector.



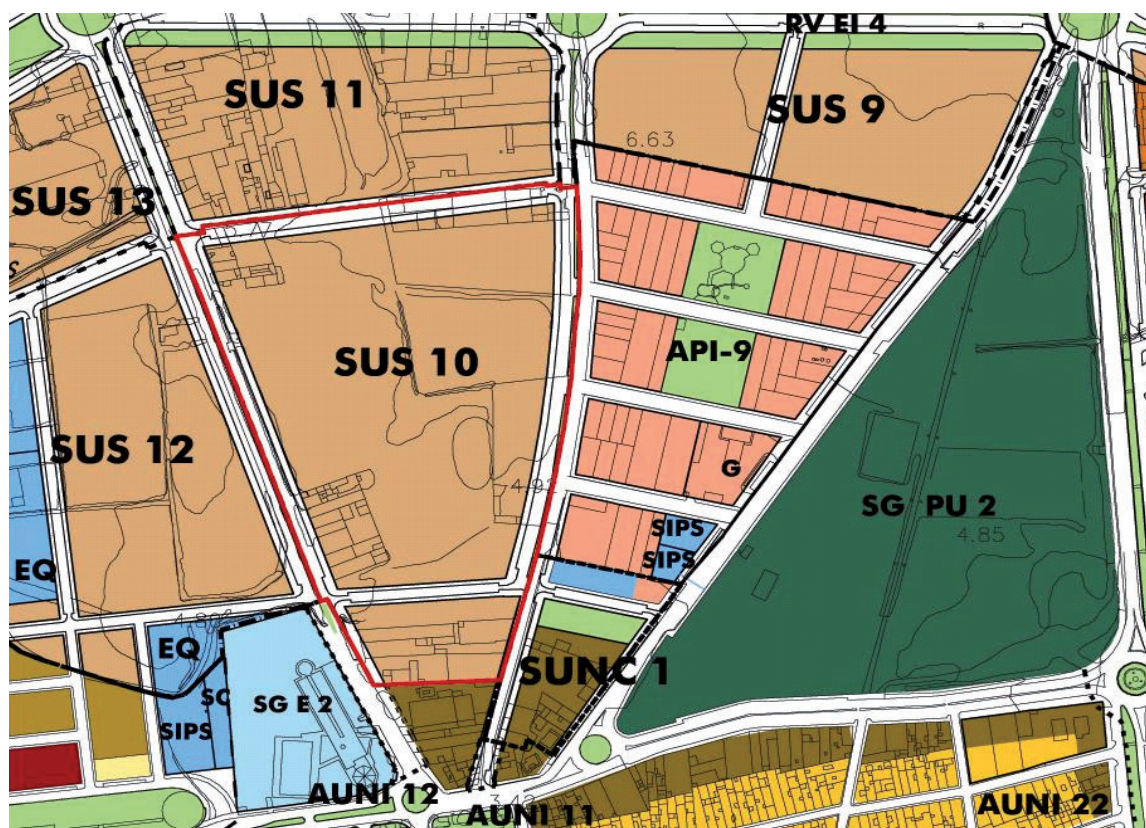
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: SUS-10

## IDENTIFICACIÓN GRÁFICA

## Situación



Estado Actual



**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO****IDENTIFICACIÓN****SUS-12**

Hoja nº 12

Área de Reparto: AR-1

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

| Superficie- m <sup>2</sup> suelo | Aprovecham. Medio-UA / m2 | Aprovecham. Sector-Uas | Aprovecham. Objetivo - UAs | Aprovecham. Subjetivo - UAs | 10 % Cesión Aprovech. - Uas | Excesos Aprovech. Uas |
|----------------------------------|---------------------------|------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 65.603                           | 0,4385                    | 28.764                 | 30.013                     | 25.888                      | 2.876                       | 1.249                 |

| Usos Globales | Coef. Edif. Global m2/m2s | Edificabilidad Máxima (m2) | Densidad viviendas / Ha. | Nº máximo viviendas | Edificabilidad Vv. Protegida según LOUA | Nº mínimo Viv. Protegidas |
|---------------|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------------------------|---------------------------|
| Residencial   | 0,5000                    | 32.802                     | 40                       | 262                 | 9.840                                   | 79                        |

**Sistemas Generales Incluidos**

Sistema General Equipamientos SG DP 4: 3,397

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA****Objetivos y Criterios de la Ordenación**

Son suelos situados al margen de la actual carretera del Monte al norte del Instituto Diego Llorente destinados a completar con desarrollos residenciales, el vacío existente entre la citada carretera y el API-7. Ejecutarán parte de la nueva avenida de el Monte formalizando una nueva fachada a este eje. Se realizará una trama permeable a los sectores colindantes prolongando sus viales. También ejecutarán el SG DP 4. Se pretende una variedad morfológica de viviendas en las que salvo excepción justificada predominen las tipologías unifamiliares.

El exceso de aprovechamiento que aparece en la casilla superior derecha, corresponde a la parte asignada al Sector, en compensación de los Sistemas Generales Exteriores SG-EQ2, SG-EL3, SG-EL5, SG-RV11 y SG-RV12, adscritos al Área de Reparto 1, así como a la diferencia entre los aprovechamientos objetivos de los diferentes sectores del área de reparto. Los sistemas generales incluidos en el sector o adscritos al área de reparto se podrán obtener y gestionar por el Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca con objeto de anticipar su obtención por algún mecanismo de adquisición forzosa o por acuerdo de adquisición o distribución formalizado mediante convenio de gestión urbanística.

**Usos Lucrativos**

| Uso Pormenorizado (*)  | Ord.  | Edific. - m2 | Cf. Uso Tipol. | C. Loc. | C. Urb. | Aprovech. - Uas |
|------------------------|-------|--------------|----------------|---------|---------|-----------------|
| Vivienda Plurifamiliar | RP    | 6.560        | 0,95           | -       | -       | 6.232           |
| Vivienda Unifamiliar   | RU    | 16.401       | 1,00           |         |         | 16.401          |
| Vivienda Protegida     | RP/RU | 9.840        | 0,75           |         |         | 7.380           |
|                        |       |              |                |         |         |                 |
|                        |       | 32.802       |                |         |         | 30.013          |

**Dotaciones locales y cesión**

Espacios Libres y Equipamientos: **40** m<sup>2</sup>suelo/100m<sup>2</sup>techo (con un mínimo del 10% de la superficie del Sector destinado a Espacios Libres)  
O la obtenida al aplicar el Reglamento de Planeamiento vigente si resulta una mayor superficie

(\*) Se podrán modificar los usos hasta un máximo del 20 % de la edificabilidad total siempre que no se supere el aprovechamiento objetivo y la edificabilidad total

**Alturas máximas y Ordenación predominante**

3 plantas (PB+2) en viales de más de 16,00 metros de anchura.  
2 plantas (PB+1) en resto.

En RU (residencial unifamiliar): Vivienda unifamiliar en hilera con edificabilidad neta 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Dos plantas (PB+1). Parcela mínima 90,00 m<sup>2</sup>. Frente 6,00 m. y vivienda unifamiliar aislada.

En RP (residencial plurifamiliar): Vivienda plurifamiliar en manzana y exenta con edificabilidad neta 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Tres plantas (PB+2).

*El Plan Parcial podrá modificar las tipologías propuestas por el PGOU y crear otras nuevas siempre que se igualen o mejoren los Objetivos y Criterios de Ordenación del Plan General y del sector*

**Vinculación de las Determinaciones****DETERMINACIONES VINCULANTES:**

Un porcentaje mínimo de red viaria del 25%

Se destinarán a aparcamiento público 0,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Se destinará un mínimo de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de superficie edificable comercial por cada 100 metros de superficie edificable residencial.

**RECOMENDACIONES:**

La localización de tipologías plurifamiliares en tres plantas dando a la Avenida del Monte

Completar la manzana del Sistema General Deportivo y Sistemas locales deportivos y educativos con otras dotaciones.

Completar las manzanas de dotaciones del API-9 con otras dotaciones.

*El Plan Parcial podrá modificar el trazado viario grafiado siempre que se iguale o mejore la conectividad interior en el sector y de este con el exterior*

*El Plan Parcial podrá modificar la localización de las dotaciones siempre que se igualen o mejoren los Objetivos y Criterios de Ordenación del PGOU y del sector*

**CONDICIONES DE DESARROLLO GESTIÓN Y CARGAS**

Figura de Planeamiento: Plan Parcial

Sistema de Actuación: Compensación

Urbanización: Proyecto Obras de Urbanización

**Notas de programación**

Ocho años. En los primeros cuatro años el Sector deberá contar con Planeamiento de Desarrollo aprobado y Plano de Urbanización presentado.

Cargas: Las establecidas en el artículo 51 de la LOUA, la participación en la financiación de los Sistemas Generales exteriores al Sector y la ejecución de los tramos de sistemas generales viario y de infraestructuras incluidos en el sector.

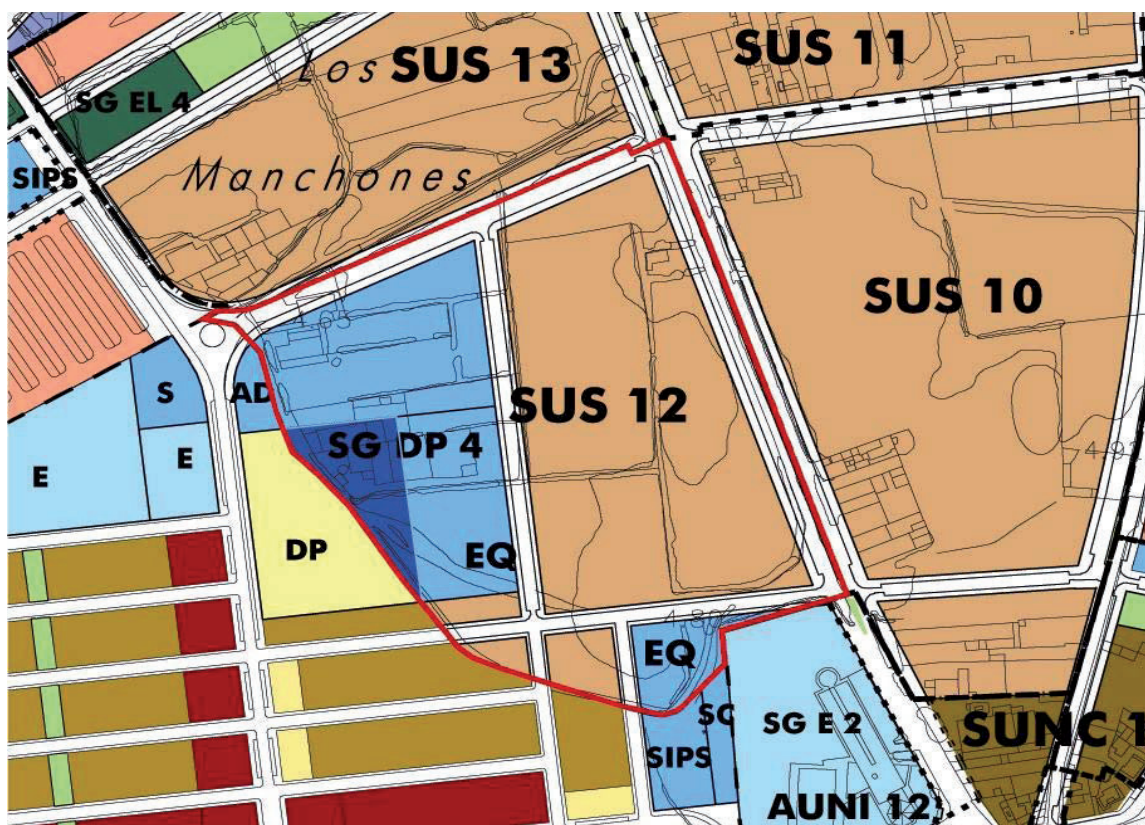


SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: SUS-12

## IDENTIFICACIÓN GRÁFICA

## Situación

Estado Actual





**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO****IDENTIFICACIÓN****SUS-14**

Hoja nº 14

Área de Reparto: AR-1

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

| Superficie- m <sup>2</sup> suelo | Aprovecham. Medio-UA / m <sup>2</sup> | Aprovecham. Sector-Uas | Aprovecham. Objetivo - UAs | Aprovecham. Subjetivo - UAs | 10 % Cesión Aprovech. - Uas | Excesos Aprovech. Uas |
|----------------------------------|---------------------------------------|------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 129.264                          | 0,4385                                | 56.677                 | 58.941                     | 51.009                      | 5.668                       | 2.265                 |

| Usos Globales                        | Coef. Edif. Global m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s | Edificabilidad Máxima (m <sup>2</sup> ) | Densidad viviendas / Ha. | Nº máximo viviendas | Edificabilidad Vw. Protegida según LOUA | Nº mínimo Viv. Protegidas |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------------------------|---------------------------|
| Residencial y Actividades Económicas | 0,5000                                              | 64.632                                  | 35                       | 452                 | 15.449                                  | 136                       |

**Sistemas Generales Incluidos**Sistema General Red Vía  
SGRV 10 y 19: 22.157**ORDENACIÓN POR MENORIZADA****Objetivos y Criterios de la Ordenación**

Son suelos situados en el arco Norte-Noroeste entre el eje Norte-Sur, RV-18, antigua CN-IV y el camino Cantalachina, al Sur de la ronda urbana SGRV-10 en la zona de crecimiento del núcleo urbano. Ejecutarán el tramo de ronda urbana incluida en el sector RV-10, con un carril-bici en el exterior, y el vial paralelo al eje Norte-Sur, antigua travesía de la CN-IV, SGRV-19 y parte de la avenida de Cantalachina, viales necesarios para el funcionamiento del Sector. Formalizarán las fachadas de estas vías de gran importancia en la imagen de la ciudad, sobre todo la fachada al acceso principal a la localidad. Se pretende una variedad morfológica de viviendas en las que salvo excepción justificada predominen las tipologías unifamiliares. La fachada a la Av. de Sevilla se ocupará con equipamientos y servicios terciarios.

El exceso de aprovechamiento que aparece en la casilla superior derecha, corresponde a la parte asignada al Sector, en compensación de los Sistemas Generales Exteriores SG-EQ2, SG-EL3, SG-EL5, SG-RV11 y SG-RV12, adscritos al Área de Reparto 1, así como a la diferencia entre los aprovechamientos objetivos de los diferentes sectores del área de reparto. Los sistemas generales incluidos en el sector o adscritos al área de reparto se podrán obtener y gestionar por el Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca con objeto de anticipar su obtención por algún mecanismo de adquisición forzosa o por acuerdo de adquisición o distribución formalizado mediante convenio de gestión urbanística.

**Usos Lucrativos**

| Uso Pormenorizado (*)  | Ord.  | Edific. - m <sup>2</sup> | Cf. Uso Tipol. | C. Loc. | C. Urb. | Aprovech. - Uas |
|------------------------|-------|--------------------------|----------------|---------|---------|-----------------|
| Vivienda Plurifamiliar | RP    | 10.299                   | 0,95           | -       | -       | 9.784           |
| Vivienda Unifamiliar   | RU    | 25.749                   | 1,00           |         |         | 25.749          |
| Vivienda Protegida     | RP/RU | 15.449                   | 0,75           |         |         | 11.587          |
| Servicios Terciarios   | T     | 13.135                   | 0,90           |         |         | 11.822          |
|                        |       | <b>64.632</b>            |                |         |         | <b>58.941</b>   |

**Dotaciones locales y cesión**

Espacios Libres y Equipamientos: **40** m<sup>2</sup>suelo/100m<sup>2</sup>techo (con un mínimo del 10% de la superficie del Sector destinado a Espacios Libres)  
O la obtenida al aplicar el Reglamento de Planeamiento vigente si resulta una mayor superficie

(\*) Se podrán modificar los usos hasta un máximo del 20 % de la edificabilidad total siempre que no se supere el aprovechamiento objetivo y la edificabilidad total

**Alturas máximas y Ordenación predominante**

4 plantas (PB+3) en nueva Ronda SG RV 10 y en eje Norte-Sur SG RV 19.

3 plantas (PB+2) en viales de más de 16,00 metros de anchura.

2 plantas (PB+1) en resto.

En RU (residencial unifamiliar): Vivienda unifamiliar en hilera con edificabilidad neta 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Dos plantas (PB+1). Parcela mínima 90,00 m<sup>2</sup>. Frente 6,00 m. y vivienda unifamiliar aislada.

En RP (residencial plurifamiliar): Vivienda plurifamiliar en manzana y exenta con edificabilidad neta 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Tres plantas (PB+2) y cuatro plantas (PB+3)

*El Plan Parcial podrá modificar las tipologías propuestas por el PGOU y crear otras nuevas siempre que se igualen o mejoren los Objetivos y Criterios de Ordenación del Plan General y del sector*

**Vinculación de las Determinaciones****DETERMINACIONES VINCULANTES:**

Un porcentaje mínimo de red viaria del 25%

Se localizarán espacios libres locales y equipamientos como barrera entre el suelo con uso residencial y el de actividades económicas.

Se destinarán a aparcamiento público 0,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Se destinará un mínimo de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de superficie edificable comercial por cada 100 metros de superficie edificable residencial o de actividades económicas

Habrà una gran permeabilidad desde la ronda hacia el interior del sector. Se desaconsejan los desarrollos lineales en la ronda.

**RECOMENDACIONES:**

La localización de tipologías plurifamiliares en tres plantas en Avenida de Cantalachina

La localización del uso terciario en el eje Norte-Sur SGRV-19 con una altura mínima de tres plantas.

La localización de tipologías plurifamiliares en cuatro plantas dando a la ronda

*El Plan Parcial podrá modificar el trazado viario grafiado siempre que se iguale o mejore la conectividad interior en el sector y de este con el exterior*

*El Plan Parcial podrá modificar la localización de las dotaciones siempre que se igualen o mejoren los Objetivos y Criterios de Ordenación del PGOU y del sector*

**CONDICIONES DE DESARROLLO GESTIÓN Y CARGAS**

|                         |                                |
|-------------------------|--------------------------------|
| Figura de Planeamiento: | Plan Parcial                   |
| Sistema de Actuación:   | Compensación                   |
| Urbanización:           | Proyecto Obras de Urbanización |

**Notas de programación**

Ocho años. En los primeros cuatro años el Sector deberá contar con Planeamiento de Desarrollo aprobado y Proyecto de Urbanización presentado.

Cargas: Las establecidas en el artículo 51 de la LOUA, la participación en la financiación de los Sistemas Generales exteriores al Sector y la ejecución de los tramos de sistemas generales viario y de infraestructuras incluidos en el sector. Además el tramo exterior SGRV 20 para dar continuidad al SGRV 19

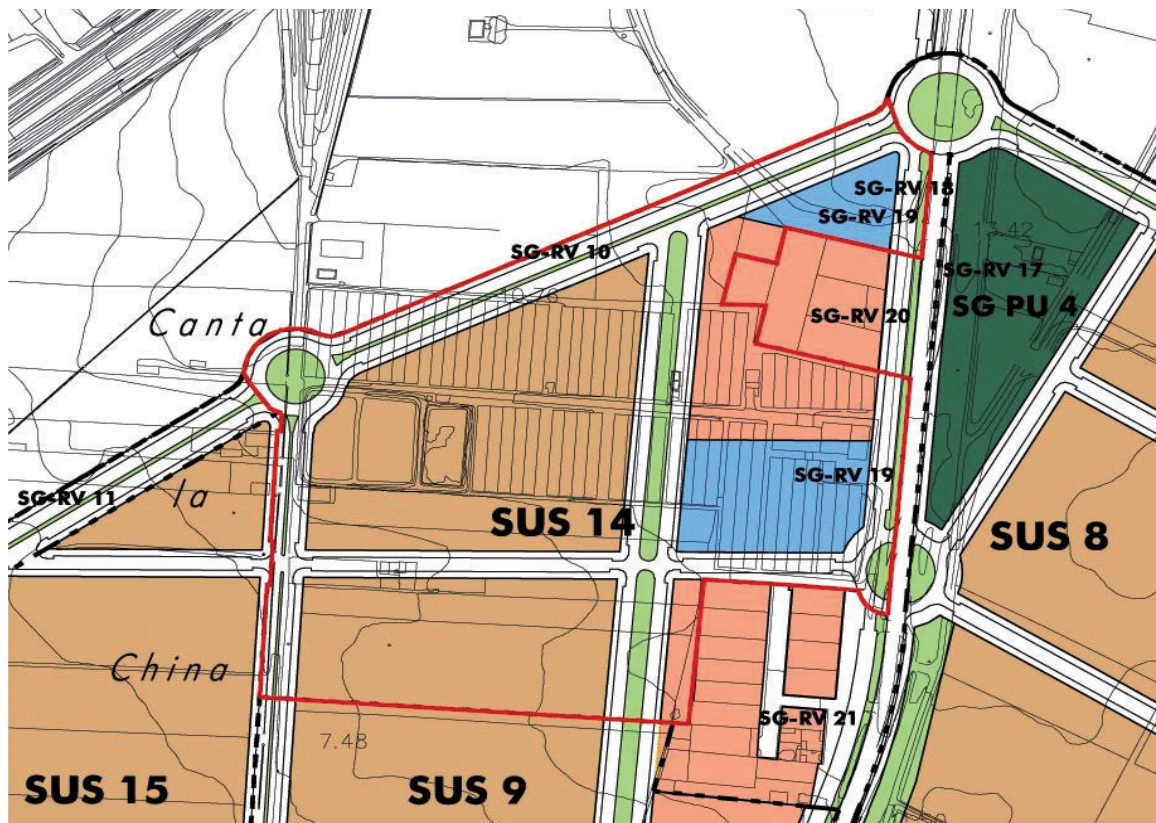
## SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: SUS-14

## IDENTIFICACIÓN GRÁFICA

Situación



Estado Actual



| Usos Globales          | Coef. Edif. Global<br>m2t/m2s | Edificabilidad<br>Máxima (m2) | Densidad<br>viviendas / Ha. | Nº máximo<br>viviendas | Edificabilidad Vv.<br>Protegida según<br>LOQA | Nº mínimo Vv.<br>Protegidas |
|------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------|
| Actividades Económicas | 0,4700                        | 409.222                       | -                           | -                      | -                                             | -                           |

Se ampliará el puente sobre la A-4 de la Carretera del Monte. El sector alojará Sistemas Generales de Espacios Libres que, en primer lugar, participen en el objetivo de formar un corredor verde entre el espacio especialmente protegido del Cerro de la Ciguëña y el Núcleo Urbano Principal; y en segundo lugar, sirvan de transición entre el sector y las carreteras que transcurran por el borde. Los sistemas generales incluidos en el sector se podrán obtener y gestionar por el Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca con objeto de anticipar su obtención por algún mecanismo de adquisición forzosa o por acuerdo de adquisición o distribución formalizado mediante convenio de gestión urbanística.

| Uso Pormenorizado (*)  | Ord. | Edific. - m2 | Cf. Uso Tipol. | C. Loc. | C. Urb. | Aprovech. - Uas |
|------------------------|------|--------------|----------------|---------|---------|-----------------|
| Industria y Almacenam. | I    | 327.378      | 1,00           | -       | -       | 327.378         |
| Servicios Terciarios   | T    | 81.844       | 1,20           |         |         | 98.213          |
|                        |      |              |                |         |         |                 |
|                        |      |              |                |         |         |                 |
|                        |      |              |                |         |         |                 |
|                        |      | 409.222      |                |         |         | 425.591         |

Espacios Libres y Equipamientos: **15 %** de la superficie del Sector (con un mínimo del 10% de la superficie del Sector destinado a Espacios Libres)

(\*) Se podrán modificar los usos hasta un máximo del 20 % de la edificabilidad total siempre que no se supere el aprovechamiento objetivo y la edificabilidad máxima. Este trasvase no podrá producirse de Industrial y Almacenamiento a Servicios Terciarios con uso Comercial Categoría III.

3 plantas (PB+2) en Servicios Terciarios  
2 plantas (PB+1) en Industria y Almacenamiento

Ordenación y tipologías a determinar en Plan Parcial. Este Plan Parcial deberá desarrollar una zonificación y un régimen de usos industriales que sean coherentes con el uso global Industrial y con el uso de Actividades Económicas excluyendo aquellas categorías de usos pormenorizados industriales que puedan ser incompatibles con un área de oportunidad cualificada.

RECOMENDACIONES:  
Localizar el uso servicios terciarios en las avenidas principales.

El Plan Parcial podrá modificar la localización de las dotaciones siempre que se igualen o mejoren los Objetivos y Criterios de Ordenación del PGOU y del sector

|                         |                                |
|-------------------------|--------------------------------|
| Figura de Planeamiento: | Plan Parcial                   |
| Sistema de Actuación:   | Compensación                   |
| Urbanización:           | Proyecto Obras de Urbanización |

Ocho años

**Cargas:** Las establecidas en el artículo 51 de la LOUA, la ejecución de todos los sistemas generales y servicios infraestructurales necesarios para el funcionamiento del sector tanto interiores como exteriores y de conexión incluidas las obras necesarias en su caso para defensa contra inundaciones y las obras necesarias para mantener las condiciones actuales de riego de las explotaciones agrícolas colindantes; incluso desvío de riegos y desagües interiores.  
Los Promotores deberán constituir una Entidad de Conservación que se encargue del mantenimiento de la urbanización.



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: SUS-16

IDENTIFICACIÓN GRÁFICA

Situación



Estado Actual



Presentación del PP de Ordenación: 12 meses después de la aprobación definitiva del documento de revisión del PGOU. Presentación del Proyecto de Reparcelación: deberá presentarse antes del Proyecto de Urbanización (PU). Presentación del PU del PP de Ordenación: 9 meses después de la aprobación definitiva del PP. Ejecución de las Obras de Urbanización: podrán realizarse en dos fases a concretar en el PP, en todo caso las obras de urbanización necesarias para que el 40% de la superficie edificable de parcelas esté urbanizado, deberán estar concluidas 36 meses después de la aprobación del PU.



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: SUS-17

IDENTIFICACIÓN GRÁFICA

Situación



Estado Actual



Nueva Ordenacion

Escala 1/12000



**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO****IDENTIFICACIÓN****SUS-19**

Hoja nº 19

Área de Reparto: AR-10

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

| Superficie- m <sup>2</sup> suelo | Aprovecham. Medio-UA / m2 | Aprovecham. Sector-Uas | Aprovecham. Objetivo - UAs | Aprovecham. Subjetivo - UAs | 10 % Cesión Aprovech. - Uas | Excesos Aprovech. Uas |
|----------------------------------|---------------------------|------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 37.892                           | 0,5720                    | 21.674                 | 21.675                     | 19.507                      | 2.167                       | 0                     |

**Sistemas Generales Incluidos**

| Usos Globales          | Coef. Edif. Global m2/m2s | Edificabilidad Máxima (m2) | Densidad viviendas / Ha. | Nº máximo viviendas | Edificabilidad Viv. Protegida según LOUA | Nº mínimo Viv. Protegidas |
|------------------------|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------|------------------------------------------|---------------------------|
| Actividades Económicas | 0,5500                    | 20.841                     |                          |                     |                                          |                           |

**ORDENACIÓN POR MENORIZADA****Objetivos y Criterios de la Ordenación**

Son suelos situados al norte del poblado de Maribáñez que tienen la particularidad de poder integrarse en la trama urbana del poblado sin tener que atravesar ninguna obra de infraestructura hidráulica ni acceder a través del Sistema General de Espacios Libres (Parque de Maribáñez).  
Están destinados al crecimiento de Actividades Económicas (principalmente a industrias compatibles con el casco urbano y almacenamiento) debiendo resolver por sí mismos las nuevas demandas infraestructurales que generarán.

Se tratarán adecuadamente los bordes norte, oeste del sector que serán los límites del poblado manteniendo los valores paisajísticos.

Se resolverá la integración del sector en el sur con la estructura urbana existente, con un espacio de transición destinado a infraestructuras urbanas. El desarrollo de este sector queda a expensas de la delimitación exacta a través de excavación arqueológica del área delimitada en la prospección arqueológica. La excavación se realizará con carácter previo a cualquier actuación sobre el sector y conforme a lo determinado en el decreto nº 168 / 2003 mediante el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía. Si el sector es viable por la dimensión del yacimiento, el planeamiento de desarrollo lo calificará como Espacio Libre con las limitaciones de las Normas de Protección. En cualquier caso deberán adoptarse medidas de protección en toda la extensión del Yacimiento. No se desarrollará el sector hasta que no se construya la depuradora propuesta por el Plan General debiendo contribuir al coste de ésta proporcionalmente a sus vertidos.

**Usos Lucrativos**

| Uso Pormenorizado (*)  | Ord. | Edific. - m2 | Cf. Uso Tipol. | C. Loc. | C. Urb. | Aprovech. - Uas |
|------------------------|------|--------------|----------------|---------|---------|-----------------|
| Industria y Almacenam. | I    | 16.673       | 1,00           | -       | -       | 16.673          |
| Servicios Terciarios   | T    | 4.168        | 1,20           |         |         | 5.002           |
|                        |      |              |                |         |         |                 |
|                        |      |              |                |         |         |                 |
|                        |      |              |                |         |         |                 |
|                        |      | 20.841       |                |         |         | 21.675          |

**Dotaciones locales y cesión**

Espacios Libres y Equipamientos: 20% de la superficie del sector.  
(con un mínimo del 10% de la superficie del Sector destinado a Espacios Libres)  
O la obtenida al aplicar el Reglamento de Planeamiento vigente si resulta una mayor superficie

(\*) Se podrán modificar los usos hasta un máximo del 20 % de la edificabilidad total siempre que no se supere el aprovechamiento objetivo y la edificabilidad total

**Alturas máximas y Ordenación predominante**

2 plantas (PB+1).  
Ordenación Industria en Casco.  
En la ordenación de la Industria en Casco se podrá modificar la tipología propuesta por el PGOU y crear otra nueva siempre que se iguale o mejoren los objetivos y criterios de ordenación del Plan y del sector, no obstante la pauta es continuar el tipo de pequeña industria, talleres y almacenes con tipología de Industria en Casco entre medianeras que sigan la trama industrial existente.

**Vinculación de las Determinaciones****DETERMINACIONES VINCULANTES:**

Un porcentaje mínimo de red viaria del 20%

Se destinarán a aparcamiento público, 0,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Se destinará un mínimo de 1m2/m2 de superficie edificable comercial por cada 100 metros cuadrados de superficie edificable residencial o de Act. Económicas  
Casco entre medianeras que sigan la trama industrial existente.

**RECOMENDACIONES:****CONDICIONES DE DESARROLLO GESTIÓN Y CARGAS**

|                         |                                |
|-------------------------|--------------------------------|
| Figura de Planeamiento: | Plan Parcial                   |
| Sistema de Actuación:   | Compensación                   |
| Urbanización:           | Proyecto Obras de Urbanización |

**Notas de programación**

Ocho años. En los primeros cuatro años el Sector deberá contar con Planeamiento de Desarrollo aprobado.

**Cargas:**

Las establecidas en el artículo 51 de la LOUA, la ejecución de todos los sistemas generales y servicios infraestructurales necesarios para el funcionamiento del sector tanto interiores como exteriores y de conexión incluidas las obras necesarias para defensa contra inundaciones en su caso y los trabajos arqueológicos incluida la protección y consolidación en caso de que sea necesario así como la depuración de las aguas residuales y el tramo de tubería general de abastecimiento de agua desde el SUS 20, según plano 3.2 de Ordenación General.

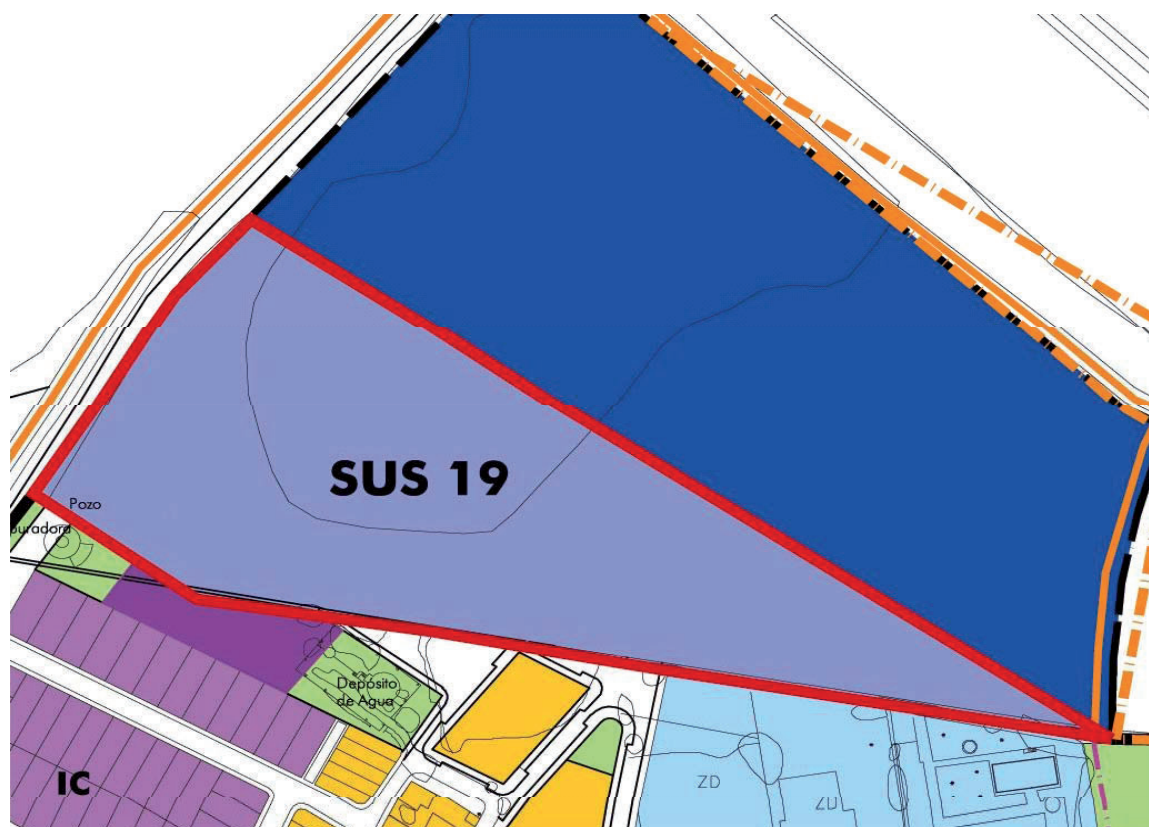
## SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: SUS-19

## IDENTIFICACIÓN GRÁFICA

Situación



Estado Actual



| Coef. Edif. Global<br>m2t/m2s | Edificabilidad<br>Máxima (m2) | Densidad<br>viviendas / Ha. | Nº máximo<br>viviendas | Edificabilidad Viv.<br>Protegida según<br>LOQA | Nº mínimo Viv.<br>Protegidas |
|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------------------------------|------------------------------|
| 0.4370                        | 21.850                        | 30                          | 150                    | 6.555                                          | 4                            |

Las establecidas en el artículo 51 de la LOUA, la ejecución de todos los sistemas generales y servicios infraestructurales necesarios para el funcionamiento del sector tanto interiores como exteriores y de conexión incluidas las obras necesarias para defensa contra inundaciones así como la prolongación de la c/ Santa María del Valle y la sustitución de la tubería general de abastecimiento de agua según plano 3.2 de Ordenación General.



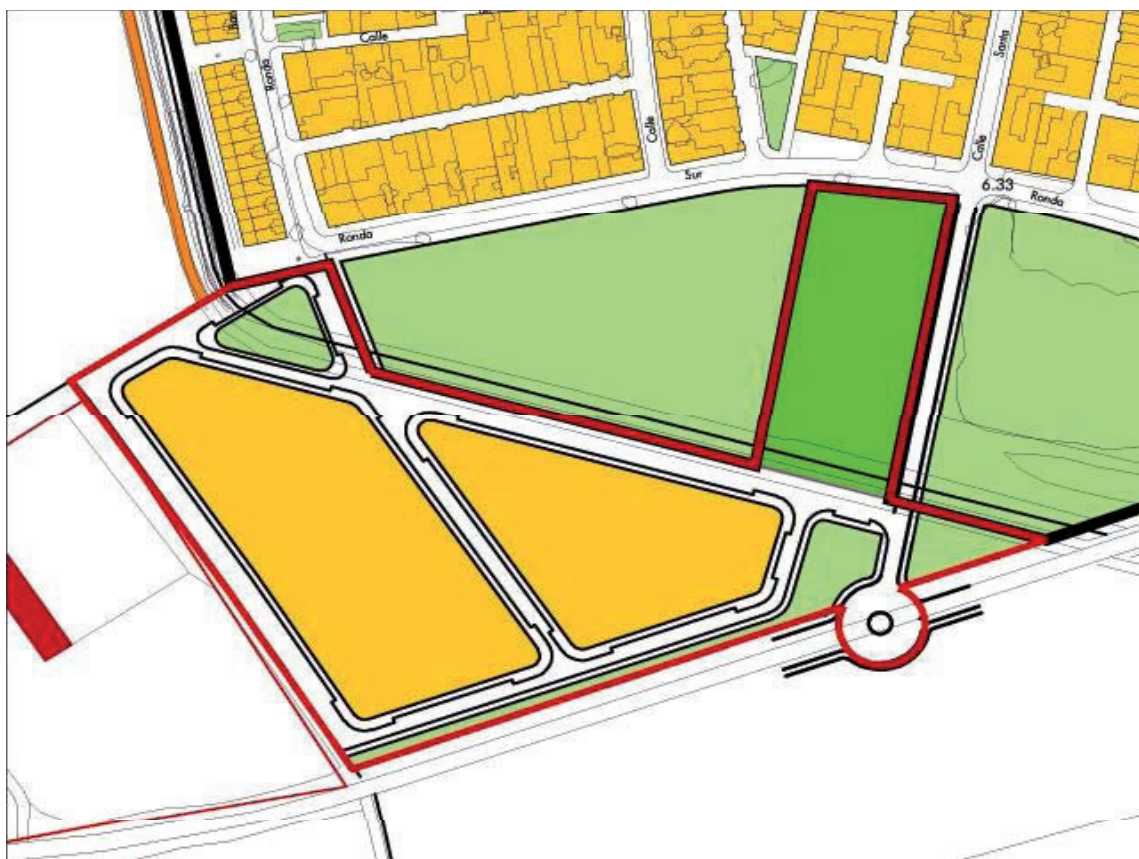
## SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: SUS-20

## IDENTIFICACIÓN GRÁFICA

Situación



Estado Actual



**SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO****IDENTIFICACIÓN****SUNS-1**

Hoja nº 1

**ORDENACIÓN**

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| Superficie- m <sup>2</sup> suelo | 54.125 |
|----------------------------------|--------|

**DETERMINACIONES ESTRUCTURALES****Usos Globales incompatibles:**

Residencial

**Condiciones para su sectorización:**

Desarrollo mínimo de la ejecución del 50 % de la urbanización del sector SUS 19.

El desarrollo de este sector queda a expensas de la delimitación exacta a través de excavación arqueológica del área delimitada en la prospección arqueológica. La excavación se realizará con carácter previo a cualquier actuación sobre el sector y conforme a lo determinado en el decreto número 168/2003 mediante el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía.

**Criterios de Disposición de los Sistemas Generales:**

No se contemplan Sistemas Generales

**DETERMINACIONES ORIENTATIVAS****Objetivos y Criterios de la Ordenación**

Son suelos situados al norte del poblado de Maribáñez que tienen la particularidad de poder integrarse en la trama urbana del poblado sin tener que atravesar ninguna obra de infraestructura hidráulica ni acceder a través del Sistema General de Espacios Libres (Parque de Maribáñez).

Están destinados al crecimiento de Actividades Económicas (principalmente a industrias compatibles con el casco urbano y almacenamiento) debiendo resolver por sí mismos las nuevas demandas infraestructurales que generarán.

Si el sector es viable por la dimensión del yacimiento arqueológico, el planeamiento de desarrollo lo calificará como Espacio Libre con las limitaciones de las Normas de Protección. En cualquier caso deberán adoptarse medidas de protección en toda la extensión del Yacimiento.

**Usos Preferentes:**

Actividades Económicas

**Régimen de SNU hasta su sectorización**

Suelo No Urbanizable de Carácter Rural o Natural. Área de Marisma Transformada.

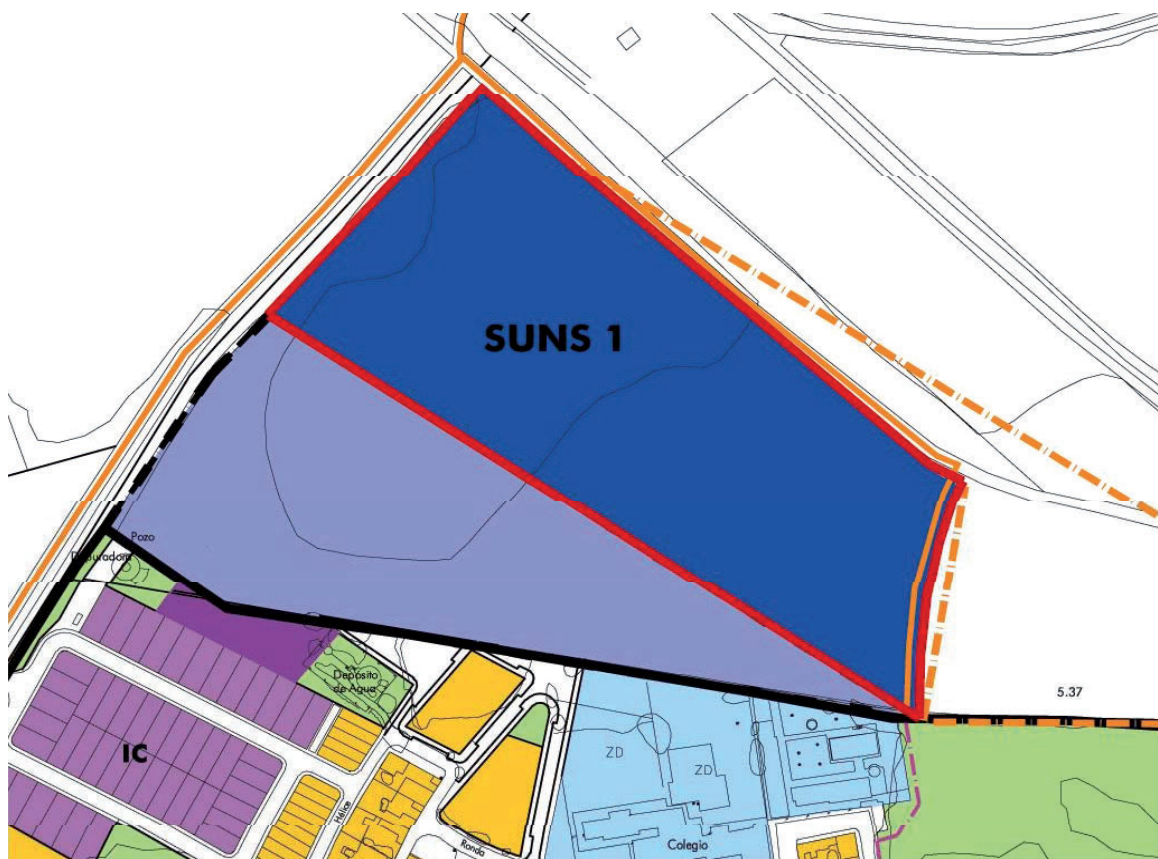
## SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO: SUNS-1

## IDENTIFICACIÓN GRÁFICA

Situación



Estado Actual





FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63