



SUMARIO

(Continuación del fascículo 2 de 3)

3. Otras disposiciones

PÁGINA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Resolución de 8 de noviembre de 2007, 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 29 de junio de 2007, por la que se aprueba definitivamente de forma completa el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Rinconada (Sevilla) (Expte.: SE-451/05), y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas. (Continuación.)

202

Número formado por tres fascículos

Jueves, 6 de marzo de 2008

Año XXX

Número 46 (3 de 3)

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

TÍTULO XIII

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 13.1. Contenido y Alcance.

Las Normas contenidas en este Título tienen por finalidad disponer las medidas necesarias para la adecuada protección de los valores culturales de interés municipal histórico, arquitectónico, arqueológico y urbanístico así como del paisaje urbano del municipio de La Rinconada

Artículo 13.2. Instrumentos para la protección del Patrimonio Cultural.

Para las finalidades de protección del Patrimonio Cultural del municipio de La Rinconada, previstas en este Plan General, se consideran los siguientes instrumentos en aplicación de la LOUA:

1. Las presentes Normas de Protección del Patrimonio.
2. Las Ordenanzas de Zona tendentes a la conservación de las cualidades urbanas actuales.
3. La regulación pormenorizada de alturas de la edificación en las parcelas.
4. El Catálogo de Edificaciones Protegidas.
5. La delimitación de las zonas de protección arqueológica en el suelo no urbanizable.

Artículo 13.3. Sujetos Responsables de la Protección del Patrimonio.

Son responsables de la protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del municipio de La Rinconada los siguientes organismos y personas:

- a) La Consejería de Cultura y Patrimonio, en virtud de las competencias exclusivas que sobre el Patrimonio Histórico de Andalucía tiene atribuidas.
- b) El Ayuntamiento de La Rinconada, en virtud de las competencias asignadas a las Corporaciones Locales en la Legislación de Patrimonio Histórico.
- c) Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de los bienes objeto de protección.

Artículo 13.4. Medios Económicos para la Protección del Patrimonio.

Para las finalidades de protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del municipio previstas en este Plan, se consideran los siguientes medios económicos:

- a) Las inversiones directas de las Administraciones Central y Autónoma.
- b) La inversión directa Municipal.
- c) La concertación de actuaciones entre la Administración Autónoma y el Ayuntamiento de La Rinconada.
- d) Los recursos propios aplicados para la protección, conservación y mejora de los bienes protegidos por los propietarios, titulares de derechos o poseedores de los mismos.
- e) Las subvenciones de las Administraciones Central y Autónoma a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.
- f) La subvención con medios propios o concertados con otras Administraciones, del Ayuntamiento de La Rin-

conada a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.

Artículo 13.5. Prevalencia de los Instrumentos de Aplicación de la Legislación del Patrimonio Histórico.

1. Los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico y las resoluciones, órdenes o actos administrativos derivados de ella, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el presente Plan en los contenidos que se relacionan a continuación, y, en consecuencia:

- a) Los efectos de las declaraciones o inscripciones en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía de Monumentos y delimitación de sus entornos que en cada momento estuvieran vigentes por Resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación y protección previstas para dichos inmuebles en el presente Plan.
- b) Los efectos de la declaración o inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía de Zona Arqueológica o Zona de Servidumbre Arqueológica que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación, excavación y protección previstas para dichas áreas en el presente Plan.

Artículo 13.6. Aplicación de las Normas de Protección del Patrimonio.

Las Normas contenidas en el presente Título prevalecerán sobre las determinaciones de cualquier otro documento del presente Plan, así como sobre el contenido de cualquier otro Título de las presentes Normas.

Artículo 13.7. Aplicación del Catálogo de Edificaciones Protegidas.

1. El Catálogo de Edificaciones Protegidas que complementa al presente Plan General supone la singularización sobre determinados bienes de una normativa específica, para cada uno de ellos, tendente a su conservación, protección y mejora.
2. El Catálogo de Edificaciones Protegidas, en cuanto documento singularizado, prevalece en sus determinaciones específicas sobre el resto de documentos que integran el presente Plan.

Artículo 13.8. Protección del Patrimonio Histórico Urbano.

1. La protección del Patrimonio Histórico Urbano del municipio de La Rinconada se realiza mediante la ordenación pormenorizada, con finalidades de protección, conservación y mejora, de la zona denominada Casco Histórico.
2. Para esta zona, el Plan General establece las siguientes determinaciones de ordenación urbana pormenorizada:

- a) Determina el uso de los sistemas entre red viaria, espacios libres, equipamientos públicos y equipamientos privados.
- b) Califica la zona del Casco Histórico de La Rinconada, estableciendo para ella las siguientes determinaciones:
 - Condiciones de parcelación.
 - Posición de la edificación en la parcela.
 - Ocupación sobre y bajo rasante.
 - Edificabilidad.
 - Cubiertas y construcciones sobre cubierta.
 - Condiciones estéticas.
 - Condiciones de los usos.

c) Establece la altura de la edificación gráficamente para todas las parcelas.

CAPÍTULO II

Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico

Artículo 13.9. Yacimientos Arqueológicos. Definición.

1. En virtud de lo establecido en el artículo 15.5 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y en el artículo 2.1 de la Ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía, forman parte de dicho patrimonio los bienes muebles e inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y se encuentren en la superficie, en el subsuelo o bajo aguas territoriales españolas.

2. Por lo tanto, y a efectos de esta normativa, bajo esta categoría se incluyen aquellos lugares específicamente indicados que por su interés cultural, científico y/o patrimonial exigen, de cara a su preservación, la limitación de usos y actividades que puedan suponer la transformación, merma o destrucción de los valores que se pretenden proteger.

Artículo 13.10. Yacimientos Arqueológicos del Término Municipal de La Rinconada.

1. La anterior definición se aplica a cualquier sitio de interés arqueológico que pueda documentarse en el Término Municipal de La Rinconada.

2. Los suelos que se califiquen como yacimientos arqueológicos en el Término Municipal estarán sometidos al régimen definido en las Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico de este documento urbanístico.

3. Se considerará automáticamente bajo el mismo régimen de protección cualquier otro sitio de interés arqueológico que pueda diagnosticarse en el futuro, producto del hallazgo casual o como resultado de una actividad encaminada específicamente a la evaluación arqueológica de los suelos.

4. Según establecen los Títulos V de la Ley 16/1985 PHE y 11 y VI de la Ley 1/1991 PHA, todo propietario de un terreno o inmueble donde se conozca o compruebe la existencia de bienes del Patrimonio Histórico, inmuebles o muebles, debe atender a la obligación de preservación de los mismos.

5. Quedarán suspendidas todas las licencias municipales de parcelación, edificación y de cualquier otra actividad que pueda suponer erosión, agresión o menoscabo de su integridad para los yacimientos arqueológicos localizados en Suelo No Urbanizable y Suelo Urbanizable.

Artículo 13.11. Hallazgos Casuales.

1. Tendrán la consideración de hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo valores que son propios del Patrimonio Histórico, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remoción de tierras, demoliciones u obras de cualquier índole, según establecen los artículos 41 de la Ley 16/1985 PHE y 50 de la Ley 1/1991 PHA. A efectos de su consideración jurídica se estará a lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 16/1985 PHE.

2. En caso de que se produzca un hallazgo casual, el procedimiento a seguir por parte del descubridor y/o el Ayuntamiento de La Rinconada será el establecido en el Título V, Patrimonio Arqueológico, Capítulo 11, Protección del Patrimonio Arqueológico, artículo 79 y siguientes del Decreto 19/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico (BOJA número 43 de 17 de marzo de 1995).

Artículo 13.12. Yacimientos Arqueológicos Radicados en Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

1. Con anterioridad al inicio de cualquier actividad que implique movimientos de tierra en los suelos clasificados como No Urbanizables será necesario llevar a cabo una intervención arqueológica preventiva que determine la posible existencia de restos y/o elementos de índole arqueológica que pudieran verse afectados por las obras. Dicha intervención deberá atenerse a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA número 134 de 15 de julio de 2003).

2. En los suelos clasificados como urbanizables, en cualquiera de sus modalidades, donde se haya constatado la existencia de restos y/o elementos arqueológicos sólo se admitirá el uso como Sistema de Espacios Libres, siempre y cuando no impliquen plantaciones o remociones de tierra. Cuando se trate de la implantación de un Sistema General, se estará a lo dispuesto por la Consejería de Cultura a partir del análisis de los resultados de la actividad arqueológica que aquella determine.

3. Las intervenciones arqueológicas citadas en los puntos anteriores deberán acogerse al régimen de autorizaciones previsto en el artículo 13.16 de esta normativa.

Artículo 13.13. Régimen de Usos de los Yacimientos Arqueológicos Radicados en Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

1. Los suelos clasificados como Urbanizables y No Urbanizables que contengan yacimientos arqueológicos se someten al siguiente régimen de usos:

1.1. Usos Prohibidos:

a) En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar las labores de protección, investigación y conservación de los yacimientos.

b) Explanaciones, aterrazamientos y, en general, movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento arqueológico.

c) Obras destinadas a la captación de agua.

d) Implantación de cultivos cuyo laboreo implique remociones del terreno.

e) Tala de árboles a efectos de transformación del uso del suelo.

f) Paso de maquinaria, agrícola o de cualquier otra tipología o uso, con especial prohibición sobre las de gran tonelaje.

g) Extracciones de arena y áridos, explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de estas actividades.

h) Construcción o instalación de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo las instalaciones de primera transformación, invernaderos, establos, piscifactorías, infraestructuras vinculadas a la explotación, etc.

i) Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca.

j) Construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.

k) Construcciones y edificaciones públicas singulares.

l) Construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades.

m) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

n) Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que deban emplazarse en el medio rural.

o) Obras e instalaciones turísticas y/o recreativas, parques de atracciones y construcciones hosteleras.

p) Localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.

q) Todo tipo de obras de infraestructura, así como anejas, sean temporales o no.

r) Instalación de soportes de publicidad u otros elementos análogos, excepto los de carácter institucional, que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro del paisaje.

s) El Ayuntamiento informará expresamente a los cazadores sobre la prohibición de establecer puestos, cobertizos o cualquier otra instalación relacionada con la actividad en las áreas delimitadas como yacimientos arqueológicos.

1.2. Usos Permitidos:

a) Reparación de vallados siempre y cuando se desarrolle por el mismo trazado y se utilicen las mismas técnicas de sujeción.

b) Visitas, en el régimen establecido por la Ley para este tipo de bienes.

1.3. Usos sometidos a Autorización Administrativa:

a) Aquellas instalaciones que, contempladas en un proyecto unitario, estén orientadas a mostrar o exponer las características del yacimiento, previa autorización e informe del organismo competente.

b) Actividades orientadas a potenciar los valores del yacimiento arqueológico; es decir, actuaciones de investigación, conservación, protección, etc.

c) Adecuaciones de carácter ecológico, recreativo o de cualquier otra índole: creación de parques, rutas turístico-ecológicas, instalaciones deportivas en medio rural, etc.

d) Obras de acondicionamiento, mejora y reparación de caminos y accesos consolidados.

e) Tareas de restauración ambiental.

Artículo 13.14. Niveles de Protección de los Yacimientos Arqueológicos Detectados en el Suelo Urbanizable.

Como consecuencia de la Prospección Arqueológica Superficial realizada, se establecen los siguientes grados de protección para los detectados en el Suelo Urbanizable:

1. Nivel máximo. Se propone para el Cerro Macareno, catalogándolo con una figura específica. Esta cautela arqueológica imposibilita cualquier actuación que no sea de investigación y protección/conservación.

Para garantizar la protección de este yacimiento, se delimitan dos áreas.

A) Cerro Macareno. Corresponde a los dos montículos que han quedado definidos tras los trabajos de desmonte de los años setenta. Estos elementos serían los únicos restos propiamente dichos del tell.

B) Cerro Macareno 1956. A partir de la fotografía aérea de 1956 y recientes fotografías de satélite hemos reconstruido el perímetro del montículo antes de su destrucción.

2. Nivel medio. Cautela arqueológica que contempla la excavación arqueológica con anterioridad a cualquier actuación en el yacimiento.

A) Cerro Macareno II. Corresponde a un área más amplia definida por la dispersión de materiales arqueológicos en torno al Cerro. Esta nueva delimitación se ha separado del núcleo por tratarse de la zona perimetral de lo que fue el tell.

B) Espartales I.

C) Espartales II.

D) Hacienda de los Solares.

3. Nivel mínimo. Cautela arqueológica que contempla el control de los movimientos de tierra y, según los resultados de esta vigilancia, se realizaría excavación arqueológica.

A) Venta de Muélana.

Artículo 13.15. Actividades Arqueológicas en los yacimientos arqueológicos del Término Municipal de La Rinconada.

1. Las actividades arqueológicas, cuyo desarrollo y metodología será establecido por la Consejería de Cultura para cada caso mientras no se encuentre operativa la Carta Arqueológica del Término Municipal de La Rinconada, serán siempre anteriores al otorgamiento de licencia de obras, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

2. En función de los resultados de la intervención arqueológica la Consejería de Cultura decidirá sobre la conveniencia de desarrollar en su integridad el proyecto urbanístico que generó la actuación, o bien sobre la necesidad de establecer las modificaciones que garanticen la correcta preservación de los restos arqueológicos documentados.

3. Tal y como establece el artículo 39 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico, los proyectos urbanísticos que afecten a bienes catalogados, a efectos del reparto de cargas urbanísticas, tendrán en cuenta la necesidad de conservar el Patrimonio Arqueológico en el momento de estimar aprovechamientos patrimonializables.

Artículo 13.16. Régimen de autorización en áreas con protección arqueológica.

1. En atención a lo establecido en el artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, los proyectos de excavaciones arqueológicas, cualquiera que sea su cuantía e independientemente de quién deba financiarlos y ejecutarlos, incluirán en todo caso un porcentaje de hasta un veinte por ciento destinado a la conservación y restauración de los yacimientos arqueológicos y los materiales procedentes de los mismos. Dicho porcentaje también podrá destinarse a la consolidación de los restos arqueológicos, a la restauración de materiales procedentes de la excavación y/o a su conservación, incluyendo su clasificación, estudio, transporte, almacenaje, etc.

2. Las actividades arqueológicas que se realicen en cumplimiento del apartado anterior tendrán el carácter de preventivas según establecido en el artículo 5 del Reglamento de Actividades Arqueológicas.

3. El procedimiento de autorización de una actividad arqueológica preventiva se atenderá a lo establecido en los artículos 22, 23 y 24 del Reglamento de Actividades Arqueológicas y su ejecución a lo establecido en el Capítulo II, Desarrollo de la actividad arqueológica, del citado Reglamento.

4. Las actividades arqueológicas que se realicen en los yacimientos del Término Municipal inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz podrán tener carácter puntual o incluirse en un Proyecto General de Investigación. En ambos casos deberán igualmente atenderse a lo establecido en el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Artículo 13.17. Infracciones y Sanciones.

1. Salvo que sea constitutivo de delito, en cuyo caso se estará a lo previsto en la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal en su Título XVI, constituyen infracciones administrativas las acciones u omisiones que supongan incumplimiento de las obligaciones establecidas en las leyes 16/1985 PHE y 1/1991 PHA.

2. Se considerará infracción administrativa, o en su caso penal, toda actuación o actividad que suponga la destrucción o expolio del Patrimonio Arqueológico según se estipula en el Título IX de la Ley 16/1985 PHE, en el Título XII de la Ley 1/1991 PHA y en el Título XVI, Capítulo II, de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.

CAPÍTULO III

Normas de Protección del Patrimonio Arquitectónico

Sección 1. Disposiciones Preliminares

Artículo 13.18. Protección del Patrimonio Arquitectónico.

La protección del Patrimonio Arquitectónico del municipio de La Rinconada se realiza mediante la inclusión de las edificaciones pertenecientes al mismo en el Catálogo de Edificaciones Protegidas que complementa este Plan General, así como su clasificación en tres niveles de protección diferenciados atendiendo a sus valores históricos, artísticos, espaciales, tipológicos, ambientales, etc.

Artículo 13.19. Aplicación de las Normas de Protección.

Las Normas contenidas en este Capítulo se aplicarán a las parcelas y edificaciones que se identifican en el plano de Protección del Patrimonio en medio urbano y en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico.

Artículo 13.20. Niveles de Protección.

A los efectos de la aplicación de estas normas se distinguen los siguientes niveles de protección:

- Nivel I. Protección de la Memoria Histórica.
- Nivel II. Protección Ambiental.
- Nivel III. Protección Construcciones en Medio Rural.

Sección 2. Condiciones comunes a todos los niveles de protección

Artículo 13.21. Condiciones de parcelación de los edificios protegidos.

1. Las parcelas con algunos de los niveles de protección definidos en el artículo anterior no podrán ser objeto de segregación.

2. Los requisitos que regulan las condiciones de agregación de las parcelas con edificaciones protegidas son los siguientes:

a) Las parcelas con Nivel I y II podrán agregarse bajo las siguientes condiciones:

- a.1. Que la agregación no perjudique a ninguno de los valores que justifican la protección.
- a.2. Que se produzca por una sola vez con una parcela no catalogada.

b) Las parcelas o fincas en las que se sitúan las construcciones con Nivel III cumplirán las condiciones de parcela mínima de la zona de suelo no urbanizable en el que se sitúan.

Artículo 13.22. Condiciones de Uso.

1. En las edificaciones protegidas se autorizarán los usos permitidos en la zona que se encuentran ubicados.

2. En el caso de que las condiciones particulares de la ficha del edificio en el Catálogo de Edificios Protegidos prohibiese o autorizase algunos usos específicamente, esta determinación será prevalente sobre la de zona.

3. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las Condiciones Generales de los Usos. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar adecuadamente el uso para el que se rehabilita.

Artículo 13.23. Condiciones de edificación.

1. Las determinaciones de las fichas individualizadas del Catálogo de Edificios Protegidos prevalecerán sobre las correspondientes a la Zona de Ordenanza donde se hallase enclavada la edificación y sobre la fijación de alturas establecida en los planos correspondientes.

2. Para aquellas partes de las edificaciones catalogadas que fuesen objeto de demolición y nueva edificación, se aplicarán las determinaciones correspondientes de la Zona de Ordenanzas donde se hallen ubicadas y la fijación de las alturas de los planos correspondientes, en aquellas cuestiones que no se opongan a lo previsto en las fichas específicas de catalogación.

3. En todo caso, las alturas previstas en la fichas individualizadas del Catálogo de Edificios Protegidos serán de aplicación en la primera crujía de edificación desde las alineaciones exteriores, si bien podrán realizarse obras de reforma sobre edificios catalogados sin alcanzar la altura máxima si ésta se hubiera de materializar mediante remonte.

4. A los efectos del presente Capítulo los tipos de obras autorizables en cada caso tienen la siguiente definición:

a) Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:

a.1. Obras de conservación y mantenimiento: Son obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

a.2. Obras de consolidación: Son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes, hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más adecuada.

a.3. Obras de acondicionamiento: Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.

a.4. Obras de restauración: Son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exterior-

res e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

b) Obras de reforma: Son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

b.1. Reforma menor: Son obras que no efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. También permitirá aquellas obras de redistribución interior, que no afecten a los conceptos anteriores citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores o interiores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.

b.2. Reforma parcial: Son obras en las que conservándose la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía, el tipo de cubierta, así como el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines, etc.) permiten demoliciones que no afecten a los elementos o espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.

b.3. Reforma general: Son obras en las que manteniendo la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía y el tipo de cubierta, permiten intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución respetando, en el caso de pertenecer a alguna tipología protegible, los elementos definidores de la misma y de acuerdo con las condiciones particulares de zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en ella.

c) Obras de demolición que según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.

d) Obras de nueva edificación: Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o de parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

d.1. Obras de reconstrucción: Son aquellas que tienen por objeto la reposición mediante una nueva construcción, de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

d.2. Obras de sustitución: Son aquellas mediante las que se deriva una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.

d.3. Obras de ampliación: Son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:

d.3.1. Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.

d.3.2. Entrepantalla o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura lo permita la edificación actual.

d.3.3. Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar y

ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.

Artículo 13.24. Normas Supletorias.

Supletoriamente para lo no regulado por estas Normas de Protección se aplicarán las Condiciones Particulares de la Zona en que se ubique la parcela o edificio protegido.

Sección 3. Nivel I, Protección de la Memoria Histórica.

Artículo 13.25. Definición y Ámbito de Aplicación.

1. El nivel de Protección de la Memoria Histórica es el asignado a los edificios o elementos construidos, que por su antigüedad o singularidad contribuyen a reconocer la Memoria Histórica de las áreas urbanas del municipio de La Rinconada.

2. Este nivel de protección implica el mantenimiento de las características básicas de las edificaciones.

3. Los edificios comprendidos en este Nivel son los identificados como CAT-I en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos.

Artículo 13.26. Condiciones Particulares de la Edificación.

1. Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección sólo podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado admitiéndose, además, las obras de reforma menor o reforma parcial y en situaciones excepcionales las de demolición parcial, ampliación y reconstrucción parcial.

2. En cualquier caso, las obras de reforma deberán integrar coherentemente las permanencias arquitectónicas catalogadas y definidas como elementos a conservar en las condiciones particulares de ordenación establecidas en las fichas individualizadas de cada edificio, así como aquellos elementos que se consideren de interés por el Ayuntamiento de La Rinconada a la vista del levantamiento de la edificación y del proyecto de edificación que se proponga.

Dichos elementos deberán ser objeto de restauración o reconstrucción total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demoliciesen.

3. Podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

4. Se permiten las obras de ampliación por colmatación y remonte cuando quede expresamente indicado en las fichas de catalogación. La autorización de estas obras quedará condicionada a la presentación de un proyecto de actuación global que conserve la relación del edificio con el espacio libre de parcela, debiendo garantizarse la integración arquitectónica final y la conservación de los elementos de edificación protegidos.

5. Las actuaciones recogidas como preceptivas en las fichas de catálogo deberán realizarse previa o simultáneamente a cualquier intervención de alcance similar a las obras de reforma parcial.

6. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la existente cuando se trate de obras de conservación, reforma menor o reforma parcial.

7. Se prohíben todo tipo de rótulos de carácter comercial en fachadas que se sitúen en plantas altas y sobre las cubiertas de estos edificios. Para los rótulos comerciales se seguirán las características y dimensiones especificadas en estas normas, y, sean o no luminosos, deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la propia fachada del comercio o local al que

corresponda, y nunca fuera de los límites de la planta baja, no debiendo sobresalir más de veinte (20) centímetros de la línea de fachada, y esto siempre que esté por encima de los doscientos cincuenta (250) centímetros de altura, y siendo necesario el uso de materiales que se integren en el propio entorno ambiental de la zona y en el valor arquitectónico del edificio. Asimismo se prohíbe la colocación de toldos en fachada e instalaciones con cableado aéreo, antenas y conducciones aparentes.

Sección 4. Nivel II, Protección Ambiental.

Artículo 13.27. Definición y Ámbito de Aplicación.

1. El nivel de Protección Ambiental es el asignado a los edificios de vivienda tradicional de cierto valor arquitectónico, que deben ser conservados por las cualidades ambientales que aportan al espacio urbano donde se integran y del que forman parte, y que constituyen esencialmente la imagen urbana tradicional de La Rinconada.

2. En estos edificios debe garantizarse en cualquier caso la conservación de la fachada así como la primera crujía. Se permitirá no obstante con carácter excepcional la demolición de los elementos estructurales de dicha crujía cuando las condiciones de conservación así lo aconsejen por ser inviable su recuperación, debiendo restituirse los nuevos elementos manteniendo las dimensiones básicas tanto en planta como en sección de la misma.

3. Los edificios comprendidos en este Nivel son los identificados como CAT-2 en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos.

Artículo 13.28. Condiciones Particulares de la Edificación.

1. Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, de obras de reforma menor, reforma parcial o reforma general y, excepcionalmente, de obras de demolición parcial y nueva edificación.

2. En cualquier caso, las obras de reforma o las de demolición parcial y nueva edificación habrán de respetar la fachada y primera crujía de edificación e integrarlas coherentemente con el resto de la edificación.

3. Se podrán autorizar obras de reforma en la fachada siempre que estén debidamente justificadas en la mejor integración entre ésta y las funciones asignadas a los espacios a los que sirven, y que no desvirtúen los valores arquitectónicos, formales o tradicionales por los que haya sido catalogada.

Para la intervención en las fachadas principales se seguirán los siguientes criterios:

a) Los nuevos huecos destinados a actividades comerciales, dotacionales o residenciales de planta baja se podrán formar convirtiendo huecos de ventana en huecos verticales completos para puertas o escaparates.

b) En caso de composiciones incompletas o inadecuadas por intervenciones sobre la casa original y cuando se produzcan intervenciones de reforma general, se procederá a la restitución del orden primitivo, con las salvedades contenidas en los párrafos anteriores.

Se podrán modificar asimismo las fachadas secundarias o traseras no incluidas en las determinaciones de protección del catálogo.

En cualquier caso el Ayuntamiento podrá denegar las intervenciones propuestas sobre las fachadas de los edificios protegidos si se considera que la solución aportada no resuelve adecuadamente su integración en el conjunto de la fachada.

4. Asimismo serán posibles las obras de ampliación, ya sea por colmatación, o en su caso, por remonte, si así se recoge dentro de las condiciones particulares de ordenación en la ficha de catalogación correspondiente. En los casos en que se permita remonte, se podrá realizar una actuación que afecte de forma integral a la estructura del edificio con el objetivo de garantizar la estabilidad del mismo.

5. Las actuaciones recogidas como preceptivas en el apartado correspondiente de las fichas de catálogo deberán realizarse previa o simultáneamente a cualquier intervención de alcance igual o superior a las obras de reforma parcial.

6. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la existente cuando se trate de obras de conservación o reforma parcial, o la que resulte de la aplicación de los parámetros de la ordenanza de zona en obras de reforma general.

7. Se prohíben todo tipo de rótulos en fachadas que se sitúen en plantas altas y sobre las cubiertas de estos edificios. Para los rótulos comerciales se seguirán las características y dimensiones especificadas en estas normas y, sean o no luminosos, deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la propia fachada del comercio o local al que corresponda, y nunca fuera de los límites de la planta baja, no debiendo sobresalir más de veinte (20) centímetros de la línea de fachada, y esto siempre que esté por encima de los doscientos cincuenta (250) centímetros de altura, y siendo necesario el uso de materiales que se integren en el propio entorno ambiental de la zona y en el valor arquitectónico del edificio. Asimismo se prohíbe la colocación de toldos en fachada.

Sección 5. Condiciones Estéticas Derivadas de la Proximidad con Elementos Catalogados

Artículo 13.29. Condiciones Estéticas Derivadas de la Proximidad con Elementos Catalogados.

Las construcciones e instalaciones colindantes a edificios catalogados deberán adecuarse a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianería, tratamientos de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. La composición de la nueva fachada se integrará con las edificaciones protegidas armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y la catalogada.

Sección 6. Nivel III. Protección de Construcciones del Medio Rural

Artículo 13.30. Definición y Ámbito de Aplicación.

1. El nivel de protección III es el asignado a aquellas construcciones que, situadas en el medio rural y asociadas generalmente a explotaciones agropecuarias, deben ser conservadas por sus valores arqueológicos, arquitectónicos, históricos, paisajísticos o etnológicos. Deberá garantizarse en cualquier caso el mantenimiento de sus elementos característicos o de especial valor.

2. Las edificaciones incluidas en este nivel son las representadas en el plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable como «Edificaciones de Interés Cultural».

Artículo 13.31. Condiciones Particulares Derivadas de la Protección.

1. Las construcciones comprendidas en este nivel de protección podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, de reforma menor, reforma parcial o

reforma general. Estas obras serán coherentes con los objetivos de protección de las edificaciones de mayor valor así como con las características básicas de implantación y, en su caso, con las determinaciones particulares establecidas en las fichas individualizadas.

2. Los usos permitidos serán acordes con la regulación del suelo no urbanizable en el que se sitúan.

3. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar la implantación de otros usos no residenciales, adecuados al carácter de las edificaciones, si con ello se consigue la conservación y puesta en valor de los elementos catalogados.

Sección 7. Normas de Procedimiento

Artículo 13.32. Régimen de Licencias en los Edificios Catalogados.

1. El Ayuntamiento de La Rinconada será competente para autorizar directamente las obras de edificación, excepto cuando previamente sea necesario la realización de actividades arqueológicas.

2. En el caso de obras de demolición se estará, además de lo regulado en este artículo, a lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 13.33. Ruina y Demolición en Edificios Catalogados.

1. La firmeza de la declaración de ruina no llevará aparejada la autorización de demolición de los inmuebles incluidos en el Catálogo del presente Plan.

2. Será prevalente la conservación de los bienes catalogados, aun cuando se produzca su declaración en ruinas.

3. Sin perjuicio de lo anterior, y si por causas excepcionales resulta necesario proceder a la demolición total de un inmueble incluido en el Catálogo de Edificios Protegidos que complementa el presente Plan General, no podrá otorgarse licencia para la demolición sin previa firmeza de la declaración de ruina y siempre que la resolución del expediente de ruina no obligue a la conservación de algún elemento.

4. Las licencias de demolición total o parcial en inmuebles catalogados no podrán concederse de forma independiente sino que deberán otorgarse conjuntamente con la licencia de edificación correspondiente al proyecto de intervención en el edificio o, en su caso, en la parcela correspondiente. Excepcionalmente podrán concederse ambas licencias de forma independiente cuando fuese necesaria la realización de una intervención arqueológica en el inmueble.

Artículo 13.34. Demoliciones o Provocación de Ruina.

La demolición ilegal o la provocación de ruina por abandono y negligencia reiterada por incumplimiento de una Orden de Ejecución de los edificios incluidos en el Catálogo de Edificios Protegidos que complementa el presente Plan, comportará la obligación de su reedificación total o parcial con idénticos parámetros a los de la edificación catalogada, todo ello con independencia de las sanciones que, en su caso, resulten pertinentes.

CAPÍTULO IV

Normas de Protección del Espacio Urbano

Sección 1. Protección del Paisaje Urbano

Artículo 13.35. Instrumentos para Proteger el Paisaje Urbano.

La conservación de la imagen de la ciudad tradicional en el ámbito propuesto por el presente Plan General

como Casco Histórico así como la calidad del medio ambiente urbano en la ciudad en general, se realiza mediante una serie de medidas que, sumadas a las restantes normas de protección contenidas en este Título, se concretan en:

a) El establecimiento de Condiciones de Estética y armonización de las nuevas edificaciones que quedan recogidas en el Título XIV de estas Normas Urbanísticas.

b) El establecimiento de normas que regulan las instalaciones exteriores a los edificios, igualmente comprendidas en el Título XIV como parte de las ordenanzas de edificación y uso de las distintas zonas urbanas de La Rinconada.

c) Las normas para la conservación de elementos visibles de impacto visual en el medio urbano.

d) Las limitaciones a la publicidad exterior en el ámbito del área central y del medio urbano en general.

Artículo 13.36. Conservación de Elementos Visibles.

1. El Ayuntamiento podrá ordenar por motivos de interés turístico o estético la ejecución de obras de conservación y reforma aunque no estuvieran previamente incluidas en el Plan en los siguientes casos:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultasen medianeras al descubierto. Estas fachadas visibles desde la vía pública deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos así como su composición y acabado como fachada.

b) Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato e higiene.

2. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados se conservarán igualmente en las debidas condiciones de ornato y seguridad.

Sección 2. Limitaciones a la Publicidad Exterior Situada en la Edificación

Artículo 13.37. Ordenanza Municipal de Publicidad Exterior.

1. El Ayuntamiento de La Rinconada tramitará y aprobará una Ordenanza Municipal de Publicidad Exterior.

2. Hasta tanto dicha Ordenanza sea aprobada, se aplicarán las condiciones establecidas en el artículo siguiente.

Artículo 13.38. Publicidad Exterior.

1. La actividad publicitaria realizada mediante elementos externos que se incorporen a la edificación, así como los rótulos de obras en curso y las instalaciones publicitarias que puedan considerarse como mobiliario urbano dentro del Casco Histórico quedarán regulados por las siguientes normas.

2. A los efectos de aplicación de estas normas, los carteles o rótulos publicitarios se clasifican en tres grupos:

a) Placas. Los sujetos o pintados a cualquier paramento visible y cuya dimensión mayor no exceda de sesenta (60) centímetros.

b) Muestras o rótulos. Los que igualmente situados tengan dimensiones mayores de sesenta (60) centímetros.

c) Banderolas. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada con una altura máxima de 0,50 m. y un vuelo saliente máximo de 0,75 m. sobre el plano de fachada.

3. Las placas cumplirán las siguientes condiciones:

- a) No podrán utilizarse como propaganda de productos ni de marcas, ni tampoco repetirse como anuncios.
- b) Únicamente podrán disponerse en paramentos lisos sin que sobresalgan de éstos más de tres (3) centímetros. Cuando vayan adosadas en jambas de huecos o mochetas, su dimensión máxima será de veinticinco (25 x 25) centímetros.
- c) No podrán ser luminosas.

4. Las muestras o rótulos cumplirán las condiciones que a continuación se determinan:

- a) Las muestras exclusivamente podrán situarse en la planta baja.
- b) La altura máxima de las situadas sobre los dinteles de los huecos será de noventa (90) centímetros sin que puedan cubrir a éstos, ni sobrepasar la altura del forjado. En todo caso deberán retirarse a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros de los laterales de los huecos del portal de entrada a vivienda, dejando totalmente libre la parte superior del mismo. Se exceptúan las placas que con una dimensión máxima de veinticinco (25) centímetros podrán situarse en las jambas de las puertas.
- c) Se prohíben las muestras en las paredes medianeras.
- d) Se prohíben las muestras en los edificios catalogados en el Nivel I.

4. Las banderolas cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Sólo se podrán ubicar en la planta baja y hasta planta primera sin sobrepasar ésta, siempre por encima de 2,50 m. sobre la rasante de la acera. No podrán sobresalir de la vertical del bordillo de la acera, y cuando ésta no exista o la calle fuese menor de 5 metros de ancho se prohibirán en absoluto; si la calle fuese exclusivamente peatonal, aunque fuese menor de este ancho, se podrán autorizar con las medidas indicadas.
- b) Se prohíben las banderolas en todos los edificios catalogados.

5. Expresamente se prohíbe en el ámbito definido como Casco Histórico:

- a) La fijación directa de carteles publicitarios sobre edificios, muros, vallas o cercas, estén o no catalogados.
- b) La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos en calles, plazas, sobre edificios, cornisas o tejados, en jardines o parques públicos o privados, ni en isletas de tráfico.
- c) La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías de la edificación, aunque fuese circunstancialmente.

TÍTULO XIV

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 14.1.1. Aplicación de las Condiciones de Ordenación de las Distintas Zonas.

1. Las condiciones de ordenación establecidas en el presente Título son de aplicación a cada una de

las clase y zonas de suelo definidas en los siguientes capítulos, Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable Ordenado, Suelo Urbanizable Sectorizado, Suelo Urbanizable no Sectorizado y Suelo no Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

2. Además de las condiciones establecidas en el presente Título serán de aplicación las Condiciones Generales de Edificación y Usos, las Normas de Urbanización y, hasta tanto no se aprueben una Ordenanzas Municipales específicas, las Normas sobre Publicidad Exterior, todas ellas establecidas en los Títulos precedentes de las presentes Normas.

Artículo 14.1.2. Áreas de Planeamiento Incorporado.

1. En las superficies delimitadas en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos como Áreas de Planeamiento Incorporado (API), y con independencia de la clasificación del suelo que les corresponda por su nivel de ejecución, el presente Plan General asume la ordenación pormenorizada derivada del Instrumento de Planeamiento de Desarrollo en vigor que les afecte.

2. El Instrumento de Planeamiento en vigor y sus principales características se establecen en el documento Anexo a estas Normas denominado Fichas de determinaciones básicas de las áreas de planeamiento incorporado.

3. Excepto indicación particular explícita en las Fichas antes indicadas, las Áreas de Planeamiento Incorporado se regirán por el Instrumento de Planeamiento de Desarrollo que les afecte, así como por el resto de las Normas del Planeamiento General vigente en el momento de su aprobación.

CAPÍTULO II

La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado

Sección 1. Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado

Artículo 14.2.1. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.

De conformidad con lo previsto en el artículo 10.2.A.a), configuran la ordenación detallada del Suelo Urbano Consolidado la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias complementando la ordenación estructural. Para cada una de las parcelas y las distintas zonas delimitadas, el presente Plan General determina:

- a) El establecimiento de las alineaciones y del viario urbano, con expresión gráfica de las alineaciones de nuevo trazado.
- b) La fijación de los usos pormenorizados.
- c) El establecimiento de los espacios libres y dotaciones comunitarias.
- d) La determinación detallada de la altura de la edificación.
- e) La definición de los elementos de arquitectura protegidos por su valor histórico o arquitectónico de interés municipal.
- f) La calificación pormenorizada del suelo, estableciéndose las condiciones particulares u ordenanzas de zona del Suelo Urbano que, junto con las generales regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización y uso.

Sección 2. Determinaciones de las Áreas de Reforma Interior

Artículo 14.2.2. Áreas de Reforma Interior.

1. En el caso de que se delimitaran Áreas de Reforma Interior con posterioridad a la aprobación del presente Plan dentro del Suelo Urbano Consolidado, el planeamiento de desarrollo deberá mantener los parámetros generales de uso global, edificabilidad y, en su caso, densidad máximas establecidas en el plano de Ordenación Estructural y las fichas correspondientes.

2. En las áreas sobre las que se desarrollen Planes Especiales de Reforma Interior podrán aplicarse las ordenanzas de edificación y uso del suelo urbano consolidado correspondientes a las distintas zonas de ordenanza del Plan General o bien incorporar ordenanzas particulares diferentes de las establecidas para el suelo urbano consolidado, cumpliéndose en cualquier caso las Condiciones Generales de Edificación y Usos y garantizándose que con la aplicación de dichas ordenanzas no se superan los parámetros máximos de edificabilidad y densidad establecidos para la zona con carácter estructural.

Sección 3. Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo de las Distintas Zonas del Suelo Urbano

Artículo 14.2.3. Zonas.

1. El Plan General, en función de los objetivos que persigue, distingue las siguientes Zonas, a los efectos de la determinación de sus condiciones particulares de edificación:

1. Casco Histórico.
2. Unifamiliar de Mantenimiento.
3. Unifamiliar en Manzana Cerrada.
4. Unifamiliar Exenta.
5. Colectiva de Mantenimiento.
6. Colectiva en Manzana Cerrada.
7. Colectiva en Bloque Abierto.
8. Terciario Exclusivo.
9. Industria Manzana Cerrada.
10. Industria en Manzana Aislada

Artículo 14.2.4. Alteración de las Condiciones de Ordenación Pormenorizada y Compatibilidades de los Usos.

1. Los Planes Especiales previstos y delimitados para el desarrollo del presente Plan General podrán calificar el suelo bien mediante el establecimiento de unas condiciones particulares de zona específicas en su ámbito, o bien por referencia a alguna de las condiciones particulares de zona establecidas en el presente Título.

2. Mediante Planes Especiales no delimitados por el presente Plan General podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de zona en el ámbito ordenado.

3. Los Estudios de Detalle estén o no previstos por el presente Plan General no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen a excepción de las condiciones que se deriven de la ordenación de volúmenes o ajustes de viario.

4. Excepcionalmente, cuando sobre una parcela edificable sean de aplicación dos Ordenanzas de Zona se podrán redactar Estudios de Detalle que sí podrán ajustar las Condiciones de Zona con las siguientes limitaciones:

a) La edificabilidad y la ocupación resultante no podrán superar la suma de la aplicación parcial de las Ordenanzas en la zona que le afecte.

b) La altura no podrá superar la mayor establecida por las Ordenanzas que fueran de aplicación.

c) La altura de edificación al viario público en una banda de 5 metros desde las alineaciones exteriores, no podrá superar la establecida por la Ordenanza que fuera de aplicación a cada vial.

d) Se deberá justificar en cada caso la no afección negativa a las parcelas colindantes con la nueva ordenación de volúmenes.

e) Si las tipologías de edificación permitidas fueran distintas para ambas ordenanzas, el Estudio de Detalle podrá optar por cualquiera de las permitidas.

5. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad resultante del presente Plan General mediante los procedimientos previstos en los apartados anteriores.

6. Las condiciones de parcela mínima no serán de aplicación a solares o edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan. En consecuencia, ninguna parcela preexistente será inedificable por no satisfacer las condiciones establecidas en las distintas Ordenanzas de Zona.

7. Con independencia de las compatibilidades de usos previstas para las distintas zonas en el presente Título, en todas ellas podrán ubicarse los siguientes:

- a) Usos dotacionales públicos o privados.
- b) Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
- c) Despachos profesionales con una superficie máxima de 150 m² y que no precisen de aparatos pesados o potencialmente peligrosos.

8. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifique.

9. La autorización genérica del uso terciario posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos, excepto las grandes superficies comerciales, que precisarán autorización específica.

Artículo 14.2.5. Inaplicación de las Condiciones Particulares de Zona.

1. Los suelos no construidos pertenecientes a parcelas edificadas en ejecución de las Normas Subsidiarias anteriores, que mediante Planes Parciales, Planes Especiales, Proyectos de Ordenación de Volumen, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Edificación o cualquier otra figura similar a las anteriores, hubieran tenido la consideración de espacio libre de parcela, espacio libre de edificación, espacio no edificable, vial público o privado, jardín público o privado, aparcamiento público o privado o cualquier consideración similar, no podrán ser objeto de edificación debiendo mantener el carácter no construido, con independencia de la calificación del suelo asignada por el presente Plan.

2. La prohibición anterior caducará con la demolición de toda la edificación realizada en el ámbito del Plan o Proyecto de que se trate.

3. Se excluyen de la anterior prohibición las áreas de vivienda unifamiliar en las que el presente Plan introduzca cambios en los parámetros de separación a linderos, líneas de edificación o cualquier otra determinación similar.

Subsección Primera. Condiciones Particulares de la Zona Casco Histórico

Artículo 14.2.6. Ámbito y Tipología Característica.

1. La zona de Casco Histórico se corresponde básicamente con el núcleo original de La Rinconada, desarrollado entre los siglos XVI y XIX y limitado por la Carretera Nueva y la Carretera Sevilla-Alcalá del Río.

La tipología predominante es la de vivienda unifamiliar tradicional, de edificación entre medianeras de una o dos plantas y patios centrales y traseros. El tejido urbano está compuesto por parcelas y manzanas de forma y tamaño irregulares y por calles de ancho variable.

Artículo 14.2.7. Uso Cualificado.

El uso cualificado es el residencial.

Artículo 14.2.8. Parcelaciones.

Se permitirá la segregación o agregación de parcelas cuando los lotes resultantes no sean inferiores a 90 m², con frente a viario no menor a 5 m, ni superiores a 500 m², con frente no mayor de 15 m, salvo casos excepcionales de edificios de especial valor arquitectónico o parcelas ya existentes del uso característico.

Artículo 14.2.9. Obras Admitidas.

1. Se permitirán todo tipo de Obras en los Edificios.
2. Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando sean precisas para alcanzar los objetivos de las autorizadas en el número anterior.
3. Las obras de demolición total no serán admisibles a excepción de los edificios declarados en ruina o fuera de ordenación absoluta, salvo que se produzcan en un proceso de nueva edificación.
4. Están permitidas las Obras de Nueva Edificación, con las siguientes especificaciones:

a) Las obras de sustitución son admisibles, debiéndose aprobar simultáneamente la demolición de la edificación existente y el proyecto de nueva planta presentado.

b) La obra de nueva planta sólo se admite sobre solares existentes.

Artículo 14.2.10. Tratamiento de Fachadas y Condiciones Estéticas.

1. Las obras que afecten a fachadas deberán respetar las características de la arquitectura original del edificio, incluso reponiendo elementos ornamentales que hubieran sido alterados.

2. Las obras que afecten a fachada en la planta baja deberán incorporar soluciones para la canalización, no vista, de los tendidos y cableados que las recorren pertenecientes a instalaciones de alumbrado y red telefónica.

3. No se admite la instalación sobre fachadas de elementos individualizados destinados a la captación de señales de radio o televisión o de producción de frío y, en general, de aparatos que alteren su estética.

4. En las obras que afecten a fachada se procurará la recuperación de acabados superficiales en morteros de cal, morteros monocapas sin adición de china superior a 5 mm de diámetro, revocos maestreados y pintados con pinturas pétreas, todo ello con acabados en color blanco. Se admitirán igualmente recercados de ventanas y rejearías tradicionales, pero no elementos arquitectónicos disonantes con la actual disposición de las fachadas.

Artículo 14.2.11. Condiciones de Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de una parcela vendrá determinada por el producto de su superficie computable a

efectos de edificabilidad por el coeficiente de edificabilidad 1,6 m²/m², salvo que el resto de condiciones geométricas de esta norma zonal impidan su materialización.

Artículo 14.2.12. Posición Respecto a la Alineación.

La nueva edificación se situará sobre la alineación oficial determinada en los Planos de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos.

Artículo 14.2.13. Ocupación.

La ocupación máxima de la parcela será:

a) En Planta Baja del 90%, si el uso mayoritario fuera no residencial y del 80% si el uso mayoritario fuera residencial.

b) En Planta Alta del 80% en todos los casos.

La edificación podrá situarse sobre los linderos laterales y traseros resolviendo las situaciones existentes de luces y servidumbres.

Artículo 14.2.14. Altura de la Edificación.

1. El número máximo de plantas será de dos, baja y primera, no superando los 7 m de altura máxima medida desde el punto medio de la rasante de fachada. Por encima de la altura máxima sólo se admitirán las construcciones que se especifican en el artículo 11.24 de las presentes Normas.

2. La altura métrica anterior podrá ser superada a fin de ajustar la edificación a la altura de las colindantes.

3. La cota del forjado superior de la planta baja deberá situarse como mínimo a 3,60 metros.

Artículo 14.2.15. Altura de Pisos.

La altura libre mínima de pisos será de 2,70 metros en planta baja y de 2,50 metros en planta primera.

Artículo 14.2.16. Estancias Habitables.

Todas las estancias habitables deberán ser exteriores, esto es, deberán tener luces a una vía pública, a un espacio libre o a patios de luz con una de sus dimensiones en planta no inferior a 2,50 metros y una superficie no inferior a 7 m².

Artículo 14.2.17. Salientes y Vuelos.

1. Se admitirán salientes y cuerpos volados en fachada debiendo localizarse a un mínimo de 3 m de altura.

2. Los salientes podrán sobresalir como máximo 35 cm.

3. Los cuerpos volados podrán sobresalir como máximo 50 cm.

4. Las rejas y otros elementos de la planta baja podrá sobresalir como máximo 15 cm.

5. Los balcones se ceñirán a un hueco y deberán separarse al menos 1 m de la esquina o de la medianera y deberán estar cerrados con elementos de cerrajería, no admitiéndose elementos de fábrica o cualquier otro material en los laterales de los mismos.

Artículo 14.2.18. Condiciones Estéticas de la Edificación de Nueva Planta.

Las nuevas edificaciones se ajustarán, en la composición de su fachada, a las edificaciones colindantes existentes. Los materiales de fachada así como la organización arquitectónica general serán libres, aunque con la voluntad explícita de integración tanto volumétrica como cromática con su entorno construido.

Artículo 14.2.19. Tratamiento de Espacios Libres o Patios de Manzana.

Las superficies de los patios de manzana correspondientes a distintas parcelas podrán separarse con cerramientos de fábrica o similar hasta una altura de 2,5 metros.

No se permitirá la localización de patios en fachada, a excepción de los ya existentes o en aquellos casos en los que la geometría de la parcela imposibilite ninguna otra solución razonable; en estos casos el cerramiento deberá ser ejecutado de acuerdo con las determinaciones estéticas del art. 14.2.10 y con una altura mínima de 2 metros sobre la rasante.

Artículo 14.2.20. Aparcamiento.

Como consecuencia de las condiciones urbanísticas de la Zona, el Ayuntamiento de La Rinconada podrá eximir de la obligación general de previsión de aparcamientos, o imponer unas condiciones distintas a las generales establecidas.

Artículo 14.2.21. Usos Compatibles.

1. Uso cualificado: El uso cualificado de esta Norma Zonal es el Residencial, en su clase de vivienda en edificación unifamiliar. Sin perjuicio de lo anterior, se posibilita también en la clase de vivienda en edificación plurifamiliar en las siguientes condiciones:

a) La parcela deberá tener una superficie superior a los 200 m² y no ser segregable, por no cumplir las parcelas resultantes las condiciones de forma establecidas.

b) El número máximo de unidades de vivienda permitidas será como máximo el número entero resultante de dividir la superficie de la parcela por 90.

2. Compatibilidad y localización de otros usos: Serán usos compatibles los usos comerciales localizados en planta baja. También será compatible el uso terciario/oficinas en edificio exclusivo o compartido.

3. Se permitirá la división horizontal de la edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando sea posible la implantación de edificación plurifamiliar, según el apartado 1 de este artículo.

b) Cuando la edificación sea unifamiliar y se prevean usos no residenciales en la planta baja.

En todo caso no se podrán revertir los usos no residenciales a residenciales, excepto para la ampliación de una o varias de las viviendas edificadas.

Subsección Segunda: Condiciones Particulares de la Zona Unifamiliar de Mantenimiento

Artículo 14.2.22. Definición.

Se corresponde con áreas del Suelo Urbano con tipologías singulares de vivienda unifamiliar, donde totalmente o en su mayor parte se considera concluido el proceso de ocupación del espacio y, por tanto, agotado el aprovechamiento urbanístico.

Artículo 14.2.23. Uso Cualificado.

El uso cualificado es el residencial.

Artículo 14.2.24. Parcelaciones y Nueva Edificación.

No se permitirán segregaciones de las parcelas existentes, a excepción de obras de sustitución de la edificación, en cuyo caso la nueva edificación proyectada deberá acogerse a alguna de las ordenanzas que regulen las parcelas colindantes. La ordenanza a la que deba acogerse será determinada por Acuerdo Plenario previos los informes técnicos y jurídicos pertinentes.

Artículo 14.2.25. Obras Admitidas.

1. Se permitirán todo tipo de Obras en los Edificios.

2. Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando sean precisas para alcanzar los objetivos de las obras autorizadas en el número anterior.

3. Las obras de demolición total serán admisibles siempre que los edificios sean declarados en ruina, se hallen fuera de ordenación absoluta o el proyecto de nueva planta implique una superficie edificada correspondiente al menos a un 80% de la del edificio original y respete las condiciones particulares de la ordenanza a la que se acoja.

4. Están permitidas las Obras de Nueva Edificación, con las siguientes especificaciones: las obras de sustitución son admisibles con las condiciones descritas, debiéndose aprobar simultáneamente la demolición de la edificación existente y el proyecto de nueva planta presentado.

Artículo 14.2.26. Tratamiento de Fachadas y Condiciones Estéticas.

1. Las obras que afecten a fachadas deberán respetar las características de la arquitectura original del edificio.

2. Las obras que afecten a fachada en la planta baja deberán incorporar soluciones para la canalización, no vista, de los tendidos y cableados que las recorren pertenecientes a instalaciones de alumbrado y red telefónica.

3. No se admitirá la instalación sobre fachadas de elementos individualizados destinados a la captación de señales de radio o televisión o de producción de frío y, en general, de aparatos que alteren su estética.

Artículo 14.2.27. Disposiciones Generales para las Obras de Nueva Edificación.

Las condiciones para la nueva edificación serán las que correspondan a la ordenanza a la que se acoja de acuerdo con el procedimiento establecido en el Artículo 14.2.24.

Artículo 14.2.28. Condiciones de Edificabilidad.

La superficie edificable máxima de una parcela vendrá determinada por el producto de su superficie computable existente multiplicada por un coeficiente de 1,00 m²/m², salvo que el resto de condiciones geométricas de esta norma zonal impidan su materialización. No obstante, se entenderá como superficie edificable de la parcela, mientras se encuentre construida, la existente realmente más un 20%. De este modo, la edificación existente de esta Ordenanza no se encuentra fuera de ordenación.

Artículo 14.2.29. Posición Respecto a la Alineación.

La nueva edificación, en casos de sustitución, se situará sobre la alineación oficial determinada en los Planos de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos.

Artículo 14.2.30. Altura de la Edificación.

1. El número máximo de plantas será de dos, baja y primera, no superando los 7 m de altura máxima medida desde el punto medio de la rasante de fachada. Por encima de la altura máxima sólo se admitirán las construcciones que se especifican en el artículo 11.24 de las presentes Normas.

2. La cota del forjado superior de la planta baja deberá situarse como mínimo a 3,60 metros.

Artículo 14.2.31. Altura de Pisos.

La altura libre mínima de pisos será la existente o, en caso de nueva edificación, de 2,70 metros en planta baja y de 2,50 metros en planta primera.

Artículo 14.2.32. Usos Compatibles.

1. Uso cualificado: El uso cualificado de esta Norma Zonal es el Residencial, en su clase de vivienda en edificación unifamiliar.

2. Compatibilidad y localización de otros usos: Serán usos compatibles los usos comerciales localizados en planta baja. También será compatible el

uso terciario-oficinas en las plantas bajas de las edificaciones.

Subsección Tercera: Condiciones Particulares de la Zona Unifamiliar en Manzana Cerrada

Artículo 14.2.33. Ámbito y Tipología Característica.

La tipología unifamiliar en manzana cerrada es la más frecuentemente utilizada en el crecimiento de los núcleos urbanos del municipio, a excepción de los desarrollos correspondientes a los años 70, y se corresponde básicamente con una tipología de vivienda entre medianeras, con edificación alineada a viario o con un pequeño retranqueo uniforme a un grupo de parcelas, con patio interior y de una o dos alturas, sin sótano.

Artículo 14.2.34. Uso Cualificado.

El uso cualificado es el residencial.

Artículo 14.2.35. Parcelaciones.

Se permitirá la segregación o agregación de terrenos cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a 120 m², con frente a viario no menor a 6 m, ni superiores a 500 m², con frente no mayor de 15 m, salvo casos excepcionales de edificios de especial valor arquitectónico o parcelas ya existentes del uso característico.

Artículo 14.2.36. Obras Admitidas.

1. Se permitirán todo tipo de Obras en los Edificios.
2. Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando sean precisas para alcanzar los objetivos de las autorizadas en el número anterior.
3. Las obras de demolición total serán admisibles.
4. Están permitidas las Obras de Nueva Edificación, con las siguientes especificaciones:

a) Las obras de sustitución son admisibles, debiéndose aprobar simultáneamente la demolición de la edificación existente y el proyecto de nueva planta presentado.

b) La obra de nueva planta sólo se admite sobre solar existente.

Artículo 14.2.37. Tratamiento de Fachadas y Condiciones Estéticas.

1. Las obras que afecten a fachadas deberán respetar las características de la arquitectura original del edificio.

2. Las obras que afecten a fachada en la planta baja deberán incorporar soluciones para la canalización, no vista, de los tendidos y cableados que las recorren pertenecientes a instalaciones de alumbrado y red telefónica.

3. No se admite la instalación sobre fachadas de elementos individualizados destinados a la captación de señales de radio o televisión o de producción de frío y, en general, de aparatos que alteren su estética.

4. En las obras que afecten a fachada se procurará la integración de la solución arquitectónica con su entorno.

Artículo 14.2.38. Condiciones de Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de una parcela vendrá determinada por el producto de su superficie de parcela computable a efectos de edificabilidad por el coeficiente 1,6 m²/m², salvo que el resto de condiciones geométricas de esta norma zonal impidan su materialización.

Artículo 14.2.39. Posición Respecto a la Alineación.

1. La nueva edificación se situará sobre la alineación oficial determinada en los Planos de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos en los siguientes supuestos:

a) Cuando los solares colindantes se encuentren edificados sobre la alineación oficial.

b) En los solares localizados en esquina a dos calles, en una dimensión mínima de 3 metros desde la esquina y resolviendo el contacto con las parcelas colindantes según las determinaciones del epígrafe «2-c».

2. La nueva edificación se situará retranqueada respecto a la alineación oficial en los siguientes supuestos:

a) Cuando se haya establecido una línea de retranqueo obligatorio.

b) Cuando al menos una de las parcelas colindantes se encuentre retranqueada un mínimo de 1 m, ajustándose en este caso la edificación al retranqueo de la edificación existente. Cuando la edificación colindante se encuentre retranqueada menos de 1 metro, la nueva edificación se situará sobre la alineación oficial.

c) Cuando la línea de edificación de las parcelas laterales se encuentren retranqueadas dimensiones distintas respecto a la alineación oficial, la nueva edificación deberá alinearse respecto a aquella edificación cuyo retranqueo difiera menos de la dimensión de 2 metros.

Artículo 14.2.40. Ocupación y Forma de los Edificios.

La ocupación máxima de la parcela será:

a) En Planta Baja del 90%, si el uso mayoritario fuera no residencial y del 80% si el uso mayoritario fuera residencial.

b) En Planta Alta del 80% en todos los casos.

La edificación podrá situarse sobre los linderos laterales y traseros resolviendo las situaciones existentes de luces y servidumbres.

Artículo 14.2.41. Altura de la Edificación.

1. El número máximo de plantas será de dos, baja y primera, con posibilidad de uso del bajo cubierta y no superando en ningún caso los 7 metros de altura máxima medida desde el punto medio de la rasante de fachada.

2. En una banda de 3 metros desde el lindero trasero de la parcela sólo se admitirán construcciones de planta baja.

3. La cota del forjado superior de la planta baja deberá situarse como mínimo a 3,60 metros medidos desde el punto medio de la rasante.

4. Los cerramientos de parcela que no soporten edificación tendrán una altura máxima de 2,5 metros, si se trata de cerramientos macizos. Podrán también establecerse cerramientos de parcela opacos hasta una altura de 90 cm y elementos vegetales hasta los 2,5 metros.

Artículo 14.2.42. Altura de Pisos.

La altura libre mínima de pisos será de 2,70 metros en planta baja y de 2,50 metros en planta primera.

Artículo 14.2.43. Estancias Habitables.

Todas las estancias habitables deberán ser exteriores, esto es, deberán tener luces a una vía pública, a un espacio libre o a patios de luz con una de sus dimensiones en planta no inferior a 2,50 metros y una superficie no inferior a 7 m².

Artículo 14.2.44. Salientes y Vuelos.

1. Se admitirán salientes y cuerpos volados en fachada debiendo localizarse a un mínimo de 3 m de altura.

2. Los salientes podrán sobresalir como máximo 35 cm.

3. Los cuerpos volados podrán sobresalir como máximo 50 cm.

4. Las rejas y otros elementos de la planta baja podrá sobresalir como máximo 15 cm.

5. Los balcones se ceñirán a un hueco y deberán separarse al menos 1 m de la esquina o de la medianera y deberán estar cerrados con elementos de cerrajería, no admitiéndose elementos de fábrica o cualquier otro material en los laterales de los mismos.

Artículo 14.2.45. Actuaciones Conjuntas por Agrupación de 8 Parcelas o Más.

En actuaciones de proyecto unitario, de más de 8 parcelas, podrá configurarse un espacio libre interior de manzana donde ubicar instalaciones deportivas ligeras, piscinas o jardines comunes. Este espacio libre será mancomunado y adjudicado en su superficie proporcionalmente a cada parcela individual, de tal manera que la superficie total de parcela edificable se corresponderá con la suma de la superficie de la parcela individual más la parte proporcional del espacio libre mancomunado.

Artículo 14.2.46. Aparcamiento.

1. En actuaciones de edificación en parcelas individuales o en proyectos unitarios de menos de 8 parcelas, no será obligatoria la dotación de aparcamiento.

2. En actuaciones conjuntas sobre 8 parcelas o más, deberá garantizarse una dotación de aparcamiento obligatoria de al menos 1 plaza por parcela edificable. Dicha dotación deberá resolverse de forma conjunta en planta baja o sótano, pero siempre con un solo acceso desde el exterior. En caso de situarse en la planta baja, se respetará el porcentaje mínimo de superficie que deba destinarse a usos distintos al de aparcamiento establecido en estas Normas.

La superficie ocupada por la zona de aparcamiento deberá localizarse básicamente bajo la superficie ocupada por la edificación general, debiendo resolverse el contacto con patios o espacios libres de parcela o comunes con forjados con sobrecargas que permitan una dimensión de tierra vegetal de al menos 60 cm de espesor.

3. En actuaciones de menos de 8 viviendas se permitirá la construcción de cocheras, computando como superficie construida en cualquier caso y pudiendo alinearse a viario un máximo de 3 metros, salvo en parcelas de esquina, en las que podrá ser mayor.

Artículo 14.2.47. Cubiertas inclinadas.

1. Cuando se ejecuten cubiertas inclinadas éstas no podrán superar una inclinación mayor de 30° y una altura máxima de la cumbrera sobre la cara superior del forjado de la última planta de 4 m. El espacio bajo cubierta computará a efectos de superficie edificable en todas aquellas superficies en que la altura libre sea igual o superior a 2 m.

2. La cubierta inclinada deberá partir de la intersección del forjado de la última planta con el plano de fachada.

Artículo 14.2.48. Usos Compatibles.

1. Uso cualificado: El uso cualificado de esta Norma Zonal es el Residencial, en su clase de vivienda en edificación unifamiliar. Sin perjuicio de lo anterior, se posibilita también en la clase de vivienda en edificación plurifamiliar en las siguientes condiciones:

a) La parcela deberá tener una superficie superior a los 240 m² y no ser segregable, por no cumplir las parcelas resultantes las condiciones de forma establecidas.

b) El número máximo de unidades de vivienda permitidas será como máximo el número entero resultante de dividir la superficie de la parcela por 120.

2. Compatibilidad y localización de otros usos: Serán usos compatibles los usos comerciales localizados en planta baja. También será compatible el uso terciario-oficinas en edificio exclusivo o compartido.

3. Se permitirá la división horizontal de la edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando sea posible la implantación de edificación plurifamiliar, según el apartado 1 de este artículo.

b) Cuando la edificación sea unifamiliar y se prevean usos no residenciales en la planta baja.

En todo caso no se podrán revertir los usos no residenciales a residenciales, excepto para la ampliación de una o varias de las viviendas edificadas.

4. Se permitirá la localización de pequeñas construcciones con uso de almacén en los testeros de parcela siempre que no superen los 15 m² de superficie ni 2,5 m de altura libre, se encuentren adosadas a un paramento ciego y no impidan el cumplimiento de las dimensiones mínimas de patios de luz.

Subsección Cuarta. Condiciones Particulares de la Zona Unifamiliar Aislada o Pareada

Artículo 14.2.49. Ámbito y Tipología Característica.

La tipología unifamiliar aislada o pareada ha sido la normalmente utilizada en las denominadas urbanizaciones existentes en el término municipal y también ha comenzado a utilizarse, con dimensiones menores de parcela, en los núcleos urbanos para algunos de los nuevos crecimientos realizados a partir del Plan General del año 2000.

Su principal invariante es la posición aislada de las edificaciones en las parcelas con respecto a todos los linderos, excepto cuando aparece pareada con otra edificación.

Artículo 14.2.50. Uso Cualificado.

El uso cualificado es el residencial.

Artículo 14.2.51. Parcelaciones.

1. Se permitirá la segregación de terrenos cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a:

a) En los núcleos urbanos de La Rinconada y San José: 200 m², con frente a viario no menor a 10 m.

b) En otros núcleos urbanos: 800 m², con frente a viario no menor a 15 m.

Artículo 14.2.52. Obras Admitidas.

1. Se permitirán todo tipo de Obras en los Edificios.

2. Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando sean precisas para alcanzar los objetivos de las autorizadas en el número anterior.

3. Las obras de demolición total serán admisibles.

4. Están permitidas las Obras de Nueva Edificación, con las siguientes especificaciones:

a) Las obras de sustitución son admisibles, debiéndose aprobar simultáneamente la demolición de la edificación existente y el proyecto de nueva planta presentado.

b) La obra de nueva planta sólo se admite sobre solar existente.

Artículo 14.2.53. Tratamiento de Fachadas y Condiciones Estéticas.

1. Las obras que afecten a fachadas deberán respetar las características de la arquitectura original del edificio.

2. No se admite la instalación sobre fachadas de elementos individualizados destinados a la captación de señales de radio o televisión o de producción de frío y, en general, de aparatos que alteren su estética.

3. En las obras que afecten a fachada se procurará la integración de la solución arquitectónica con su entorno.

Artículo 14.2.54. Condiciones de Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de una parcela vendrá determinada por el producto de su superficie de parcela computable a efectos de edificabilidad por el coeficiente $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$, salvo que el resto de condiciones geométricas de esta norma zonal u otras determinaciones de planeamiento impidan su materialización.

Artículo 14.2.55. Posición Respecto a los Linderos.

1. La nueva edificación se situará retranqueada un mínimo de 3 metros desde todos los linderos exteriores o interiores de la parcela.

2. Se permitirá el adosamiento de las edificaciones a uno de los linderos laterales, cuando sea para formar un conjunto de dos o más viviendas pareadas. Esta solución deberá establecerse en el planeamiento de desarrollo, en un proyecto unitario o mediante escritura pública de compromiso entre las dos parcelas que pretendan parearse.

Artículo 14.2.56. Ocupación y Forma de los Edificios.

La ocupación máxima de la parcela será del 50% de su superficie.

Artículo 14.2.57. Altura de la Edificación.

1. El número máximo de plantas será de dos, baja y primera, con posibilidad de uso del bajo cubierta y no superando en ningún caso los 7 m de altura máxima medida desde el punto medio de la rasante de fachada.

2. Los cerramientos de parcela que no soporten edificación tendrán una altura máxima de 2,5 metros, si se trata de cerramientos macizos. Podrán también establecerse cerramientos de parcela opacos hasta una altura de 90 cm y elementos vegetales hasta los 2,5 metros.

Artículo 14.2.58. Altura de Pisos.

La altura libre mínima de pisos será de 2,70 metros en planta baja y de 2,50 metros en planta primera.

Artículo 14.2.59. Estancias Habitables.

Todas las estancias habitables deberán ser exteriores, esto es, deberán tener luces a una vía pública, a un espacio libre o a patios de luz con una de sus dimensiones en planta no inferior a 2,50 metros y una superficie no inferior a 7 m^2 .

Artículo 14.2.60. Salientes y Vuelos.

Se admitirán salientes y cuerpos volados en fachada debiendo localizarse a un mínimo de 2,5 m de altura y sobresalir como máximo 50 cm de los planos de fachada; también se admitirán rejas y elementos ornamentales.

Artículo 14.2.61. Actuaciones Conjuntas por Agrupación de 8 Parcelas o Más.

En actuaciones de proyecto unitario, de más de 8 parcelas, podrá configurarse un espacio libre interior de manzana donde ubicar instalaciones deportivas ligeras, piscinas o jardines comunes. Este espacio libre será mancomunado y adjudicado en su superficie proporcionalmente a cada parcela individual, de tal manera que la superficie total de parcela edificable se corresponderá con la suma de la superficie de la parcela individual más la parte proporcional del espacio libre mancomunado.

Artículo 14.2.62. Aparcamiento.

Será obligatoria la dotación de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m^2 construidos. Si esta dotación se localizara en construcción sobre rasante su edificabilidad computará a todos los efectos.

Artículo 14.2.63. Cubiertas inclinadas.

1. Cuando se ejecuten cubiertas inclinadas éstas no podrán superar una inclinación mayor de 30° y una altura máxima de la cumbrera sobre la cara superior del forjado de la última planta de 4 m. El espacio bajo cubierta computará a efectos de superficie edificable en todas aquellas superficies en que la altura libre sea igual o superior a 2 m.

2. La cubierta inclinada deberá partir de la intersección del forjado de la última planta con el plano de fachada.

Artículo 14.2.64. Usos Compatibles.

1. Uso cualificado: El uso cualificado de esta Norma Zonal es el Residencial, en su clase de vivienda en edificación unifamiliar.

2. Compatibilidad y localización de otros usos: Serán usos compatibles los usos comercial y terciario-oficinas en edificio exclusivo o compartido.

3. Se permitirá la localización de pequeñas construcciones con uso de almacén en los testeros de parcela siempre que no superen los 15 m^2 de superficie ni 2,5 m de altura libre, se encuentren adosadas a un paramento ciego y no impidan el cumplimiento de las dimensiones mínimas de patios de luz.

Subsección Quinta. Condiciones Particulares de la Zona Colectiva de Mantenimiento

Artículo 14.2.65. Definición.

Se corresponde con áreas del Suelo Urbano con tipologías colectivas en bloque abierto, donde se considera totalmente concluido el proceso de ocupación del espacio y, por tanto, agotado el aprovechamiento urbanístico.

Artículo 14.2.66. Uso Cualificado.

El uso cualificado es el residencial.

Artículo 14.2.67. Obras Admitidas.

1. Se permitirán todas las obras tendentes a la buena conservación de los edificios, así como las de reforma y las obras de reconstrucción y sustitución, siempre que la unidad edificatoria sea estructuralmente independiente. Se prohíben las obras de ampliación excepto que éstas se contemplen en Planes Especiales de Mejora Urbana, en cuyo caso se permitirá en un máximo del 20% sobre la volumetría del conjunto. Este incremento de volumen se dedicará normalmente a cerrar plantas bajas porticadas y excepcionalmente a obras de nueva planta al servicio de las viviendas existentes.

2. Las obras deberán ejecutarse conforme a las mismas condiciones que se contienen en la licencia de obras según la cual se levantaron las distintas edificaciones.

Artículo 14.2.68. Ruina Generalizada.

Si sobreviniese la ruina de varios bloques cuya edificabilidad total fuese de más de 5.000 m^2 o afectase a más de 50 viviendas, la nueva edificación requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle, con sujeción a las siguientes determinaciones:

a) La altura máxima permitida será la existente y como máximo de PB+4.

b) La edificabilidad será igualmente la existente, salvo que de las nuevas condiciones de altura resultara otra menor.

Artículo 14.2.69. Tratamiento de Fachadas y Condiciones Estéticas.

1. Las obras que afecten a fachadas deberán respetar las características de la arquitectura original del edificio.

2. Las obras que afecten a fachada en la planta baja deberán incorporar soluciones para la canalización, no vista, de los tendidos y cableados que las recorren pertenecientes a instalaciones de alumbrado y red telefónica.

3. No se admitirá la instalación sobre fachadas de elementos individualizados destinados a la captación de señales de radio o televisión o de producción de frío y, en general, de aparatos que alteren su estética.

Artículo 14.2.70. Usos Compatibles.

1. Uso cualificado: El uso cualificado de esta Norma Zonal es el Residencial, en su clase de vivienda en edificación plurifamiliar.

2. Compatibilidad y localización de otros usos: Serán usos compatibles los usos comerciales y de oficinas localizados en planta baja.

Subsección Sexta. Condiciones Particulares de la Zona Colectiva en Manzana Cerrada

Artículo 14.2.71. Ámbito y Tipología Característica.

Se corresponde con tipologías edificatorias multifamiliares, de tres, cuatro o cinco alturas, entre medianeras, con frente a vial público, incorporando patios o espacios libres interiores. Se corresponde básicamente con sustituciones de vivienda unifamiliar en el núcleo de San José y desarrollos de los años '70 en ambos núcleos.

Artículo 14.2.72. Uso Cualificado.

El uso cualificado es el residencial.

Artículo 14.2.73. Parcelaciones.

Se autorizarán segregaciones de terrenos cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a 160 m² y 8 m de frente de fachada para tres alturas de edificación, y 220 m² y 14 m de frente de fachada para cuatro o cinco alturas.

Artículo 14.2.74. Obras Admitidas.

1. Se permitirán todo tipo de Obras en los Edificios.

2. Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando sean precisas para alcanzar los objetivos de las autorizadas en el número anterior.

3. Las obras de demolición total serán admisibles.

4. Están permitidas las Obras de Nueva Edificación, con las siguientes especificaciones:

a) Las obras de sustitución son admisibles, debiéndose aprobar simultáneamente la demolición de la edificación existente y el proyecto de nueva planta presentado.

b) La obra de nueva planta sólo se admite sobre solar existente.

Artículo 14.2.75. Tratamiento de Fachadas y Condiciones Estéticas.

1. Las obras que afecten a fachadas deberán respetar las características de la arquitectura original del edificio.

2. Las obras que afecten a fachada en la planta baja deberán incorporar soluciones para la canaliza-

ción, no vista, de los tendidos y cableados que las recorren pertenecientes a instalaciones de alumbrado y red telefónica.

3. No se admite la instalación sobre fachadas de elementos individualizados destinados a la captación de señales de radio o televisión o de producción de frío y, en general, de aparatos que alteren su estética.

4. En las obras que afecten a fachada se procurará, siempre que esta solución se adapte a las características del edificio, la recuperación de acabados superficiales en morteros de cal, morteros monocapas sin adición de china superior a 5 mm de diámetro, revocos maestreados y pintados con pinturas pétreas, todo ello con acabados en color blanco.

Artículo 14.2.76. Condiciones de Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de una parcela vendrá determinada por el producto de su superficie de parcela computable a efectos de edificabilidad por uno de los siguientes coeficientes, salvo que el resto de condiciones geométricas de esta norma zonal impidan su materialización:

a) Parcelas con altura máxima establecida de 3 plantas (PB+2): 2,1 m²/m².

b) Parcelas con altura máxima establecida de 4 plantas (PB+3): 2,8 m²/m².

c) Parcelas con altura máxima establecida de 5 plantas (PB+4): 3,5 m²/m².

Artículo 14.2.77. Posición Respecto a la Alineación.

La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior señalada en los Planos de Calificación, Regulación y Gestión del Suelo y la Edificación, cerrando todo el frente de fachada, no admitiéndose por tanto espacios libres o patios abiertos al viario, salvo casos excepcionales que no permitan por su geometría ninguna otra solución.

Artículo 14.2.78. Ocupación.

La ocupación máxima de la parcela será:

a) En Planta Baja del 90%, si el uso mayoritario fuera no residencial y del 80% si el uso mayoritario fuera residencial.

b) En Planta Alta del 80% en todos los casos.

La edificación podrá situarse sobre linderos laterales y traseros resolviendo las situaciones existentes de luces y servidumbres, esto es, permitiendo en cualquier caso la existencia de patios de dimensiones mínimas 6 x 3 m y con una altura media de los cerramientos laterales de 3,5 m como máximo.

Artículo 14.2.79. Altura de la Edificación.

1. El número máximo de plantas será el establecido en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos, no superando las siguientes alturas métricas medidas desde el punto medio de la rasante de fachada:

a) Parcelas con altura máxima establecida de 3 plantas (PB+2): 10 m.

b) Parcelas con altura máxima establecida de 4 plantas (PB+3): 13 m.

c) Parcelas con altura máxima establecida de 5 plantas (PB+4): 16 m.

2. Se permitirá el retranqueo de la última planta para formar áticos.

3. Por encima de la última planta sólo se admitirán las construcciones que se especifican en el artículo 12.24 de las presentes Normas.

4. En parcelas en esquina se permitirá el mantenimiento de la altura máxima autorizada en una vía principal hasta un máximo de 10 m de fondo edificado medido perpendicularmente a la misma.

5. La cota del forjado superior de la planta baja deberá situarse como mínimo a 3,60 metros medidos desde el punto medio de la rasante.

Artículo 14.2.80. Altura de Pisos.

La altura libre de pisos será de 2,70 metros en planta baja y de 2,50 metros en el resto.

Artículo 14.2.81. Estancias Habitables.

Todas las estancias habitables deberán ser exteriores, esto es, deberán tener luces a una vía pública, a un espacio libre o a patios de luz con una superficie no menor a 16 m², admitiendo además la inscripción de un círculo de 4,5 m de diámetro.

Artículo 14.2.82. Salientes y Vuelos.

1. Se admitirán salientes y cuerpos volados en fachada debiendo localizarse a un mínimo de 3 m de altura.

2. Los salientes podrán sobresalir como máximo 35 cm.

3. Los cuerpos volados cerrados podrán sobresalir como máximo 50 cm.

4. Las rejas y otros elementos de la planta baja podrá sobresalir como máximo 15 cm.

5. Los balcones se ceñirán a un hueco y deberán separarse al menos 1 m de la esquina o de la medianera y deberán estar cerrados con elementos de cerrajería, no admitiéndose elementos de fábrica o cualquier otro material en los laterales de los mismos.

6. Los cuerpos volados abiertos podrán sobresalir un máximo de 1/10 del ancho de calle, no superando en ningún caso los 100 cm.

Artículo 14.2.83. Tratamiento de Espacios Libres o Patios de Manzana.

Las superficies de los patios de manzana correspondientes a distintas parcelas podrán separarse con cerramientos de fábrica o similar hasta una altura de 2 metros.

No se permitirá la localización de patios en fachada, a excepción de los ya existentes o en aquellos casos en los que la geometría de la parcela imposibilite ninguna otra solución razonable; en estos casos el cerramiento deberá ser ejecutado como muro de fábrica acabado en calado y una altura mínima de 2 metros sobre la rasante. Este cerramiento podrá ser sustituido por elementos vegetales a partir de una altura mínima de 1 m.

Artículo 14.2.84. Aparcamiento.

Deberá garantizarse una dotación de aparcamiento interior en la parcela obligatoria de, al menos, 1 plaza por cada 100 m² construidos.

La superficie ocupada por la zona de aparcamiento deberá localizarse básicamente bajo la superficie ocupada por la edificación general, debiendo resolverse el contacto con patios o espacios libres de parcela o comunes con forjados con sobrecargas que permitan una dimensión de tierra vegetal de al menos 60 cm de espesor.

Artículo 14.2.85. Cubiertas Inclinadas.

1. Cuando se ejecuten cubiertas inclinadas, el espacio bajo cubierta computará a efectos de superficie edificable en todas aquellas superficies en que la altura libre sea igual o superior a 2 m. y aunque el uso al que se destine sea el de almacén, a excepción de las superficies necesarias destinadas a instalaciones.

2. La cubierta inclinada deberá partir de la intersección del forjado de la última planta con el plano de fachada.

Artículo 14.2.86. Usos Compatibles.

1. Uso cualificado: El uso cualificado de esta Norma Zonal es el Residencial, en su clase de vivienda en edificación plurifamiliar.

2. Compatibilidad y localización de otros usos: Serán usos compatibles los usos comerciales localizados en planta baja. También será compatible el uso terciario-oficinas en edificio exclusivo o compartido. En este supuesto podrá autorizarse el uso industrial en forma de pequeño taller en la planta baja, siempre y cuando la actividad que desarrollen respete la Ley Autonómica 7/94 de 18 de mayo de Protección Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan y sean directamente accesibles desde viario público.

3. Se permitirá la localización de pequeñas construcciones con uso de almacén en los testeros de parcela siempre que no superen los 15 m² de superficie ni 2,5 m de altura libre, se encuentren adosadas a un paramento ciego y no impidan el cumplimiento de las dimensiones mínimas de patios de luz.

Subsección Séptima. Condiciones Particulares de la Zona Colectiva en Bloque Abierto

Artículo 14.2.87. Ámbito y Tipología Característica.

Las tipologías residenciales colectivas en bloque abierto se localizan básicamente en el núcleo de San José de La Rinconada, en los desarrollos de los años 80 y en los últimos ámbitos sujetos a planeamiento parcial, en los que se combinan tipologías unifamiliares en manzana cerrada y bloques de vivienda colectiva.

Artículo 14.2.88. Uso Cualificado.

El uso cualificado es el residencial.

Artículo 14.2.89. Parcelaciones.

Se autorizarán segregaciones de terrenos cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a 400 m², con un frente mínimo de parcela de 20 m.

Artículo 14.2.90. Obras Admitidas.

1. Se permitirán todo tipo de Obras en los Edificios.

2. Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando sean precisas para alcanzar los objetivos de las autorizadas en el número anterior.

3. Las obras de demolición total serán admisibles.

4. Están permitidas las Obras de Nueva Edificación, con las siguientes especificaciones:

a) Las obras de sustitución son admisibles, debiéndose aprobar simultáneamente la demolición de la edificación existente y el proyecto de nueva planta presentado.

b) La obra de nueva planta sólo se admite sobre solar existente.

Artículo 14.2.91. Tratamiento de Fachadas y Condiciones Estéticas.

1. Las obras que afecten a fachadas deberán respetar las características de la arquitectura original del edificio.

2. Las obras que afecten a fachada en la planta baja deberán incorporar soluciones para la canalización, no vista, de los tendidos y cableados que las recorren pertenecientes a instalaciones de alumbrado y red telefónica.

3. No se admite la instalación sobre fachadas de elementos individualizados destinados a la captación

de señales de radio o televisión o de producción de frío y, en general, de aparatos que alteren su estética.

4. En las obras que afecten a fachada se procurará, siempre que esta solución se adapte a las características del edificio, la recuperación de acabados superficiales en morteros de cal, morteros monocapas sin adición de china superior a 5 mm de diámetro, revocos maestreados y pintados con pinturas pétreas, todo ello con acabados en color blanco.

Artículo 14.2.92. Condiciones de Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de una parcela vendrá determinada por el producto de su superficie de parcela computable a efectos de edificabilidad por uno de los siguientes coeficientes, salvo que el resto de condiciones geométricas de esta norma zonal impidan su materialización:

- a) Parcelas con altura máxima establecida de 3 plantas (PB+2): 1,30 m²/m².
- b) Parcelas con altura máxima establecida de 4 plantas (PB+3): 1,75 m²/m².
- c) Parcelas con altura máxima establecida de 5 plantas (PB+4): 2,20 m²/m².

Artículo 14.2.93. Posición Respecto a los Linderos.

La nueva edificación se situará retranqueada de la siguiente forma:

- a) De los linderos a viario o espacio público, al menos, la mitad de la altura de la edificación respecto del eje del vial o espacio libres de que se trate.
- b) De los linderos privativos, al menos, un tercio de la altura de la edificación.

Artículo 14.2.94. Posición Respecto a Otras Edificaciones.

La nueva edificación se situará distanciada de otras edificaciones de la siguiente forma:

- a) Si las edificaciones se localizaran en la misma parcela, al menos, dos tercios de la semisuma de las alturas.
- b) Si las edificaciones fueran existentes y se localizaran en otras parcelas, deberá garantizarse una separación mínima a éstas, de la semisuma de las alturas.

Artículo 14.2.95. Ocupación.

La ocupación máxima de la parcela será del 70%.

La disposición de la edificación vendrá definida para cada manzana mediante Estudio de Detalle o instrumento de planeamiento adecuado.

Se deberán ejecutar espacios libres ajardinados en proporción no menor a un 20% de la superficie de parcela.

Artículo 14.2.96. Altura de la Edificación.

1. El número máximo de plantas será el establecido en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos, no superando las siguientes alturas métricas medidas desde el punto medio de la rasante de fachada:

- a) Parcelas con altura máxima establecida de 3 plantas (PB+2): 10 m.
- b) Parcelas con altura máxima establecida de 4 plantas (PB+3): 13 m.
- c) Parcelas con altura máxima establecida de 5 plantas (PB+4): 16 m.

2. Se permitirá el retranqueo de la última planta para formar áticos.

3. Por encima de la última planta sólo se admitirán las construcciones que se especifican en el artículo 12.24 de las presentes Normas.

4. La cota del forjado superior de la planta baja deberá situarse como mínimo a 3,60 metros medidos desde el punto medio de la rasante.

Artículo 14.2.97. Altura de Pisos.

La altura libre de pisos será de 2,70 metros en planta baja y de 2,50 metros en el resto.

Artículo 14.2.98. Estancias Habitables.

Todas las estancias habitables deberán ser exteriores, esto es, deberán tener luces a una vía pública, a un espacio libre o a patios de luz con una superficie no menor a 16 m², admitiendo además la inscripción de un círculo de 4,5 m de diámetro.

Artículo 14.2.99. Salientes y Vuelos.

Se admitirán salientes y cuerpos volados en fachada debiendo localizarse a un mínimo de 3 m de altura y sobresalir como máximo 100 cm.

Artículo 14.2.100. Tratamiento de Espacios Libres o Patios de Manzana.

Las superficies de los patios de manzana correspondientes a distintas parcelas podrán separarse con cerramientos de fábrica o similar hasta una altura de 2 metros.

No se permitirá la localización de patios en fachada, a excepción de los ya existentes o en aquellos casos en los que la geometría de la parcela imposibilite ninguna otra solución razonable; en estos casos deberá ejecutarse una solución de celosía o cerramiento de lamas adecuado.

Artículo 14.2.101. Aparcamiento.

Deberá garantizarse una dotación de aparcamiento interior en la parcela obligatoria de, al menos, 1 plaza por cada 100 m² construidos.

La superficie ocupada por la zona de aparcamiento deberá localizarse básicamente bajo la superficie ocupada por la edificación general, debiendo resolverse el contacto con patios o espacios libres de parcela o comunes con forjados con sobrecargas que permitan una dimensión de tierra vegetal de al menos 60 cm de espesor.

Artículo 14.2.102. Cubiertas Inclinadas.

1. Cuando se ejecuten cubiertas inclinadas, el espacio bajo cubierta computará a efectos de superficie edificable en todas aquellas superficies en que la altura libre sea igual o superior a 2 m, aunque el uso al que se destine sea el de almacén, a excepción de las superficies mínimas necesarias destinadas a instalaciones.

2. La cubierta inclinada deberá partir de la intersección del forjado de la última planta con el plano de fachada.

Artículo 14.2.103. Usos Compatibles.

1. Uso cualificado: El uso cualificado de esta Norma Zonal es el Residencial, en su clase de vivienda en edificación plurifamiliar.

2. Compatibilidad y localización de otros usos: Serán usos compatibles los usos comerciales, localizados en planta baja. También será compatible el uso terciario-oficinas en edificio exclusivo o compartido. En este supuesto podrá autorizarse el uso industrial en forma de pequeño taller en la planta baja, siempre y cuando la actividad que desarrollen respete la Ley Autonómica 7/94 de 18 de mayo de Protección Ambiental y los Reglamentos que

la desarrollan y sean directamente accesibles desde vía pública.

Subsección Octava. Condiciones Particulares de la Zona Terciario Exclusivo

Artículo 14.2.104. Ámbito y Tipología Característica.

Se corresponde con tipologías edificatorias en general de manzana cerrada, de una o dos plantas, que se han consolidado en su uso dentro de un tejido básicamente residencial, y que se localizan mayoritariamente en el núcleo de San José de la Rinconada.

Artículo 14.2.105. Uso Cualificado.

El uso cualificado es el terciario, entendiéndose como tal el de comercio, hospedaje, espectáculos, actividades financieras, y en general cualquier otra asimilable a la de prestación de servicios, como oficinas, despachos profesionales, etc. Queda expresamente prohibido el uso residencial.

Artículo 14.2.106. Parcelaciones.

Se autorizarán segregaciones o agregaciones de parcelas siempre que las parcelas resultantes no sean inferiores a 250 m², con un frente de 10 m, ni superiores a 20.000 m².

Artículo 14.2.107. Obras Admitidas.

1. Se permitirán todo tipo de Obras en los Edificios.
2. Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando sean precisas para alcanzar los objetivos de las autorizadas en el número anterior.
3. Las obras de demolición total serán admisibles.
4. Están permitidas las Obras de Nueva Edificación, con las siguientes especificaciones:

a) Las obras de sustitución son admisibles, debiéndose aprobar simultáneamente la demolición de la edificación existente y el proyecto de nueva planta presentado.

b) La obra de nueva planta sólo se admite sobre solar existente.

Artículo 14.2.108. Tratamiento de Fachadas y Condiciones Estéticas.

1. Las obras que afecten a fachada en la planta baja deberán incorporar soluciones para la canalización, no vista, de los tendidos y cableados que las recorren pertenecientes a instalaciones de alumbrado y red telefónica.

2. No se admite la instalación sobre fachadas de elementos individualizados destinados a la captación de señales de radio o televisión o de producción de frío y, en general, de aparatos que alteren su estética.

3. En las obras que afecten a fachada se procurará en la medida de lo posible la recuperación de acabados superficiales en morteros de cal, morteros monocapas sin adición de china superior a 5 mm de diámetro, revocos maestreados y pintados con pinturas pétreas, todo ello con acabados en colores claros.

Artículo 14.2.109. Condiciones de Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de una parcela vendrá determinada por el producto de su superficie de parcela computable a efectos de edificabilidad por el coeficiente 1,4 m²/m², salvo que el resto de condiciones geométricas de esta norma zonal impidan su materialización.

Artículo 14.2.110. Posición Respecto a la Alineación.

La línea de edificación será libre respecto a la alineación exterior y respecto a los linderos laterales de la parcela, salvo indicación contraria en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos.

En caso de agrupaciones comerciales, con superficie edificada total mayor de 2.500 m² útiles, la disposición de la edificación vendrá definida para cada manzana mediante Estudio de Detalle o instrumento de planeamiento adecuado.

Artículo 14.2.111. Ocupación.

La ocupación máxima de la parcela será del 80%, salvo que el resto de condiciones geométricas de esta norma zonal o lo establecido en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos lo impida.

Artículo 14.2.112. Altura de la Edificación.

1. El número máximo de plantas será de dos, baja y primera, no superando los 10 m de altura máxima medida desde el punto medio de la rasante de fachada.

2. Para el uso Hospedaje y de Oficinas el número máximo de plantas será de tres, no superando los 12 m de altura desde el punto medio de la rasante de fachada.

3. Por encima de la planta primera sólo se admitirán las construcciones que se especifican en el artículo 12.24 de las presentes Normas.

Artículo 14.2.113. Altura de Pisos.

La altura libre de pisos será de 4,0 metros mínimo para la planta baja y de 3,5 metros para las plantas altas.

Artículo 14.2.114. Salientes y Vuelos.

No se admitirán salientes ni cuerpos volados exteriores a la alineación exterior oficial señalada en los Planos de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos.

Artículo 14.2.115. Tratamiento de Espacios Libres o Patios de Manzana.

1. Los espacios libres de parcela deberán ajardinarse al menos en un 50%.

2. Las superficies de los patios de manzana correspondientes a distintas parcelas podrán separarse con cerramientos de fábrica o similar hasta una altura de 2 metros.

3. No se permitirá la localización de patios en fachada, a excepción de los ya existentes o en aquellos casos en los que la geometría de la parcela imposibilite ninguna otra solución razonable; en estos casos deberá ejecutarse una solución de celosía o cerramiento adecuado.

Artículo 14.2.116. Aparcamiento.

Deberá garantizarse la dotación de plazas de aparcamiento establecida en estas Normas, según el uso a implantar.

La superficie ocupada por la zona de aparcamiento deberá localizarse básicamente bajo la superficie ocupada por la edificación general, debiendo resolverse el contacto con patios o espacios libres de parcela o comunes con forjados con sobrecargas que permitan una dimensión de tierra vegetal de al menos 60 cm de espesor.

Artículo 14.2.117. Cubiertas Inclinadas.

1. Cuando se ejecuten cubiertas inclinadas, el espacio bajo cubierta computará a efectos de superficie edificable en todas aquellas superficies en que la altura libre sea igual o superior a 2 m, aunque el uso al que se destine sea el de almacén, a excepción de las superficies mínimas necesarias destinadas a instalaciones.

2. La cubierta inclinada deberá partir de la intersección del forjado de la última planta con el plano de fachada.

Artículo 14.2.118. Usos Compatibles.

1. Uso cualificado: El uso cualificado de esta Norma Zonal es el Terciario.

2. Compatibilidad y localización de otros usos: Serán usos compatibles los usos industriales en forma de pequeño taller, localizados en planta baja, siempre y cuando la actividad que desarrollen respete la Ley Autonómica 7/94 de 18 de mayo de Protección Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan.

Subsección Novena. Condiciones Particulares de la Zona Industrial en Manzana Cerrada

Artículo 14.2.119. Ámbito y Tipología Característica.

Las tipologías industriales de edificación industrial en línea, esto es, con tipología de manzana cerrada, se localizan colindantes a la edificación residencial en los dos núcleos: básicamente al Nordeste en La Rinconada y al Oeste, ligado al Arroyo del Almonázar y a la travesía, en San José.

Se producen además algunas localizaciones en ámbitos de uso característicos residencial, sometidas a la ordenanza correspondiente a la Ley Autonómica 7/94 de 18 de mayo sobre Protección Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan. Fuera de los núcleos principales también se localizan agrupaciones de industrias, ligadas básicamente a las carreteras.

Artículo 14.2.120. Uso Cualificado.

El uso cualificado es el industrial, quedando expresamente prohibido el uso residencial, salvo que esté vinculado al mantenimiento o vigilancia de las instalaciones industriales.

Artículo 14.2.121. Parcelaciones.

Se autorizarán segregaciones o agregaciones de parcelas siempre que la parcela resultante no sea menor a 400 m², con un ancho de fachada no menor a 15 metros, ni superior a 15.000 m².

Artículo 14.2.122. Obras Admitidas.

1. Se permitirán todo tipo de Obras en los Edificios.
2. Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando sean precisas para alcanzar los objetivos de las autorizadas en el número anterior.
3. Las obras de demolición total serán admisibles.
4. Están permitidas las Obras de Nueva Edificación, con las siguientes especificaciones:

a) Las obras de sustitución son admisibles, debiéndose aprobar simultáneamente la demolición de la edificación existente y el proyecto de nueva planta presentado.

b) La obra de nueva planta sólo se admite sobre solar existente.

Artículo 14.2.123. Tratamiento de Fachadas y Condiciones Estéticas.

1. Las obras que afecten a fachada en la planta baja deberán incorporar soluciones para la canalización, no vista, de los tendidos y cableados que las recorren pertenecientes a instalaciones de alumbrado y red telefónica.

2. No se admite la instalación sobre fachadas de elementos individualizados destinados a la captación de señales de radio o televisión o de producción de frío y, en general, de aparatos que alteren su estética.

3. En las obras que afecten a fachada se procurará en la medida de lo posible la recuperación de acabados superficiales en morteros de cal, morteros monocapas sin adición de china superior a 5 mm de diámetro, revocos maestreados y pintados con pinturas pétreas, todo ello con acabados en colores claros.

Artículo 14.2.124. Condiciones de Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de una parcela vendrá determinada por el producto de su superficie de parcela computable a efectos de edificabilidad por el coeficiente 1 m²/m², salvo que el resto de condiciones geométricas de esta norma zonal impidan su materialización.

Artículo 14.2.125. Posición Respecto a la Alineación.

Los planos de fachada deberán ajustarse a las alineaciones señaladas en los Planos de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos o bien retranquearse dejando un espacio libre delantero, en cuyo caso deberá definirse mediante Estudio de Detalle referido a frentes completos de manzana.

Artículo 14.2.126. Ocupación.

La ocupación máxima de la parcela será del 80%.

Artículo 14.2.127. Altura de la Edificación.

1. El número máximo de plantas será de dos, baja y primera, no superando los 10 m de altura máxima desde el punto medio de la rasante de fachada.

2. Por encima de la planta primera sólo se admitirán las construcciones que se especifican en el artículo 12.24 de las presentes Normas.

Artículo 14.2.128. Altura de Pisos.

La altura libre de pisos será de 4,5 metros mínimo.

Artículo 14.2.129. Salientes y Vuelos.

No se admitirán salientes ni cuerpos volados exteriores a la alineación exterior oficial señalada en los Planos de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos.

Artículo 14.2.130. Tratamiento de Espacios Libres o Patios de Manzana.

1. Se deberán ejecutar espacios libres ajardinados en proporción no menor a un 10% de la superficie de parcela, pudiendo éstos estar localizados donde se considere más apropiado.

2. La parcela podrá ser delimitada mediante cerramientos de fábrica o similar hasta una altura de 2 metros.

Artículo 14.2.131. Aparcamiento.

Deberá garantizarse una dotación de aparcamiento obligatoria de al menos 1 plaza por cada 100 m²c. Se facilitará además el aparcamiento asociado a viario en una proporción de al menos un 25% de la dotación obligatoria. El 75% de la dotación obligatoria deberá localizarse en la parcela.

Si se ejecutara aparcamiento subterráneo, éste deberá localizarse básicamente en la superficie ocupada por la edificación general, debiendo resolverse el contacto con patios o espacios libres de parcela o comunes con sobrecargas que permitan una dimensión de tierra vegetal de al menos 100 cm de espesor.

Artículo 14.2.132. Cubiertas Inclinadas.

1. Cuando se ejecuten cubiertas inclinadas, el espacio bajo cubierta computará a efectos de superficie edificable en todas aquellas superficies en que la altura libre sea igual o superior a 2 m, aunque el uso al que se destine sea el de almacén, a excepción de las superficies mínimas necesarias destinadas a instalaciones.

2. La cubierta inclinada deberá partir de la intersección del forjado de la última planta con el plano de fachada.

Artículo 14.2.133. Usos Compatibles.

1. Uso cualificado: El uso cualificado de esta Norma Zonal es el Industrial, sometido a la Ley Autonómica

7/94 de 18 de mayo sobre Protección Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan.

2. Compatibilidad y localización de otros usos: Será uso compatible el uso terciario-oficinas o terciario-comercial, siempre y cuando estos usos sean compatibles con los usos industriales existentes conforme la Ley Autonómica 7/94 de 18 de mayo de Protección Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan.

3. En parcelas lindantes con el exterior del ámbito de aplicación de esta norma zonal se autorizará el uso terciario-hotelero.

Subsección Décima: Condiciones Particulares de la Zona Industrial Aislado

Artículo 14.2.134. Ámbito y Tipología Característica.

Las tipologías de edificación industrial aislada en parcela se localizan básicamente en los polígonos industriales ligados a las vías de comunicación con Sevilla y, en San José, la industria de la Azucarera

Artículo 14.2.135. Uso Cualificado.

El uso cualificado es el industrial, quedando expresamente prohibido el uso residencial.

Artículo 14.2.136. Parcelaciones.

Se autorizarán segregaciones o agregaciones de parcelas siempre que la parcela resultante no sea menor de 15.000 m², ni mayor de 200.000 m². Se permitirá la ampliación de las industrias existentes en un 10% de la superficie de su parcela actual y siempre que no supere los 200.000 m² de parcela edificable.

Artículo 14.2.137. Obras Admitidas.

1. Se permitirán todo tipo de Obras en los Edificios.
2. Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando sean precisas para alcanzar los objetivos de las autorizadas en el número anterior.
3. Las obras de demolición total serán admisibles.
4. Están permitidas las Obras de Nueva Edificación, con las siguientes especificaciones:

- a) Las obras de sustitución son admisibles, debiéndose aprobar simultáneamente la demolición de la edificación existente y el proyecto de nueva planta presentado.
- b) La obra de nueva planta sólo se admite sobre solar existente.

Artículo 14.2.138. Tratamiento de Fachadas y Condiciones Estéticas.

1. Las obras que afecten a fachada en la planta baja deberán incorporar soluciones para la canalización, no vista, de los tendidos y cableados que las recorren pertenecientes a instalaciones de alumbrado y red telefónica.
2. No se admite la instalación sobre fachadas de elementos individualizados destinados a la captación de señales de radio o televisión o de producción de frío y, en general, de aparatos que alteren su estética.
3. En las obras que afecten a fachada se procurará en la medida de lo posible la recuperación de acabados superficiales en morteros de cal, morteros monocapas sin adición de china superior a 5 mm de diámetro, revocos maestreados y pintados con pinturas pétreas, todo ello con acabados en colores claros.

Artículo 14.2.139. Condiciones de Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de una parcela vendrá determinada por el producto de su superficie de parcela computable a efectos de edificabilidad por el coeficiente

0,8 m²/m², salvo que el resto de condiciones geométricas de esta norma zonal impidan su materialización.

Artículo 14.2.140. Posición Respecto a la Alineación.

La posición respecto a la alineación exterior de parcela será libre.

Artículo 14.2.141. Ocupación.

La ocupación máxima de la parcela será del 80%.

Artículo 14.2.142. Altura de la Edificación.

El número máximo de plantas será de dos, baja y primera, no superando en ningún caso los 10 m de altura máxima medida desde el punto medio de la rasante de fachada. Por encima de la planta primera sólo se admitirán las construcciones que se especifican en el artículo 12.24 de las presentes Normas.

Artículo 14.2.143. Altura de Pisos.

La altura libre de pisos será de 4,5 metros mínimo.

Artículo 14.2.144. Salientes y Vuelos.

No se admitirán salientes ni cuerpos volados exteriores a la alineación exterior oficial señalada en los Planos de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos.

Artículo 14.2.145. Tratamiento de Espacios Libres de Parcela.

Se deberán ejecutar espacios libres ajardinados en proporción no menor a un 10% de la superficie de parcela.

Las parcelas podrán delimitarse mediante cerramientos opacos de fábrica o similar hasta una altura de 2 metros.

Artículo 14.2.146. Aparcamiento.

Deberá garantizarse una dotación de aparcamiento obligatoria de al menos 1 plaza por cada 100 m²c. Se facilitará además el aparcamiento asociado a viario en una proporción de al menos un 25% de la dotación obligatoria. El 75% de la dotación obligatoria deberá localizarse en la parcela.

Si se ejecutara aparcamiento subterráneo, éste deberá localizarse básicamente en la superficie ocupada por la edificación general, debiendo resolverse el contacto con patios o espacios libres de parcela o comunes con sobrecargas que permitan una dimensión de tierra vegetal de al menos 100 cm de espesor.

Artículo 14.2.147. Cubiertas Inclinadas.

1. Cuando se ejecuten cubiertas inclinadas, el espacio bajo cubierta computará a efectos de superficie edificable en todas aquellas superficies en que la altura libre sea igual o superior a 2 m, aunque el uso al que se destine sea el de almacén, a excepción de las superficies mínimas necesarias destinadas a instalaciones.

2. La cubierta inclinada deberá partir de la intersección del forjado de la última planta con el plano de fachada.

Artículo 14.2.148. Usos Compatibles.

1. Uso cualificado: El uso cualificado de esta Norma Zonal es el Industrial, sometido a la Ley Autonómica 7/94 de 18 de mayo sobre Protección Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan.

2. Compatibilidad y localización de otros usos: Será uso compatible el uso terciario-oficinas, con una superficie edificable máxima en edificio exclusivo de 5.000 m²c., o terciario-comercial, con una superficie edificable máxima de 2.500 m²c. en edificio exclusivo, siempre y cuando estos usos sean compatibles con los usos indus-

triales existentes conforme a la Ley Autonómica 7/94 de 18 de mayo sobre Protección Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan.

Sección 4. Programación de las Áreas de Reforma Interior y de la edificación de solares en el Suelo Urbano Consolidado

Artículo 14.2.149. Programación de las Áreas de Reforma Interior.

En el caso de que se delimiten Áreas de Reforma Interior en el suelo urbano consolidado no previstas en el este Plan General, el Plan Especial o planeamiento de desarrollo que se determine establecerá la programación y condiciones necesarias para la gestión y ejecución de las actuaciones previstas.

Artículo 14.2.150. Edificación de Solares.

1. Sobre las parcelas de suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido todos los deberes legales exigibles y permitiendo el Plan su actuación en régimen de actuaciones edificatorias, se podrá solicitar y obtener licencias así como realizar las construcciones en las condiciones que determina el Plan. En el caso de que la parcela tenga la condición de solar por no hallarse construida o encontrarse la edificación en ruina, deberá solicitarse licencia de edificación en los plazos legalmente establecidos y edificar los solares en el plazo establecido en la licencia.

2. El Ayuntamiento incorporará al Registro Municipal de Solares los solares y edificios en ruina del suelo urbano consolidado que no hayan cumplido con las anteriores obligaciones.

CAPÍTULO III

La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano No Consolidado

Sección 1. Determinaciones que Configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 14.3.1. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano No Consolidado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.b) y 10.2.B, configuran la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado la delimitación de áreas de reforma interior y su ordenación detallada, usos, densidad y edificabilidad de las distintas unidades delimitadas por el Plan General de Ordenación Urbanística así como la definición de áreas de reparto y el aprovechamiento medio de éstas:

1. Delimitación de las Unidades de Ejecución y Planes Especiales de Reforma Interior y su asignación a Áreas de Reparto. En los Planos de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos se señalan y delimitan aquellas áreas del suelo urbano en las que el Plan General exige el ulterior desarrollo o complemento de sus determinaciones mediante la formulación de los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, instrumentos de planeamiento que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales áreas.

2. La definición gráfica de las alineaciones, rasantes y viario.

3. La fijación de los usos pormenorizados, de los espacios libres y dotaciones comunitarias.

4. La calificación pormenorizada del suelo, estableciéndose las condiciones particulares u ordenanzas de zona del Suelo Urbano que, junto con las generales que

se establecen en estas Normas, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización y uso.

El régimen urbanístico de esas áreas es el común al suelo urbano que se regula en el presente Plan, sin perjuicio de las condiciones particulares que en las fichas se señalen para la ordenación de dichas áreas.

5. Las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en las Fichas de determinaciones de los sectores, áreas de reforma interior o unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado, que comprenden la determinación del aprovechamiento lucrativo y patrimonializable, la superficie mínima de dotaciones y espacios libres, la edificabilidad máxima en función de los usos y tipologías, el sistema de actuación, la figura de planeamiento, la iniciativa de planeamiento y la fijación de los criterios y objetivos de ordenación.

Las determinaciones que reflejan cada una de las fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previsto para su desarrollo o complemento.

Artículo 14.3.2. Alcance de las Determinaciones de Ordenación Pormenorizada y Compatibilidades de los Usos.

1. La ordenación pormenorizada de las distintas áreas incluidas en Sectores, Áreas de Reforma Interior y Unidades de Ejecución establecida en el Plan General podrá mantenerse en su totalidad o en parte de ella o bien modificarse a través de los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se determinen en virtud de la capacidad de ordenación de los mismos, Planes Parciales, Estudios de Detalle o Planes Especiales, pero en cualquier caso habrán de mantenerse las determinaciones de carácter vinculante establecidas en la Ficha de Planeamiento correspondiente así como dar cumplimiento a los objetivos de ordenación reflejados en dichas fichas.

2. Los Planes Parciales y Planes Especiales previstos y delimitados para el desarrollo del presente Plan General podrán calificar el suelo bien mediante el establecimiento de unas condiciones particulares de zona específicas en su ámbito, o bien por referencia a alguna de las condiciones particulares de zona establecidas en el presente Título.

3. Mediante Planes Especiales no delimitados por el presente Plan General podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de zona en el ámbito ordenado.

4. Los Estudios de Detalle estén o no previstos por el presente Plan General no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen a excepción de las condiciones que se deriven de la ordenación de volúmenes o ajustes de viario.

5. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad resultante del presente Plan General mediante los procedimientos previstos en los apartados anteriores.

6. Con independencia de las compatibilidades de usos previstas para las distintas zonas en el presente Título, en todas ellas podrán ubicarse los siguientes:

- a) Usos dotacionales públicos o privados.
- b) Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
- c) Despachos profesionales.

7. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifique.

8. La autorización genérica del uso residencial posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Condiciones Generales de los Usos.

9. La autorización genérica del uso terciario posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos, excepto las grandes superficies comerciales, que precisarán autorización específica.

Sección 2. Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo de los Distintos Sectores, Áreas y Unidades de Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 14.3.3. Ordenanzas de Edificación y de Uso de las Distintas Zonas.

1. Para las áreas de suelo urbano no consolidado incluidas en Unidades de Ejecución serán de aplicación las ordenanzas de edificación y uso del suelo urbano consolidado correspondientes a la calificación asignada en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos.

2. En las áreas sobre las que se desarrollen Planes Parciales o Planes Especiales de Reforma Interior podrán establecerse en dichos planes ordenanzas particulares diferentes de las definidas para el suelo urbano consolidado, manteniéndose en cualquier caso los parámetros generales de ordenación de la Ficha de Planeamiento y cumpliéndose las Condiciones Generales de Edificación y Usos de acuerdo con el Título XII de estas Normas.

Sección 3. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 14.3.4. Delimitación y Alcance de las Áreas de Reparto.

1. Para la totalidad del Suelo Urbano No Consolidado el Plan General delimita Áreas de Reparto y determina el Aprovechamiento Medio de cada una de las Áreas delimitadas.

2. La delimitación de las Áreas de Reparto se contiene en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos.

3. La ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para el Suelo Urbano No Consolidado y la que se pueda establecer en el planeamiento de desarrollo para las distintas áreas de planeamiento delimitadas fijará y establecerá los coeficientes correspondientes a los usos pormenorizados y las tipologías resultantes que previsiblemente puedan afectar al valor relativo de la edificabilidad.

Artículo 14.3.5. Fichas de Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano No Consolidado.

La determinación del Aprovechamiento Medio de las Áreas de Reparto del Suelo Urbano No Consolidado se establece en el documento Anexo a estas Normas denominado Fichas de determinación del aprovechamiento medio del suelo urbano no consolidado.

Artículo 14.3.6. Delimitación de Unidades de Ejecución y Elección del Sistema de Actuación.

1. El Plan General delimita Unidades de Ejecución que se grafían en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos, las cuales se desarrollarán por el sistema de actuación que se señalan en las Fichas de Planeamiento.

2. La delimitación de Unidades de Ejecución y la elección de su sistema de actuación cuando no estuvie-

ran contenidas en el presente Plan General se ajustará al procedimiento seguido en el artículo 106 de la LOUA.

3. Para modificar unidades de ejecución ya delimitadas y/o su sistema de actuación se seguirá igualmente el trámite indicado en el apartado anterior.

Sección 4. Áreas de Reforma Interior, Planeamiento de Desarrollo y Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no Consolidado.

Artículo 14.3.7. Fichas Particulares.

1. Cada uno de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado sometidos a planeamiento posterior o a la realización de operaciones de gestión integrada, tiene sus condiciones de ordenación y ejecución fijadas en su ficha correspondiente.

2. Su edificación estará a lo que se dispone en estas Normas en su Títulos X y XII en cuanto les fuere de aplicación.

Artículo 14.3.8. Valor de las Determinaciones Particulares.

Las determinaciones particulares contenidas en las Fichas de las zonas remitidas a planeamiento ulterior o a la realización de operaciones de gestión integrada, tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Delimitación: La delimitación de las áreas grafías en los planos tiene el carácter de determinación vinculante.

b) Cesiones, edificabilidades y aprovechamientos: Las determinaciones relativas a cesiones, edificabilidades y aprovechamientos tienen el carácter de proporcionales a la superficie del ámbito resultante de la medición real.

c) Trazados y alineaciones: En los ámbitos sometidos a Planeamiento Parcial o Especial las alineaciones señaladas como vinculantes en la Ficha tiene carácter de determinación de Plan General y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. El resto de las especificaciones gráficas se consideran como recomendaciones no vinculantes cuya localización podrá modificarse debiendo quedar justificada en el instrumento de planeamiento. Las descripciones literarias amplían o definen con mayor exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones, así como las características y posibles tratamientos recomendados.

d) Usos y reservas: En los ámbitos sometidos a Planeamiento Parcial o Especial la representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones del Plan General para los usos vinculantes y las reservas obligatorias con localización recomendada. Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación. Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, el Planeamiento Especial podrá proceder a reajustar la forma de las parcelas; cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna.

Artículo 14.3.9. Actuaciones en Áreas Remitidas a Planeamiento Ulterior.

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior o los Estudios de Detalle que el presente Plan prevé en las áreas remitidas a planeamiento ulterior, no podrán llevarse a cabo las operaciones de ejecución del planeamiento, ni podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimiento de tierras,

obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones.

2. No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene, de oficio o a instancia de parte, para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o las de demolición de edificaciones en situación de ruina.

3. Excepcionalmente, las licencias de obras a que se refiere el apartado 1 podrán ser expedidas por el Ayuntamiento en las áreas citadas en el propio apartado cuando las mismas no constituyan o integren unidades de ejecución determinadas desde el Plan, estén fijados por éste los usos pormenorizados correspondientes a través de las oportunas normas zonales, así como las alineaciones aplicables a la parcela y la ejecución de aquellas obras no hubiere de afectar o impedir en forma alguna el cumplimiento de los objetivos o determinaciones de cualquier índole que fije el Plan en la ficha correspondiente a cada área. Igual posibilidad cabrá, previa declaración que excluya a la finca de la expropiación, en aquellas áreas remitidas a planeamiento ulterior cuya ejecución prevé el Plan a través de este sistema de actuación.

4. En las áreas remitidas a Planes Especiales que no sean de Reforma Interior, la concesión de las licencias a que se refiere el apartado 1 se regirá por las normas que se señalan en estas Normas y en la LOUA.

Sección 5. Programación de las Actuaciones en el Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 14.3.10. Orden de Prioridades en el Desarrollo de las Actuaciones Sistemáticas.

1. El desarrollo del suelo urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento que lo desarrollen.

2. Si en los programas de ejecución contenidos en los planes de ordenación no se hubiera fijado el plazo de ejecución de la urbanización, se entenderá que estas obras deberán estar acabadas en el plazo de veinticuatro (24) meses a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento o proyecto de urbanización a ejecutar.

Artículo 14.3.11. Plazos para la Adquisición del Derecho a Edificar.

En las áreas de suelo urbano sometidas a planeamiento de desarrollo o complementario, el plazo para la adquisición del derecho a edificar será el fijado por dicho Planes.

CAPÍTULO IV

La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Ordenado

Sección 1. Determinaciones que Configuran la Ordenación del Suelo Urbanizable Ordenado

Artículo 14.4.1. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada básica del Suelo Urbanizable Ordenado.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.c) configuran la ordenación pormenorizada básica del Suelo Urbanizable Ordenado los criterios y directrices para la ordenación de los distintos sectores, que se especifican en la documentación del Plan General.

2. Las determinaciones de ordenación pormenorizada básica se establecen en las Fichas de determinaciones de los sectores de suelo urbanizable ordenado, en las que se determinan de forma específica los criterios de ordenación y los elementos de la ordenación que son vinculantes para el desarrollo de la ordenación pormenorizada completa.

Se establece además en las Fichas con carácter pormenorizado la edificabilidad máxima para cada uso y el sistema de actuación, la iniciativa de planeamiento, la programación y la superficie mínima destinada a espacios libres y dotaciones, que en cualquier caso deberán además cumplir con los estándares mínimos fijados en la LOUA y los Reglamentos que la desarrollen.

Las determinaciones que reflejan cada una de las Fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento de desarrollo o complemento.

3. La ordenación pormenorizada básica que complementa con carácter vinculante la ordenación estructural, así como el resto de la ordenación pormenorizada básica propuesta con carácter no vinculante se define en los Planos de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos, estableciéndose con carácter indicativo las alineaciones, usos y tipologías, dotaciones y espacios libres.

Artículo 14.4.2. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada Completa del Suelo Urbanizable Ordenado.

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 10.2.A.a), configuran la ordenación pormenorizada completa del suelo: la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias complementando la ordenación estructural. Para cada una de las parcelas y las distintas zonas delimitadas, la ordenación pormenorizada completa determina:

- El establecimiento de las alineaciones y del viario urbano, con expresión gráfica de las alineaciones de nuevo trazado.
- La fijación de los usos pormenorizados.
- El establecimiento de los espacios libres y dotaciones comunitarias.
- La determinación detallada de la altura de la edificación.
- La calificación pormenorizada del suelo, estableciéndose las condiciones particulares u ordenanzas de zona que, junto con las generales, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización y uso.

2. La ordenación pormenorizada completa de los Sectores del Suelo Urbanizable Ordenado se contiene en los Anexos de ordenación pormenorizada completa del suelo urbanizable ordenado, que tienen el carácter normativo de los Planes Parciales de Ordenación.

Sección 2. Modificaciones de la Ordenación Pormenorizada Completa

Artículo 14.4.3. Modificaciones de la Ordenación Pormenorizada Completa del Suelo Urbanizable Ordenado.

1. Mediante la formulación de un nuevo Plan Parcial podrán revisarse para su mejora las determinaciones de ordenación pormenorizada completa contenidas en los Anexos de ordenación pormenorizada completa del suelo urbanizable ordenado, siempre que no se alteren ni las determinaciones estructurales ni las determinaciones

de ordenación pormenorizada básica propias del Planeamiento General para la sectorización del suelo.

2. Mediante la formulación de una modificación de Plan Parcial podrán modificarse para su mejora aspectos puntuales de las determinaciones de ordenación pormenorizada completa contenidas en los Anexos de ordenación pormenorizada completa del suelo urbanizable ordenado, siempre que no se alteren ni las determinaciones estructurales ni las determinaciones de ordenación pormenorizada básica propias del Planeamiento General para la sectorización del suelo.

Artículo 14.4.4. Valor de las Determinaciones Particulares.

Las determinaciones particulares contenidas en las Fichas de determinaciones de los sectores de suelo urbanizable ordenado tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Delimitación y superficie: La delimitación del sector tiene el carácter de determinación vinculante. La dimensión de su superficie, sin embargo, es una cifra de referencia de carácter estimativo; si de la medición del sector resultara otra cifra, ésta será tenida en consideración a todos los efectos y conforme a la misma se reajustarán todas las determinaciones del sector.

b) Trazados y alineaciones: las alineaciones señaladas como vinculantes en la ficha tiene carácter de determinación de Plan General y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. El resto de las especificaciones gráficas se consideran como recomendaciones no vinculantes cuya localización podrá modificarse debiendo quedar justificada en el instrumento de planeamiento. Las descripciones literarias amplían o definen con mayor exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones, así como las características y posibles tratamientos recomendados.

c) Usos y reservas: la representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones del Plan General para los usos vinculantes y las reservas obligatorias con localización recomendada. Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación. Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, el planeamiento de desarrollo podrá proceder a reajustar la forma de las parcelas; cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna, en todo caso, se mantendrán los estándares de dotaciones que figuran en cada ficha.

d) Las edificabilidades determinadas para los diferentes usos globales tendrán las siguientes compatibilidades:

d.1. El quince por ciento (15%) de la edificabilidad determinada globalmente para los usos residenciales podrá ser modificada a usos terciarios.

d.2. Excepto indicación en contrario en la Ficha de Determinaciones del Sector de que se trate, el treinta por ciento (30%) de la edificabilidad determinada para el uso industrial podrá ser modificada a usos terciarios.

e) El coeficiente de edificabilidad resultado de las fichas particulares tiene el carácter de máximo, con independencia de cualquier otra determinación, y en particular de los coeficientes de uso y tipología que se utilicen para la redistribución interna.

f) El número de viviendas resultado de las fichas particulares tiene el carácter de máximo, si bien se posibilitará que sobre el 50% del número de viviendas en ellas indicado, puedan sustituirse 2 unidades por 3 de

menor dimensión con un programa máximo de 2 dormitorios y 57 m² útiles mínimos, todo ello sin aumento de la edificabilidad. Las parcelas sobre las que se produzca esta sustitución deberán indicarse en el instrumento de ordenación pormenorizada completa.

Sección 3. Actuaciones Previas y Ejecución del Suelo Urbanizable Ordenado

Artículo 14.4.5. Actuaciones en Suelo Urbanizable Ordenado

1. Los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado no podrán edificarse hasta tanto:

a) No se hayan cumplido los trámites del sistema de actuación que corresponda.

b) No estén ejecutadas las obras de urbanización, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.

c) No se hayan formalizado las cesiones obligatorias de suelo.

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el Suelo Urbanizable Ordenado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano.

Artículo 14.4.6. Requisitos para Poder Edificar.

1. En el Suelo Urbanizable Ordenado, una vez aprobado el Proyecto de Urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrán edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

b) Que la infraestructura básica de la unidad de ejecución esté ejecutada en todo aquello que afecte a la manzana para la que se haya solicitado licencia y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso menor que el de la terminación de la edificación.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa el peticionario, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

d) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del ciento por cien (100%) del valor de las obras de urbanización para garantizar la ejecución de éstas en la parte que corresponda. La fianza deberá cubrir el posible aumento de los costes de ejecución por incremento del Índice de Precios al Consumo. La garantía podrá ser parcialmente librada a medida que se vayan certificando las ejecuciones parciales de la obra urbanizadora.

2. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen par-

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

3. Las etapas de ejecución deberán componer áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de toda la unidad de ejecución y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

4. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

5. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la no adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, así como podrá implicar la caducidad de la licencia previa tramitación del necesario expediente, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, todo ello sin perjuicio del derecho de terceros adquirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se le hubiera irrogado. Asimismo, comportará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 14.4.7. Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
- b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- c) Planos de proyecto y de detalle.
- d) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- e) Mediciones.
- f) Cuadro de precios descompuestos.
- g) Presupuesto.

2. Todos los documentos citados deberán ajustarse a lo establecido en las Normas de Urbanización y en los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de recogerse las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias, según la normativa municipal, para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen conveniente.

3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
- b) Pavimentación de viario.
- c) Red de riego e hidrantes.
- d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de distribución de energía eléctrica.
- g) Red de distribución de gas, en su caso.
- h) Canalizaciones de telecomunicación.
- i) Galerías de servicio, en su caso.
- j) Parques, jardines y acondicionamientos de espacios libres.
- k) Alumbrado público.

l) Aparcamientos subterráneos bajo dominio público, en su caso.

m) Red de semáforos, señalizaciones y marcas.

n) Limpieza, desbroce y vallado de las parcelas dotacionales de cesión.

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Sección 4. Otras Condiciones del Suelo Urbanizable Ordenado

Artículo 14.4.8. Localización de las Viviendas Sujetas a Algún Tipo de Protección Pública.

1. Las viviendas sujetas a algún tipo de protección pública deberán distribuirse por el ámbito a ordenar, evitando su concentración.

2. Las viviendas sujetas a algún tipo de protección pública se distribuirán entre las distintas tipologías que prevea la ordenación, permitiéndose, en su caso, que el porcentaje de unifamiliares sea un 50% inferior al global.

Artículo 14.4.9. Condiciones de Entrega de las Parcelas Dotacionales.

1. Las parcelas de equipamiento público deportivo se cederán completamente construidas y valladas, incluyendo los servicios urbanísticos, hasta un presupuesto de contrata de 40 euros/m² de uso deportivo, actualizable por el Índice de Precios de la Construcción más ajustado a las características y localización geográfica de la actuación.

2. El resto de parcelas de equipamiento público se cederán limpias, explanadas y valladas.

Artículo 14.4.10. Contraprestaciones Económicas para la Adquisición y Ejecución de los Sistemas Generales, Ejecución de los Sistemas Locales y Otros Fines Propios del Patrimonio Municipal del Suelo.

1. Los propietarios o promotores de Suelo Urbanizable Ordenado deberán abonar una carga al Ayuntamiento de La Rinconada en concepto de adquisición y ejecución de los sistemas generales, ejecución de los sistemas locales o para el desarrollo de otras actuaciones cuyos fines sean los propios de los legalmente establecidos para los ingresos del Patrimonio Municipal del Suelo de:

a) 12.000 euros por cada vivienda permitida en la Ficha de Planeamiento del Sector correspondiente.

b) 90 euros por cada metro cuadrado de techo para uso terciario exclusivo permitido en la Ficha de Planeamiento del Sector correspondiente.

c) 30 euros por cada metro cuadrado de techo para uso industrial permitido en la Ficha de Planeamiento del Sector correspondiente. Esta contraprestación podrá ser sustituida por Convenio mediante la cesión de suelo bruto del Sector u otras cargas extraordinarias.

2. Las cargas anteriores tienen el carácter de gastos de urbanización según el apartado «j» del artículo 113 de la LOUA.

Sección 5. Programación de las Actuaciones en Suelo Urbanizable Ordenado

Artículo 14.4.11. Programación de las Actuaciones.

1. En las Fichas de Planeamiento se establece la programación de las actuaciones en función de la importancia que su ejecución tiene en la construcción del

modelo urbano propuesto y en el orden deseable de consolidación de éste.

2. En los Anexos de Ordenación Pormenorizada Completa se establece la programación y fases, en su caso, para la ejecución.

CAPÍTULO V

La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado

Sección 1. Determinaciones que Configuran la Ordenación del Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 14.5.1. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.c) configuran la ordenación pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado los criterios y directrices para la ordenación de los distintos sectores, que se especifican en la documentación del Plan General:

2. Las determinaciones de ordenación pormenorizada se establecen en las Fichas de determinaciones de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, en las que se determinan de forma específica los criterios de ordenación y los elementos de la ordenación que son vinculantes para el desarrollo de los Planes Parciales.

Se establece además en las Fichas con carácter pormenorizado la edificabilidad máxima para cada uso y a iniciativa de planeamiento, la programación y la superficie mínima destinada a espacios libres y dotaciones, que en cualquier caso deberán además cumplir con los estándares mínimos fijados en la LOUA y los Reglamentos que la desarrollen.

Las determinaciones que reflejan cada una de las fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previsto para su desarrollo o complemento.

2. La ordenación detallada que complementa con carácter vinculante la ordenación estructural así como el resto de la ordenación detallada propuesta con carácter no vinculante se define en los Planos de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos, estableciéndose, en algunos casos, con carácter indicativo las alineaciones, usos y tipologías, dotaciones y espacios libres.

3. Se incorporan a la ordenación pormenorizada en las presentes Normas las condiciones para el desarrollo del suelo urbanizable sectorizado así como el contenido, condiciones de ordenación, desarrollo y ejecución de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización.

Sección 2. Criterios de Ordenación para el Planeamiento de Desarrollo

Subsección Primera. Actuaciones y Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 14.5.2. Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. El Suelo Urbanizable Sectorizado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados.

2. Los Planes Parciales se redactarán conforme a lo dispuesto en estas Normas.

3. Los Planes Parciales deberán referirse como mínimo a un solo sector de Suelo Urbanizable Sectorizado, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También debe-

rán integrar elementos de sistemas generales exteriores cuando concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al área de reparto en que se haya incluido el sector.

4. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las Fichas correspondiente a cada uno de ellos.

5. Las ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en las Condiciones Generales de Edificación y Uso de las presentes Normas y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en este Título.

6. Los Planes Parciales contendrán la asignación de vivienda protegida de acuerdo con lo establecido en la correspondiente Ficha de Planeamiento del Plan General, especificándose la localización y cuantificación de dichas viviendas de forma que no quepa confusión, según las distintas tipologías o zonas de ordenanza y en función de la legislación autonómica y la regulación municipal vigente en materia de vivienda.

Artículo 14.5.3. Fichas de Determinaciones Particulares del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. Cada uno de los sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado tiene sus condiciones fijadas en su Ficha correspondiente, que se incluyen en un volumen a continuación de estas Normas Urbanísticas como Anexo a la Normativa.

2. Su edificación estará a lo que se dispone en estas Normas.

Artículo 14.5.4. Valor de las Determinaciones Particulares.

Las determinaciones particulares contenidas en las Fichas de determinaciones de los sectores de suelo urbanizable sectorizado tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Delimitación y superficie: La delimitación del sector tiene el carácter de determinación vinculante. La dimensión de su superficie, sin embargo, es una cifra de referencia de carácter estimativo; si de la medición del sector resultara otra cifra, ésta será tenida en consideración a todos los efectos y conforme a la misma se reajustarán todas las determinaciones del sector.

b) Trazados y alineaciones: las alineaciones señaladas como vinculantes en la ficha tiene carácter de determinación de Plan General y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. El resto de las especificaciones gráficas se consideran como recomendaciones no vinculantes cuya localización podrá modificarse debiendo quedar justificada en el instrumento de planeamiento. Las descripciones literarias amplían o definen con mayor exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones, así como las características y posibles tratamientos recomendados.

c) Usos y reservas: la representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones del Plan General para los usos vinculantes y las reservas obligatorias con localización recomendada. Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación. Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, el planeamiento de desarrollo podrá proceder a reajustar la forma de las

parcelas; cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna, en todo caso, se mantendrán los estándares de dotaciones que figuran en cada ficha.

d) Las edificabilidades determinadas para los diferentes usos globales tendrán las siguientes compatibilidades:

d.1. El quince por ciento (15%) de la edificabilidad determinada globalmente para los usos residenciales podrá ser modificada a usos terciarios.

d.2. Excepto indicación en contrario en la Ficha de Determinaciones del Sector de que se trate, el treinta por ciento (30%) de la edificabilidad determinada para el uso industrial podrá ser modificada a usos terciarios.

e) El coeficiente de edificabilidad resultado de las fichas particulares tiene el carácter de máximo, con independencia de cualquier otra determinación, y en particular de los coeficientes de uso y tipología que se utilicen para la redistribución interna.

f) El número de viviendas resultado de las fichas particulares tiene el carácter de máximo, si bien se posibilitará que sobre el 50% del número de viviendas en ellas indicado, puedan sustituirse 2 unidades por 3 de menor dimensión con un programa máximo de 2 dormitorios y 57 m² útiles mínimos, todo ello sin aumento de la edificabilidad. Las parcelas sobre las que se produzca esta sustitución deberán indicarse en el instrumento de ordenación pormenorizada completa.

Artículo 14.5.5. Ejecución del Planeamiento.

Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo Urbanizable Sectorizado contendrán la delimitación de la Unidad o Unidades de Ejecución y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellas, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General.

Artículo 14.5.6. Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado previas al Desarrollo de los Sectores.

1. Los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado no podrán edificarse hasta tanto:

a) No se hayan aprobado definitivamente los Planes Parciales.

b) No se hayan cumplido los trámites del sistema de actuación que corresponda.

c) No están ejecutadas las obras de urbanización, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.

d) No se hayan formalizado las cesiones obligatorias de suelo.

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el Suelo Urbanizable Sectorizado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales en los términos que establece el artículo 53 de la LOUA.

3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

Artículo 14.5.7. Requisitos para Poder Edificar.

1. En el Suelo Urbanizable Sectorizado, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización

correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrán edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

b) Que la infraestructura básica de la unidad de ejecución esté ejecutada en todo aquello que afecte a la manzana para la que se haya solicitado licencia y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso menor que el de la terminación de la edificación.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa el peticionario, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

d) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del ciento por cien (100%) del valor de las obras de urbanización para garantizar la ejecución de éstas en la parte que corresponda. La fianza deberá cubrir el posible aumento de los costes de ejecución por incremento del Índice de Precios al Consumo. La garantía podrá ser parcialmente librada a medida que se vayan certificando las ejecuciones parciales de la obra urbanizadora.

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

3. Las etapas de ejecución deberán componer áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de toda la unidad de ejecución y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

4. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

5. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la no adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, así como podrá implicar la caducidad de la licencia previa tramitación del necesario expediente, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, todo ello sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Subsección Segunda. Contenido de los Planes Parciales

Artículo 14.5.8. Contenido de los Planes Parciales.

El contenido y documentación exigible a los Planes Parciales se elaborará con el grado de precisión y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los artículos posteriores.

Artículo 14.5.9. Memoria del Plan Parcial.

1. La memoria deberá considerar todos los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación, y en todo caso:

a) Las características generales del territorio, geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas, etc. Al describir su vegetación se tendrán en cuenta las especies, tamaño, edades y estado.

b) Los usos de los terrenos, las edificaciones y las infraestructuras, precisando, en su caso, el número de residentes y puestos de trabajo que hubiere en la zona, el tipo de edificios, su calidad y estado y expresando las características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.

2. Hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos, las condiciones e instrucciones establecidas por el Plan General para el sector, con especial incidencia en las viviendas sujetas a protección, pudiendo concretarlos en función de la información urbanística y de los estudios complementarios que se realizaren.

3. Analizará las posibles opciones para la ordenación y justificará la procedencia de las características de la ordenación que desarrolle, acreditando la creación de una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibrada en su nivel de equipamiento, coherente en su sistema de espacios libres e integrada con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.

4. Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

- a) Superficie total del sector que ordene el Plan Parcial.
- b) Superficie del viario público del Plan Parcial.
- c) Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.
- d) Superficie de las parcelas para centros docentes y demás servicios públicos o de interés social, señalando su carácter público o privado.
- e) Superficies edificables (suma de la de las parcelas edificables).
- f) Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas).
- g) Superficie edificables por usos (suma de la de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente la correspondiente a los servicios sociales).
- h) Edificabilidad bruta, sobre la superficie total del sector.
- i) Edificabilidad neta, sobre la superficie edificable.
- j) Superficies edificables susceptibles de apropiación privada y pertenecientes al Ayuntamiento, señalando en su caso el defecto de aprovechamiento susceptible de apropiación privada.
- k) Desglose de la superficie edificable.
- l) Superficie destinada a espacios libres privados.
- m) Altura máxima edificable.
- n) Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje.
- o) Repercusión del viario, expresada en porcentaje respecto al total de la superficie del sector.

Artículo 14.5.10. Plan de Etapas del Plan Parcial.

1. Los Planes Parciales expresarán, si procede, las etapas de su ejecución, señalando las unidades de eje-

cución que comprendieran e indicando para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprenda y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondiente a los equipamientos.

2. Los Planes Parciales delimitarán la Unidad o Unidades de Ejecución que prevean para su desarrollo así como el sistema de actuación para las mismas. Asimismo señalarán los plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y de solicitar licencia.

3. Los Planes Parciales indicarán los plazos para la urbanización y edificación de las parcelas destinadas a la construcción de viviendas sujetas a protección, debiendo garantizarse su realización en la misma proporción que el resto de los usos residenciales.

Artículo 14.5.11. Estudio Económico y Financiero del Plan Parcial.

El estudio económico y financiero contendrá:

a) La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrán de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimientos de tierra; redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios; red de alcantarillado; redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público; pavimentación; arbolado y jardinería; mobiliario urbano y obras especiales que hubieran de efectuarse.

b) La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su implantación diera lugar.

c) La entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la financiación de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación.

d) Las aportaciones económicas al Ayuntamiento a cargo de los adjudicatarios de aprovechamiento determinadas por este Plan General, para la adquisición o ejecución de los Sistemas Generales o Locales.

Artículo 14.5.12. Información de las Compañías Suministradoras.

Los Planes Parciales deberán incorporar documentación de las compañías suministradoras de agua potable, energía eléctrica, gas canalizado, en su caso, y telecomunicaciones sobre la posibilidad de conexión a las mismas así como información de los servicios municipales de saneamiento sobre posibles puntos de conexión y necesidad de obras de mejora, en su caso.

Artículo 14.5.13. Otra Documentación.

Los Planes Parciales deberán aportar cuantos estudios y determinaciones complementarias vengan exigidos por las afecciones a que pudieran estar sometidos, así como por la Declaración de Impacto Ambiental.

Artículo 14.5.14. Planos de Información.

Los Planes Parciales contendrán, representados sobre cartografía adecuada, los siguientes planos de información:

a) Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura del Plan General.

b) Ordenación establecida por el Plan General para el sector y su entorno.

c) Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.

d) Hipsométrico, hidrológico y edafológico, cuando sean precisos para la mejor interpretación del plano topográfico. Comprenderá la delimitación de cuencas y las áreas de humedad superficial.

e) Catastral, que contendrá la referencia actualizada de las fincas y de sus cargas si las tuvieran, precisando linderos y superficies e identificando las zonas de posible existencia de vías pecuarias.

f) De edificación, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de la superficie destinadas a los distintos usos, altura de las edificaciones, características de las vías, infraestructuras, y vegetación. Precisar los perfiles longitudinales de las vías y alcantarillado que se conserven.

Artículo 14.5.15. Planos de Ordenación.

Los Planes Parciales expondrán su ordenación mediante representación gráfica que se realizará sobre el plano de cartografía digitalizada con el nivel de información y precisión necesario y encajado en la planimetría del Plan General y que contendrá la delimitación del área de ordenación y los elementos que se conservan. Los planos de proyecto serán como mínimo.

a) Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondiente a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, al sistema de espacios libres y a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicios, todo ello en relación con la red viaria, incluida la de peatones. Cada zona se caracterizará por un número de orden, por su superficie y por la Ordenanza de aplicación. Deberá expresar la naturaleza pública o privada de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos dos últimos. En el plano de zonificación se reproducirá el cuadro de características de la ordenación.

b) Plano de los espacios públicos, que comprenderá la definición geométrica de espacios libres y viario, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento y reflejando el arbolado, el mobiliario urbano, el alumbrado y la señalización de tráfico, la denominación de calles y plazas y el sentido de numeración de las fincas. Reflejará las curvas de nivel señalará la referencia de puntos de replanteo y detalle de secciones transversales, enlaces e intersecciones complejas.

c) Planos de las características de los espacios libres públicos en los que se definirán de forma suficiente los perfiles longitudinales y transversales de los espacios libres y de la red viaria. Los perfiles longitudinales reflejarán el estado actual del terreno, el resultado proyectado y la localización de saneamiento, con referencia de rasantes, distancias al origen y posición de curvas e intersecciones.

d) Esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes y galerías de la red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de canalización telefónica, red de conducción de gas y red de canalización de semáforos. Contendrá un esquema de compatibilización de servicios mediante secciones transversales.

e) Plano de ordenación de los volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados, que deberá especificar si es indicativo o vinculante. En él se definirá el suelo vinculado a cada edificio y se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales.

f) Plano de delimitación de unidades de ejecución así como de las etapas previstas para su desarrollo, que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicio. La delimitación de las unidades de ejecución se hará señalando con toda

precisión la superficie de las mismas, así como el sistema de actuación que a cada una corresponda. Cuando el Plan Parcial contenga la delimitación de varias unidades de ejecución, señalará su orden de prioridad.

Artículo 14.5.16. Ordenanzas Regulatoras.

Los Planes Parciales contendrán unas Ordenanzas regulatoras de la edificación y los usos que se desarrollarán en los términos que señala la Ley del Suelo, satisfaciendo, en todo caso, las normas del Plan General, tanto las relativas a su clase de suelo, como las condiciones generales, así como el contenido que para cada sector se asigna en la ficha individualizada correspondiente y los conceptos y criterios que respecto a la ordenación se exponen en este Capítulo.

Subsección Tercera. Desarrollo y Ejecución de los Planes Parciales

Artículo 14.5.17. Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones.
- Cuadro de precios descompuestos.
- Presupuesto.

2. Todos los documentos citados deberán ajustarse a lo establecido en las Normas de Urbanización y en los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de recogerse las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias, según la normativa municipal, para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen conveniente.

3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:

- Excavaciones y movimientos de tierras.
- Pavimentación de viario.
- Red de riego e hidrantes.
- Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de agua.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de distribución de gas, en su caso.
- Canalizaciones de telecomunicación.
- Galerías de servicio, en su caso.
- Parques, jardines y acondicionamientos de espacios libres.
- Alumbrado público.
- Aparcamientos subterráneos bajo dominio público, en su caso.
- Red de semáforos, señalizaciones y marcas.
- Limpieza, desbroce y vallado de las parcelas dotacionales de cesión.

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Subsección Cuarta. Condiciones de Ordenación de los Planes Parciales

Artículo 14.5.18. Criterios de Ordenación.

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector y a los criterios que con carácter de recomendación les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

a) Se propugnará la reproducción de condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad fundamental de las implantaciones tradicionales, para lo cual se tenderá a producir un tejido urbano variado, con jardines, plazas y calles de tamaño y características diferenciadas.

b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.

c) Se cuidarán las condiciones de borde con los suelos colindantes, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.

d) Se diseñará un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades del suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

e) Se establecerá un sistema jerarquizado de calles que garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerario.

f) Se proyectará el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.

g) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.

h) Los centros escolares se integrarán, preferentemente, de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar un acceso cómodo.

i) La situación de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, se establecerá estudiando su relación con las redes viarias y de peatones, a fin de garantizar se accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.

j) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicios afectados a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.

k) Las actividades no residenciales de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunican éstos con las áreas centrales.

Artículo 14.5.19. Reservas de Suelo para Dotaciones.

1. La reserva de suelo para dotaciones se dimensionará de acuerdo con la superficie real del Sector, excepto que las Fichas de Determinaciones indicasen explícitamente lo contrario.

2. La reserva de suelo para Centros Docentes se hará buscando agrupaciones que permitan instalar unidades completas.

3. Las distintas áreas escolares deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el

acceso a las mismas, tanto desde la red viaria, como desde la red peatonal.

4. Los centros escolares de nivel superior integrarán, en lo posible, un centro de cada uno de los niveles inferiores.

5. El Plan Parcial expresará el carácter público o privado de las dotaciones con observancia, en su caso, de los mínimos públicos requeridos.

Artículo 14.5.20. Parques y Jardines Públicos.

1. El sistema de espacios públicos se adaptará al modelado de los terrenos; para ello se evitarán movimientos de tierras que puedan desnaturalizar su carácter.

2. Los elementos morfológicos e hidrológicos singulares - arroyos, vaguadas, etc.- se preservarán en lo posible como componentes caracterizadores del paisaje urbano.

3. Las agrupaciones de árboles se integrarán en el sistema de áreas estanciales y las líneas de arbolado en el de calles y paseos, se evitarán los movimientos de tierra en las inmediaciones del arbolado y no se alterará el nivel del suelo dentro de la proyección de sus copas. Se permitirá transplantar aquellos árboles cuyo emplazamiento resulte incompatible con las determinaciones del Plan General. Se conservarán, en lo posible, los árboles existentes de porte notable.

Artículo 14.5.21. Condiciones de Diseño de la Red Viaria.

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones prevista en el Plan General, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.

2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficientes para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial, facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

3. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones y, si procede, de la implantación del servicio público de transporte.

4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.

5. La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.

Artículo 14.5.22. Condiciones de los Estacionamientos.

1. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondiente a estacionamientos, especificándose el cumplimiento del número de plazas mínimo fijado en el artículo 17 de la LOUA y los que en su caso se determinen reglamentariamente.

2. El estacionamiento se resolverá preferentemente al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes.

3. El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá preferentemente en fila, en bandas de entre doscientos y doscientos veinte (220) centímetros de anchura situadas entre las aceras y la calzada.

4. Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas. Cuando éstos sean imprescindibles, se arbolarán con especies de porte grande, formando una malla regular.

5. Los aparcamientos situados en los frentes sobre los que el Plan Parcial prevea viviendas unifamiliares adosadas, agrupadas o aisladas sólo podrán computarse a efectos de dotación de aparcamiento aquellas plazas que no se vean inutilizadas por accesos futuros a coches o garajes de las viviendas.

Subsección Quinta. Condiciones de Edificación, Uso y Urbanización en los Planes Parciales

Artículo 14.5.23. Condiciones de la Edificación.

1. Las Ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en estas Normas.

2. Los Planes Parciales desarrollarán el sistema de ordenación más coherente con las determinaciones que tengan asignadas para su sector en la ficha correspondiente.

Artículo 14.5.24. Condiciones de Uso.

Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean, con arreglo a lo que sobre el particular establecieran las Fichas de los sectores. Las condiciones particulares se adaptarán a las Condiciones Generales que se establecen en estas Normas.

Artículo 14.5.25. Condiciones de Urbanización.

La urbanización de los suelos urbanizables y, por extensión, la de todos aquellos que fuesen objeto de nueva obra urbanizadora, cumplirán lo dispuesto en las Normas Generales de Urbanización y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

Subsección Sexta. Otras Condiciones del Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 14.5.26. Localización de las Viviendas Sujetas a Algún Tipo de Protección Pública.

1. Las viviendas sujetas a algún tipo de protección pública deberán distribuirse por el ámbito a ordenar, evitando su concentración.

2. Las viviendas sujetas a algún tipo de protección pública se distribuirán entre las distintas tipologías que prevea la ordenación, permitiéndose, en su caso, que el porcentaje de unifamiliares sea un 50% inferior al global.

Artículo 14.5.27. Condiciones de Entrega de las Parcelas Dotacionales.

1. Las parcelas de equipamiento público deportivo se cederán completamente construidas y valladas, incluyendo los servicios urbanísticos, hasta un presupuesto de contrata de 40 euros/m² de uso deportivo, actualizable por el Índice de Precios de la Construcción más ajustado a las características y localización geográfica de la actuación.

2. EL resto de parcelas de equipamiento público se cederán limpias, explanadas y valladas.

Artículo 14.5.28. Contraprestaciones Económicas para la Adquisición y Ejecución de los Sistemas Generales, Ejecución de los Sistemas Locales y Otros Fines Propios del Patrimonio Municipal del Suelo.

1. Los propietarios o promotores de Suelo Urbanizable Sectorizado deberán abonar una carga al Ayuntamiento de La Rinconada en concepto de adquisición y ejecución de los sistemas generales, ejecución de los sistemas locales o para el desarrollo de otras actuaciones cuyos fines sean los propios de los legalmente establecidos para los ingresos del Patrimonio Municipal del Suelo de:

a) 12.000 euros por cada vivienda permitida en la Ficha de Planeamiento del Sector correspondiente.

b) 90 euros por cada metro cuadrado de techo para uso terciario exclusivo permitido en la Ficha de Planeamiento del Sector correspondiente.

c) 30 euros por cada metro cuadrado de techo para uso industrial permitido en la Ficha de Planeamiento del Sector correspondiente. Esta contraprestación podrá ser sustituida por Convenio mediante la cesión de suelo bruto del Sector u otras cargas extraordinarias.

2. Las cargas anteriores tienen el carácter de gastos de urbanización según el apartado «j» del artículo 113 de la LOUA.

Sección 3. Programación de las Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 14.5.29. Programación de las Actuaciones.

En las Fichas de Planeamiento se establece la programación de las actuaciones en función de la importancia que su ejecución tiene en la construcción del modelo urbano propuesto y en el orden deseable de consolidación de éste.

CAPÍTULO VI

Ordenación No Estructural de las distintas Áreas de Suelo Urbanizable No Sectorizado

Artículo 14.6.1. Determinaciones de Ordenación No Estructurales del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

En las Fichas de determinaciones de las áreas de suelo urbanizable no sectorizado contenidas en el Plan General se establecen los objetivos y directrices de ordenación no estructurales, distinguiéndose, en su caso, las determinaciones de ordenación vinculantes de las meramente orientativas a desarrollar por el Plan de Sectorización.

Artículo 14.6.2. Ordenación del Suelo Urbanizable No Sectorizado hasta su Sectorización.

Hasta tanto no se produzca su sectorización por la aprobación definitiva del instrumento necesario, los suelos clasificados como Urbanizables No Sectorizados se regirán por la Normativa del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Entorno de los Núcleos.

CAPÍTULO VII

La Ordenación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable

Sección 1. Determinaciones que Configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable

Artículo 14.7.1. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.d. de la LOUA, configura la ordenación pormenorizada del Suelo No Urbanizable la regulación de las categorías de suelo que no tienen carácter de estructural según lo establecido en el artículo 10.1.A.h., con las siguientes determinaciones:

1. La delimitación de las distintas áreas que no quedan sujetas a ningún régimen especial de protección, según se establece en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable.

2. La normativa de aplicación específica para las distintas áreas, en la que se regulan los usos permitidos

y las condiciones para la implantación de edificaciones en las zonas rurales.

Sección 2. Disposiciones Generales

Subsección Primera. Determinaciones de Carácter General de los Usos y las Edificaciones

Artículo 14.7.2. Vertidos.

En las nuevas construcciones que se implanten en el suelo no urbanizable deberá quedar garantizada la correcta evacuación de aguas residuales, quedando en todo caso prohibida la implantación de pozos negros.

Artículo 14.7.3. Adaptación al ambiente y al paisaje.

Las construcciones y edificaciones deberán adaptarse en lo básico al ambiente y al paisaje en que estuvieren situadas, recomendándose que la tipología y los acabados sean los tradicionalmente empleados en la zona.

Artículo 14.7.4. Actividad Agropecuaria.

1. Definición:

a) Actividades de producción agropecuaria son aquellas directamente relacionados con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales, así como la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación forestal, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la pesca y la cría de especies piscícolas.

b) Igualmente se incluyen en esta actividad la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, que implica su conservación y mejora, así como la formación de reservas naturales.

2. Usos pormenorizados:

a) Agrícola en secano o regadío, siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.

b) Agrícola intensiva, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.

c) Agricultura intensiva que conlleve explanaciones y nivelaciones, explotaciones bajo plástico y viveros incluyendo sus instalaciones anexas.

d) Invernaderos.

e) Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento y regeneración de la vegetación natural existente.

f) Repoblaciones forestales.

g) Ganadería en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con ganado sin estabular o en estabulación semipermanente, pero que en ningún caso suponen peligro de vertidos concentrados y el régimen de explotación no incide en el paisaje, ni en la ordenación parcelaria.

h) Ganadería en régimen estabulado, es decir cuando la alimentación del ganado provienen en más de un cincuenta por ciento (50%) de aportes externos a la explotación e impliquen instalaciones de habitación, aprovisionamiento y eliminación de residuos.

i) Piscifactorías, o instalaciones directamente necesarias para la cría de peces en viveros o estanques.

j) Cinegética.

k) Apicultura.

l) Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.

m) Implantación de nuevos sistemas de riego que supongan nuevas conducciones, construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.

n) Instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica, estaciones climatológicas, de aforos y de control de la erosión.

o) Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria: 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

p) Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola.

q) Casetas de aperos de labranza.

r) Viviendas vinculadas a la explotación agropecuaria de nueva planta. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal.

3. Condiciones de implantación:

a) La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los cien (100) metros.

b) En cualquier caso cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación.

c) Los espacios no ocupados por la edificación y afectos a ella deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

d) Toda actividad o instalación de carácter molesto tales como establos, instalaciones de ganadería, balsas de vertido (acumulación o evaporación) o similares deberá guardar una distancia mínima de quinientos (500) metros de cualquier núcleo de población o de aquellos lugares donde se desarrollen actividades que originen la presencia permanente o concentraciones de personas.

4. Condiciones particulares de edificación vinculadas al uso agropecuario:

Según su uso establecido, las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

I. Casetas de aperos de labranza y edificaciones necesarias para las instalaciones de riego tradicional o nuevos:

a) Se separarán ocho (8) metros de los linderos con los caminos y seis (6) de los linderos con las fincas colindantes.

b) Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.

c) Su superficie no superará los doce (12) metros cuadrados.

d) Se pueden instalar en cualquier parcela con independencia de su superficie.

II. Establos e instalaciones necesarias para la actividad ganadera:

a) Se separarán un mínimo de quince (15) metros de cualquier lindero.

b) Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.

c) La ocupación máxima no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.

d) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

e) Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas resi-

duales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.

III. Instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades agropecuarias: almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinarias agrícolas, instalaciones para almacenaje de productos de la explotación, edificaciones vinculadas a las piscifactorías, centros destinados a la enseñanza agropecuaria, etc.

a) Se separarán un mínimo de quince (15) metros de cualquier lindero.

b) La altura de la edificación podrá ser de siete (7) metros con carácter general y de mayor altura de forma excepcional previo informe de los servicios técnicos municipales, si puntualmente la actividad lo requiere y no se produce un impacto visual destacable.

c) La ocupación máxima no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.

d) La superficie de la edificación deberán estar justificadas y, salvo casos excepcionales, no superarán los trescientos (300) metros cuadrados.

e) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

f) Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.

g) Los materiales de cerramiento y cubrición no serán distorsionantes con el entorno, debiendo minimizar el impacto visual.

h) No se permiten los cambios de uso que puedan derivar hacia el uso residencial.

IV. Vivienda agraria ligada a la explotación agropecuaria, su implantación deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.

b) La altura no podrá superar los siete (7) metros.

c) La superficie máxima ocupada no podrá superar los trescientos (300) metros cuadrados.

d) La explotación agrícola vinculada a la edificación será de sesenta mil (60.000) metros cuadrados en regadío y ciento veinte mil (120.000) metros cuadrados en secano.

e) Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas Urbanísticas.

f) La edificación se debe situar a una distancia superior a 500 metros de cualquier núcleo.

g) Cierres de fincas: los cerramientos deberán realizarse por medio de vallas agrícolas tradicionales (muros de piedra), alambradas, empalizadas o setos de arbusto, pudiendo también combinarse los medios indicados.

h) Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.

i) Pozos: su alumbramiento se regirá por las disposiciones vigentes en la materia y con los permisos oportunos del organismo de cuenca. No obstante, no podrán situarse a una distancia inferior a cien (100) metros de cualquier pozo drenante de aguas residuales.

j) Condiciones estéticas. Las construcciones y edificaciones deberán mantener las tipologías y condiciones estéticas propios de la arquitectura tradicional ligada a las actividades agropecuarias propias del término municipal.

5. Tramitación:

Cualquier uso que conlleve la ejecución de obras, instalaciones o edificaciones estará sujeto a licencia municipal. Además, la autorización de viviendas ligadas a la explotación agropecuaria precisarán la formulación del correspondiente Proyecto de Actuación.

Artículo 14.7.5. Actividad Industrial.

1. Definición:

Instalaciones destinadas a la obtención, fabricación, manufacturación o elaboración de productos relacionados con la actividad agropecuaria. Igualmente se incluyen las actividades vinculadas a plantas de tratamiento o transformación de residuos agrícolas y plantas de tratamiento y/o transformación de residuos de obras o de las explotaciones.

2. Usos pormenorizados:

a) Industrias vinculadas al medio rural: aquellas actividades de transformación de productos agrícolas primarios (agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos...) en la que la materia prima se obtiene mayoritariamente en la explotación en la que se inserta la actividad o, en su defecto, en terrenos de su entorno territorial próximo. Se trata, en definitiva, de actividades vinculadas al medio agrario en el que se emplazan, excluyéndose las navas para usos exclusivamente comerciales, almacenamiento o de distribución. La parcela mínima para esta implantación son quince mil metros y la ocupación de suelo de 7.500 metros.

b) Plantas de tratamiento de residuos agrícolas.

c) Plantas de tratamiento y/o transformación de residuos de obras.

3. Condiciones de implantación:

a) La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los cien (100) metros.

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, así como lo previsto en las Normas Generales de Uso y Edificación del presente Plan.

c) Toda actividad o instalación de carácter molesto deberá guardar una distancia mínima de quinientos (500) metros de cualquier núcleo de población o de aquellos lugares donde se desarrollen actividades que originen la presencia permanente o concentraciones de personas.

d) Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento de La Rinconada o los departamentos competentes en materia de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma, podrán denegar la autorización de dichas actividades o imponer condiciones a su realización cuando consideren que los mismos pudieran alterar negativamente la estructura territorial prevista en el presente Plan General o en los Planes de Ordenación del Territorio que pudieran formularse, o los valores naturales, ambientales o paisajísticos existentes en el término municipal.

4. Condiciones particulares de edificación vinculadas al uso industrial:

a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.

b) La altura de la edificación no podrá superar los diez (10) metros, excepto que la actividad exija para su desarrollo una altura necesariamente superior, previo informe de los servicios técnicos municipales si puntualmente la actividad lo requiere y no se produce un impacto visual destacable.

c) La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el treinta por ciento (30%).

d) Deberá prever la superficie de maniobra y aparcamiento suficiente para garantizar la no obstaculización del viario público.

e) Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

f) Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.

g) Los materiales de cerramiento y cubrición no serán distorsionantes con el entorno, debiendo minimizar el impacto visual.

5. Tramitación:

La implantación de estas actividades se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA (redacción de un Proyecto de Actuación o un Plan Especial) y deberá contar con la licencia municipal correspondiente.

Asimismo de acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la LOUA el propietario deberá asegurar la prestación de la garantía por una cuantía mínima equivalente al diez por ciento (10%) de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de la restitución del terreno.

Artículo 14.7.6. Actividad Extractiva.

1. Definición:

Las explotaciones mineras a cielo abierto son movimientos de tierra conducentes a la obtención de minerales, arcillas, arenas y áridos de todo tipo que pueden precisar la ejecución de edificaciones e instalaciones de maquinarias propias tanto para el desarrollo de la actividad extractiva como para el tratamiento primario de estériles o minerales o de infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) para el desarrollo de la actividad. Se excluyen de esta actividad las Plantas de Clasificación de Áridos.

2. Usos pormenorizados:

a) Graveras destinadas a la extracción de áridos
b) Canteras destinadas a la extracción de materiales destinados a la obra pública

3. Condiciones de implantación:

a) Las actividades extractivas sólo serán permitidas en suelo clasificado como Suelo No Urbanizable Común, permitiéndose el funcionamiento de las que se hallan actualmente en explotación y con Licencia en vigor en suelos protegidos. Está prohibida, sin embargo la ampliación de las existentes ni de nuevas actividades de este tipo en el Suelo No Urbanizable Protegido, en Suelo Urbano o en Suelo Urbanizable.

b) En las solicitudes de licencias para la realización de extracciones de áridos que se desarrollen en cauces o zonas inundables, además de obtener la autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica, deberán indicarse las medidas específicas que se adoptarán para prevenir posibles riesgos a personas, edificios, terrenos o bienes de toda clase situados en cotas inferiores y para restituir los terrenos a su estado natural una vez finalizada la explotación. Asimismo deberá justificarse que no van a producirse acumulaciones de materiales en cauces que supongan un obstáculo al libre paso de aguas y riesgos de arrastres de materiales y sustancias.

c) En todas las actividades extractivas que se desarrollen en el municipio deberán realizarse, a cargo de la empresa explotadora, las tareas de remodelación y restauración paisajística inmediatamente después de finalizadas la extracción en la cuadrícula en cuestión, pudiendo extraerse material de otras cuadrículas pertenecientes a la misma concesión simultáneamente a dichas tareas de restauración.

d) Para la obtención de la Licencia de apertura de una nueva concesión por parte de empresas que anteriormente hayan llevado a cabo actividades extractivas en el término, será preceptivo que la empresa que solicita nueva Licencia haya realizado las labores contenidas en el «Plan de Restauración del Espacio Natural» previsto en este artículo en sus anteriores concesiones ya inactivas. En el caso de que la empresa no cuente con el Plan de Restauración de dichas concesiones, deberá redactarlo y presentarlo junto con el requerimiento de la nueva Licencia. Una vez aprobado dicho Plan por la autoridad competente, deberá ejecutarse la restauración atendiendo a los plazos indicados en el cronograma de actuaciones del Plan. Las tareas de restauración deberán realizarse con anterioridad o simultáneamente a la extracción en la nueva concesión.

e) Los «Planes de Restauración del Espacio Natural» deberán desarrollar al menos los siguientes aspectos:

- I. Una evaluación paisajística y ecológica del entorno.
- II. Objetivos de la Restauración (fines conservacionistas, educativos, recreativos-deportivos aprovechamiento agrícola, etc.).
- III. Diseño de formas y perfiles.
- IV. Diseño de la revegetación: Selección de especies, métodos de implantación y cuidados a la implantación.
- V. Cronograma de las actuaciones.
- VI. Presupuesto.

En las actividades extractivas cuyo uso previo a la explotación extractiva fuera agrícola, se restaurará para su reconversión de nuevo en terrenos agrícolas. Para ello se rellenará el hueco con los materiales inertes de la grava, se aportará tierra vegetal y se sembrará la especie a cultivar en cuestión.

Si la grava no se encuentra en terrenos agrícolas podrá restaurarse con otros fines como educativos, recreativo deportivos, conservacionistas, etc., siempre que se justifique la viabilidad del uso perseguido en función de criterios de localización, tamaño de la zona húmeda, profundidad, etc.

4. Tramitación:

Las actividades extractivas están sujetas a previa autorización y licencia municipal. La solicitud de autorización deberá ir acompañada de autorización preceptiva del órgano sustantivo, así como de la Declaración de Impacto Ambiental, si procede, conforme a lo establecido en el R.D. 2994/82, de 15 de octubre y Ley 7/94, de 18 de mayo de Protección Ambiental.

Artículo 14.7.7. Actividades Realizadas en el Medio Natural.

1. Definición:

Se trata de actividades ligadas al esparcimiento al aire libre en espacios públicos, tales como parques rurales, áreas recreativas y adecuaciones naturalísticas, que necesitan escasa edificación.

2. Usos pormenorizados:

a) Adecuaciones naturalistas: 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.

b) Adecuaciones recreativas: se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza, en general comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc.

c) Parque rural: se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre.

3. Condiciones de implantación:

Las actuaciones propuestas deben ser respetuosas con el medio natural donde se implanten.

La actuación debe realizar las mínimas alteraciones posibles a las condiciones de partida.

Las actuaciones deben quedar integradas en el paisaje.

4. Condiciones particulares de la edificación vinculadas al medio natural:

Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La altura máxima no superará los cinco (5) metros.
- b) La ocupación por la edificación será del 1%, de la superficie total de la parcela.

5. Tramitación:

La implantación de estos usos está sujeto a licencia municipal.

Artículo 14.7.8. Infraestructuras.

1. Definición:

Se incluyen en esta categoría las instalaciones y obras destinadas al servicio público realizadas por la Administración, sus concesionarios, empresas suministradoras de los servicios o particulares y que están relacionadas con carreteras, embalses, conducciones de agua, depuradoras, líneas eléctricas, instalaciones relacionadas con el suministro de energía, abastecimiento de carburantes, oleoductos, gaseoductos, telefonía móvil infraestructura de telecomunicaciones.

2. Usos pormenorizados:

a) Usos de infraestructuras y servicios públicos, exclusivamente los vinculados a los recursos hídricos.

b) Usos de infraestructuras y servicios públicos de instalaciones asociadas a las conducciones energéticas.

c) Instalaciones de servicio a las carreteras.

d) Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento o saneamiento.

e) Instalaciones de líneas eléctricas.

f) Instalaciones relacionadas con el suministro de energía y carburantes.

g) Instalaciones de producción de energía eléctrica fotovoltaica para consumo propio o venta.

h) Infraestructuras de telecomunicaciones y telefonía móvil.

i) Instalaciones de conducciones de transporte para agua de riego.

3. Condiciones de implantación:

Las obras e instalaciones que se realicen en los ámbitos de protección establecidos por la legislación sectorial, requerirán el informe favorable previo del órgano de la administración competente en dicha materia. En las zonas de afección de las carreteras estatales según se determina en la Ley 25/88 de Carreteras, se requerirá el informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía.

En cualquier caso para las zonas definidas en el Plan como áreas de protección de infraestructuras, únicamente podrán autorizarse los usos y obras relacionadas con el funcionamiento de las infraestructuras y de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación así como las obras de forestación, ajardinamiento y urbanización que se consideren necesarias por el Ayuntamiento para la adecuada integración en el paisaje y el medio ambiente urbano en su caso.

Las instalaciones de producción de energía eléctrica fotovoltaica para consumo propio cumplirán las siguientes condiciones de implantación:

a) Cuando se trate de instalaciones ligadas a nuevas actividades a autorizar, deberán estar previstas en el proyecto de dicha actividad y justificarse su conveniencia

o necesidad, así como la adecuación de las instalaciones a la demanda prevista.

b) Cuando se trate de instalaciones ligadas a actividades ya autorizadas, deberán justificar su conveniencia o necesidad, la localización elegida en relación a las edificaciones o construcciones existentes, así como la adecuación de las instalaciones previstas a la demanda de la actividad.

Las instalaciones de producción de energía eléctrica fotovoltaica para venta cumplirán las siguientes condiciones de implantación:

a) No podrán implantarse instalaciones a menos de 250 metros de los núcleos urbanos.

b) La distancia mínima entre los perímetros de diferentes instalaciones será de 500 metros.

c) La parcela sobre la que se implante la instalación tendrá una dimensión máxima de 10 hectáreas y mínima de 2 hectáreas.

d) La ocupación máxima de la parcela por las placas será del 50%.

e) Las placas se retranquearán un mínimo de 25 desde todos los linderos de la parcela.

Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento de La Rinconada o los departamentos competentes en materia de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma, podrán denegar la autorización de dichas actividades o imponer condiciones a su realización cuando consideren que los mismos pudieran alterar negativamente la estructura territorial prevista en el presente Plan General o en los Planes de Ordenación del Territorio que pudieran formularse, o los valores naturales, ambientales o paisajísticos existentes en el término municipal.

4. Tramitación:

Estará sujeta a licencia municipal cualquier actuación promovida por particulares, concesionarios o empresas suministradoras, así como la ejecución de cualquier edificación de carácter público o privado.

Artículo 14.7.9. Actividades de Ocio de la Población.

1. Definición:

Se trata de implantaciones destinadas al ocio de la población; incluyen los alojamientos rurales, así como las instalaciones permanentes de restauración, tales como ventas y merenderos que comportan instalaciones de carácter permanente. Igualmente se incluyen dentro de esta actividad espectáculos (discotecas) y salas de reunión como terrazas al aire libre, piscinas y similares, así como los campamentos de turismo.

2. Usos pormenorizados:

- a) Alojamientos rurales (rehabilitación o nueva planta).
- b) Instalaciones de restauración: Ventas y merenderos.
- c) Espectáculos y salas de reunión: discotecas, terrazas al aire libre, piscinas, etc.
- d) Parques acuáticos.
- e) Campamentos de turismo.

3. Condiciones de implantación:

a) La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los cien (100) metros.

b) 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.

c) Los espacios no ocupados por la edificación y afectos a ella deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

d) Deberán prever la superficie de aparcamiento suficiente, en función de la capacidad del local, para no obstaculizar la circulación sobre la vía en la que se apoyen.

4. Condiciones particulares de edificación vinculadas al ocio:

a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de quince (15) metros.

b) La altura no podrá superar los cinco (5) metros.

c) La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el quince por ciento (15%).

d) Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas Urbanísticas.

e) Cierres de fincas: los cerramientos deberán realizarse por medio de vallas agrícolas tradicionales (muros de piedra), alambradas, empalizadas o setos de arbusto, pudiendo también combinarse los medios indicados.

f) Abastecimiento de agua: Deberá contar con agua sanitariamente potable y por lo tanto, apta para el consumo humano. En todo momento a lo largo de la red, ésta deberá reunir las condiciones mínimas o contar con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que determinen las autoridades sanitarias.

g) Evacuación de residuales. Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras.

h) Pozos: su alumbramiento se regirá por las disposiciones vigentes en la materia y con los permisos oportunos del organismo de cuenca. No obstante, no podrán situarse a una distancia inferior a cien (100) metros de cualquier pozo drenante de aguas residuales.

i) Condiciones estéticas. Las construcciones y edificaciones deberán adaptarse en lo básico al ambiente y paisaje en que estuviesen situadas; no deberán presentar características urbanas y los materiales empleados, la tipología y los acabados habrán de ser los normalmente utilizados en la zona.

3. Tramitación:

La implantación de estas actividades se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA (redacción de un Proyecto de Actuación o un Plan Especial) y deberá contar con la licencia municipal correspondiente.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la LOUA en las instalaciones vinculadas a la actividad extractiva en Suelo No Urbanizable, el propietario deberá asegurar la prestación de la garantía por una cuantía mínima equivalente al diez por ciento (10%) de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de la restitución del terreno.

Artículo 14.7.10. Actividades Declaradas de Utilidad Pública o Interés Social.

1. Las actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de Suelo No Urbanizable se regularán y tramitarán según lo establecido en los artículos 42 y 43

de la LOUA, y podrán desarrollarse en las distintas zonas de suelo no urbanizable siempre que sean compatibles con las categorías establecidas, los usos permitidos y no induzcan formación de núcleo de población.

2. Se consideran compatibles con todas las categorías de suelo no urbanizable la ejecución de instalaciones y edificaciones destinadas a dotaciones y equipamientos públicos o privados que precisen su implantación en Suelo No Urbanizable siempre que su ejecución no altere negativamente los valores naturales o paisajísticos del lugar en el que se ubique para las zonas especialmente protegidas en el Plan General.

3. Las edificaciones vinculadas a actividades declaradas de utilidad pública o interés social, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación según se establece en el artículo 52 de la LOUA, cumplirán con las condiciones establecidas en las normas de uso y edificación de suelo no urbanizable que le sean de aplicación en virtud del uso pormenorizado de que se trate salvo que dichas condiciones no se encuentren reguladas específicamente, en cuyo caso serán de aplicación las siguientes condiciones:

a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.

b) La altura no podrá superar los diez (10) metros, excepto que el desarrollo de la actividad exija necesariamente una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.

c) La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el treinta por ciento (30%).

d) Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

Sección 3. Ordenación del Suelo no Urbanizable de Carácter Natural o Rural

Artículo 14.7.11. Zonificación.

A efectos de la aplicación de esta regulación se establecen la siguiente zona de Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural por este Plan General:

1. Agrícola.

Artículo 14.7.12. Alcance y Señalamiento de las Actividades y Usos Genéricos y Susceptibles de Autorización.

1. Se consideran usos y actividades genéricos del suelo no urbanizable, aquellos que son propios de la normal utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos y e instalaciones adecuados y ordinarios.

2. Se consideran usos y actividades susceptibles de autorización, aquellos que suponen la transformación total o parcial de la utilización o explotación normal a que estén destinados los terrenos, así como las instalaciones u obras que no correspondan a los usos genéricos. Estos usos y actividades precisarán en general de autorización administrativa, y de autorización urbanística cuando conlleven la implantación de algún uso de los definidos en los artículos correspondientes a la definición de los usos en suelo no urbanizable de la sección anterior de las presentes normas.

3. El alcance de los distintos usos y actividades genéricos o susceptibles de autorización así como las determinaciones de carácter general y particular de los usos y las edificaciones son asimismo las contempladas en la sección anterior de las presente Normas.

Artículo 14.7.13. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural: Agrícola.

1. Estas condiciones son de aplicación al suelo así identificado en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable.

2. Se consideran actividades genéricas de esta zona de suelo no urbanizable la actividad agropecuaria con los siguientes usos pormenorizados:

a) Agrícola en secano o regadío siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.

b) Agrícola intensiva, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.

c) Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento y regeneración de la vegetación natural existente.

d) Ganadería en régimen libre.

e) Cinegéticas.

f) Apicultura.

g) Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.

h) Instalaciones destinadas a la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica y estaciones climatológicas, aforos y de control de la erosión.

3. Se consideran usos susceptibles de autorización:

Actividad agropecuaria:

a) Agricultura intensiva que conlleve explanaciones y nivelaciones, explotaciones bajo plástico y viveros incluyendo sus instalaciones anexas.

b) Invernaderos.

c) Repoblaciones forestales.

d) Ganadería en régimen estabulado.

e) Implantaciones de nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos y otras formas de almacenamiento de agua.

f) Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria.

g) Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola.

h) Casetas de aperos.

i) Viviendas vinculadas a la actividad agropecuaria.

Actividad industrial:

a) Industrias vinculadas al medio rural.

b) Plantas de tratamiento y/o transformación de residuos agrícola.

c) Plantas de tratamiento y/o transformación de residuos de obras o de las explotaciones mineras o canteras.

Actividad extractiva:

a) Graveras destinadas a la extracción de áridos.

b) Canteras destinadas a la extracción de materiales destinados a la obra pública.

Actividades realizadas en el medio natural:

a) Parques rurales.

Infraestructuras:

a) Usos de infraestructuras y servicios públicos, exclusivamente los vinculados a los recursos hídricos.

- b) Usos de infraestructuras y servicios públicos, de instalaciones asociadas a las conducciones energéticas.
- c) Instalaciones de servicio a las carreteras y ferrocarril.
- d) Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento y saneamiento.
- e) Instalaciones de líneas eléctricas.
- f) Instalaciones relacionadas con el suministro de energía y carburantes.
- g) Instalaciones de conducciones de transporte para agua de riego.

Actividades de ocio de la población:

- a) Alojamientos rurales.
- b) Instalaciones de restauración.
- c) Espectáculos y salas de reuniones.
- d) Parques acuáticos.
- e) Campamentos de turismo.

Actividades de utilidad pública e interés social.

- 3. Se consideran prohibidos todos los demás.

DISPOSICIONES ADICIONALES

El Ayuntamiento de La Rinconada desarrollará durante el periodo de vigencia del presente Plan General de Ordenación Urbanística la redacción de unas Ordenanzas de Protección del Medio Ambiente para regular aspectos complementarios al planeamiento (control de ruidos, control de vertidos, limpieza pública, recogida y tratamiento de residuos).

Se incluyen a continuación como Disposiciones Adicionales las Medidas previstas con carácter genérico en el Estudio de Impacto Ambiental y que en virtud de la Declaración Ambiental pasan a formar parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística a todos los efectos.

Medidas protectoras.

Las medidas protectoras se establecen para con la finalidad de realizar una labor de control sobre las figuras de planeamiento comprobando el cumplimiento de la protección ambiental contenida en el Plan:

1. Los servicios municipales deben realizar una labor de control del cumplimiento de las correspondientes medidas establecidas tanto genéricas como específicas, para cada uno de los sectores.
2. Los servicios técnico municipales deberán comprobar que los proyectos presentados cumplen los parámetros establecidos en la Agenda-21.
3. En las propuestas sometidas a Informe Sectorial el expediente deberá contener el informe del Organismo correspondiente, aprobando el desarrollo de las propuestas sometida a la afeción.
4. En aquellas actuaciones donde el análisis y el diagnóstico territorial efectuado, aconsejan la presentación de un estudio geotécnico de los ámbitos clasificados, el planeamiento de desarrollo correspondiente incorporar tal estudio y las recomendaciones que del mismo se deriven.
5. Para la mejora del paisaje, todas las actuaciones deberán incluir y detallar las condiciones de desarrollo (tipologías, diseño, etc.) y los elementos empleados (materiales, color, etc.) con el fin de que las mismas se integren en el medio en el que se desarrollan tanto desde el punto de vista urbano como ambiental.
6. Las actuaciones que necesiten de la ejecución de muros de cerramiento se realizarán con alternancia de materiales duros y blandos de forma que, al permi-

tirse incluso plantaciones vegetales entremezcladas con obras de fábrica, su impacto visual resulte atenuado.

7. Los proyectos de urbanización deberán llevar implícitos la definición de las acometidas relativas a las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento. Asimismo, se deberá informar sobre la capacidad de las redes para conexión con las existentes y, la capacidad actual de depuración y suministro que presentan las redes a las que se van a realizar las conexiones de estas nuevas actuaciones. Todas las actuaciones deben garantizar el suministro de agua potable suficiente en función de los usos e intensidades previstos, así como el compromiso de la depuración de aguas residuales.

8. Los proyectos de urbanización contemplarán su adecuación al viario existente, evaluando el impacto que los nuevos desarrollos produzcan sobre la red existente, analizando el tránsito y la movilidad del tráfico que se genere, la continuidad con el viario actual y la accesibilidad de la población.

9. Las Ordenanzas de aplicación a los proyectos de edificación marcan la altura, tipo, volumen, tratamiento de fachadas, etc. de las construcciones y su correcta adecuación a las mismas previa la concesión de la licencia. El control del cumplimiento de éstas lo realizan el servicio de urbanismo y licencias del Ayuntamiento.

10. La localización de los equipamientos deportivos se debe integrar en la red de espacios libres con la finalidad de reforzar mutuamente los sistemas de actividades. Asimismo los equipamientos docentes se deben conectar con éstos a través de redes peatonales.

11. Los tratamientos de los Espacios Libres se adecuarán y ejecutarán teniendo en cuenta las necesidades explícitas de las zonas: Jardines, áreas de juego, paseo, etc. Deben contar con un tamaño y una localización al entono circundante adecuado, siendo necesario estudiar pormenorizadamente sus formas y dimensiones además de prever y acondicionar la zona para el uso dominante, igualmente se debe tener en cuenta, para el cumplimiento de su función, su inserción en la red de espacios libres y en su diseño se tendrá en cuenta las condiciones climáticas locales.

12. En el diseño de las zonas verdes se procurará realizar la mínima impermeabilización de la superficie para posibilitar la recarga del acuífero.

13. En los proyectos de urbanización se deberá incluir un proyecto de jardinería, donde se deben recoger los requisitos de la recepción de materiales para la jardinería entre los que deben figurar:

- a) Procedencia de vivero acreditado y legalmente reconocido.
- b) Condiciones de suministro y almacenaje: Guía fitosanitaria, etiqueta con nombre botánico, cepellón protegido con yeso y/o malla metálica, etc. Igualmente se debe especificar las especies a plantar, así como sus condiciones de mantenimiento y funcionalidad.

14. El diseño de las calles deben contener Acerados de amplitud suficiente, tanto para albergar las infraestructuras como para alojar los elementos de mobiliario urbano y permitir el tránsito peatonal sin obstrucciones.

15. Los residuos serán transportados con las medidas adecuadas a vertederos autorizados.

16. Los materiales de las obras deberán proceder de explotaciones legalizadas.

17. Los RSU deberán estar en condiciones técnicas adecuadas para su correcta gestión y regulación de condiciones de entrega al Ayuntamiento.

18. En la selección de pavimentos se deberá tener en cuenta su efecto insonorizante, empleándose principalmente pavimentos drenantes o absorbentes de sonido.

19. Otras recomendaciones de carácter ambiental que se deberán de tener en el diseño urbano:

a) Orientación de la estructura urbana: Las calles principales de la estructura urbana deben estar orientadas teniendo en cuenta las condiciones climáticas, sol y viento dominantes en el núcleo de población.

b) Condiciones geométricas del espacio urbano: Se necesita una proporción adecuada entre el ancho de las calles y los espacios libres para obtener unas adecuadas condiciones de soleamiento y ventilación.

c) Dimensiones del espacio urbano: Se debe prever en las calles el espacio necesario para la presencia de árboles, pues los árboles de alineación son imprescindibles para el acondicionamiento climático y contribuyen al confort climático.

d) Estructurar las áreas residenciales alrededor de los terrenos más adecuados para formar espacios libres centrales que aseguren a sus habitantes la máxima accesibilidad a los espacios peatonales, disminuyendo las superficies destinadas a viario.

e) Orientación de las manzanas: Las variables climáticas, sol y viento, deberán de ser tenidas en cuenta estableciendo las orientaciones más favorables para cada manzana siguiendo los criterios de optimización de las condiciones climáticas.

f) Condiciones formales de la edificación: El tejido edificado debe de utilizar tipologías constructivas que se integran formal y funcionalmente en el entorno además de optimizar los recursos del medio natural.

g) Condiciones estéticas de la edificación: El tratamiento de fachadas, medianeras, cubiertas, huecos y otros constructivos se debe realizar con materiales constructivos adecuados, colores y otros elementos (jardín, patios, estanques) que puedan ayudar a mejorar el microclima.

h) Accesibilidad del espacio urbano: La accesibilidad también es un ámbito que se debe incluir en los aspectos ambientales. No sólo se debe cumplir con la normativa de aplicación, sino que se debe de planificar el espacio público urbano con unos criterios sociales integradores. Por otra parte, el mobiliario urbano, papeleras, contenedores, farolas, son obstáculos para los viandantes, por ello se debe de prever su presencia en la vía pública sin que reduzcan las dimensiones de las aceras.

i) Las edificaciones colindantes con las vías de comunicación de elevado tráfico deberán presentar medidas de aislamiento den las fachadas acordes con el nivel de ruido de la zona.

j) Las construcciones se orientarán de forma que tengan la menor exposición a la fuente de ruido.

Medidas correctoras.

Las medidas correctoras son aquellas aplicaciones concretas que deberán incorporarse en el desarrollo de todas las actuaciones evaluadas, que se orientan a la reducción o modificación del efecto y que tienen un carácter vinculante.

Para cada una de las actuaciones evaluadas se han establecido una batería de medidas correctoras, unas de carácter específico y otras genéricas, destinadas a minimizar los impactos sobre los factores ambientales.

Las medidas correctoras propuestas se han agrupado para cada uno de los factores alterados, siendo éstas las relacionadas a continuación:

Medidas relativas al factor agua.

1. Establecer medidas de almacenamiento, manejo y control adecuadas de los productos químicos, tóxicos y combustibles para evitar derrames en el agua superficial así como su posible contaminación.

2. Manejar y almacenar de forma segura los productos líquidos con el fin de evitar el derrame de los mismos y su afectación tanto a las aguas superficiales como subterráneas.

3. Realizar la limpieza, reparación y puesta a punto de los vehículos en lugares habilitados para tal efecto (solera impermeabilizada y con dispositivo antivertido).

4. Para limpiar derrames de aceites, líquidos de frenos, fluidos de transmisión, etc., emplear absorbentes adecuados y gestionar éstos como residuos peligrosos y no emplear nunca agua.

5. Controlar el agua de limpieza, reutilizarla si fuera posible y gestionarla como un residuo peligroso en el caso de contaminación.

6. Establecer un plan de emergencia para posibles vertidos accidentales.

7. Gestionar de forma adecuada el agua utilizada para regar la zona de explotación, con el fin de evitar el levantamiento de polvo.

8. Sustituir la limpieza con agua de zonas asfaltadas por otros métodos más eficientes.

9. Optimizar el agua utilizada para el riego de caminos de acceso y zonas de ejecución de la obra con el fin de evitar el levantamiento de polvo.

10. Optar por el agua reutilizada para los usos de riego, tanto en jardinería como para el baldeo de calles.

11. Instalar dispositivos limitadores de presión, difusores y temporizadores para disminuir el consumo de agua en las zonas públicas.

12. Se debe garantizar la correcta evacuación de las aguas pluviales evitando los problemas de encharcamiento.

13. La apertura de pozos se deberá solicitar la autorización correspondiente al Organismo de Cuenca e inscribir y dar de alta en el Catálogo de Aguas Privadas.

14. En las actuaciones en Suelo No Urbanizable, se evitará interferencias en la escorrentía superficial.

15. Se prohíbe la construcción de pozos negros o fosas sépticas.

16. Se prohíbe cualquier vertido directo o indirecto que contamine las aguas superficiales y subterráneas.

Medidas relativas al factor suelo.

1. Proceder a una retirada selectiva de la cubierta de tierra vegetal y acopio en condiciones tales que no pierdan sus propiedades (caballones de altura superior a 1,5-2 metros).

2. Para evitar la compactación del suelo, se impedirá la circulación de maquinaria sobre los acopios.

3. Los acopios reutilizables del suelo serán sembrados con especies herbáceas de crecimiento rápido, a fin de evitar los procesos erosivos y mantener las características físico-químicas del sustrato.

4. Se realizarán las correspondientes siembras para generar una cubierta vegetal de los suelos desnudos.

5. A fin de reducir la superficie afectada se procurará utilizar los accesos existentes.

El principal factor que provoca la contaminación de los suelos es la maquinaria, la zona de acopio y manejo de materiales y la producción de residuos, siendo necesaria arbitrar una serie de medidas que palien esta situación:

6. Es necesaria la limpieza y retirada periódica de todos los restos generados en la limpieza de los vehículos.

7. Disponer de un lugar adecuado e impermeabilizado para el depósito de la maquinaria y los trabajos de mantenimiento.

8. Arreglar periódicamente todos los defectos producidos por la maquinaria pesada, tales como baches.

9. Limpiar y restaurar el terreno sobre el que se ha ejecutado la obra al finalizar la misma.

10. Minimizar la producción de residuos.

11. Almacenar y manejar los residuos líquidos y peligrosos de forma adecuada para evitar la posible contaminación del suelo.

12. Disponer los escombros en un perímetro interno con una impermeabilización adecuada.

13. Contratar los servicios de gestores y transportistas autorizados cercanos al lugar de la actuación para llevar a cabo el transporte.

14. Separar en origen los residuos que se van generando, instalando contenedores para los distintos tipos de residuos y evitar que se mezclen.

15. Evitar la acumulación de escombros.

16. Humedecer los residuos inertes para evitar el levantamiento de partículas de polvo como consecuencia del viento.

Medidas relativas al factor topografía.

1. Al inicio de la obras se deben especificar los volúmenes y lugar donde se vaya a cumplir el material sobrante, adecuando la zona para evitar posibles impactos.

2. El acopio de materiales se deberá realizar en las zonas de menor cota para evitar posibles escorrentías contaminantes.

3. El tratamiento de los taludes se debe realizar con plantaciones, redes metálicas o sistemas mixtos que disminuyan el deterioro paisajístico producido por éstos.

4. La apertura de zanjas se realizará durante el mínimo tiempo posible, delimitándose su perímetro con cintas de plástico.

Medidas relativas al factor paisaje.

1. La ocupación de los terrenos debe ceñirse estrictamente a la superficie de afección evitando intrusiones en terrenos colindantes.

2. Utilizar pantallas visuales destinadas al enmascaramiento de las implantaciones bien con elementos naturales o mezclados.

3. El paisaje urbano debe adoptar un diseño que tenga como principal apuesta el respeto al medio ambiente imponiendo dichas pautas en el diseño de la construcción.

4. Proceder a la recogida controlada y adecuada gestión ambiental de los residuos, para evitar la acumulación de escombros incontrolados.

5. En las construcciones y edificaciones insertas en el paisaje rural se obligará al establecimiento de unas características arquitectónicas que se integren paisajísticamente en el entorno.

Medidas relativas al factor flora.

1. Delimitar un área de trabajo con el fin de evitar la degradación del entorno colindante.

2. Trazar la red viaria protegiendo la vegetación que se deba de incorporar a las zonas verdes.

3. Evitar el desbroce y la eliminación innecesaria de árboles y arbustos especialmente en las zonas de borde.

4. Hacer una previsión de actuaciones con el fin de que los trasplantes de los pies arbóreos puedan realizarse en las temporadas o períodos de parada vegetativa.

5. Los naranjos serán utilizados como vegetación ornamental, utilizando los tratamientos adecuados para su traslado desde la tierra de cultivo a la zona ajardinada.

6. Instalar vallas que sirvan de protección a las especies situadas en el entorno donde se van a llevar a cabo las actuaciones.

7. Para las zonas verdes y espacios libres se deben utilizar, fundamentalmente, especies autóctonas, estableciendo una programación de plantación entre especies de crecimiento lento y rápido.

Medidas relativas al factor calidad del aire.

1. Regar diariamente las zonas de movimiento de la maquinaria para mantener ligeramente húmeda la zona de tránsito.

2. Humectación de los materiales productores de polvo.

3. Reducción de la actividad durante períodos de fuerte viento.

4. Instalación de pantallas cortavientos.

5. Formación de pantallas arbóreas que capten el polvo de los focos de la producción.

6. Colocación de toldos y redes para evitar la proyección de polvo al exterior. El movimiento de maquinaria es la principal fuente de emanación de polvo, siendo necesario la adopción de medidas concretas para controlar la emisión de polvo a la atmósfera:

7. Asfaltado y/o compactación de las pistas de acceso a las parcelas evitando la existencia de materiales sueltos que puedan originar una alta densidad de partículas sólidas en suspensión.

8. Cuando el transporte se realice a través de caminos sin asfaltar o por zonas habitadas intentar no superar los 40 Km/h de velocidad para disminuir los niveles pulvigenos emitidos a la atmósfera.

9. Recubrimiento con lonas de las cajas de los camiones que transportan material.

10. Mantenimiento de la maquinaria en perfectas condiciones de uso para minimizar las emisiones de humos y gases contaminantes a la atmósfera.

Medidas relativas al nivel de ruido.

Los principales focos emisores de ruido proceden de los vehículos y maquinaria siendo necesario un adecuado mantenimiento de ésta para la reducción de ruidos, las medidas a adoptar son:

1. Mantenimiento y puesta a punto de la maquinaria utilizada con el fin de minimizar el ruido producido por las mismas durante su manejo.

2. No dejar en marcha la maquinaria cuando no sea necesaria.

Otras medidas:

3. Introducir barreras sónicas con pantallas naturales o artificiales.

4. Utilizar preferentemente pantallas vegetales, mediante barreras vegetales con árboles de crecimiento rápido.

5. Cuando las pantallas vegetales se muestren insuficientes para conseguir el efecto deseado, se utilizarán elementos mixtos, alternando tramos vegetales con inertes y materiales plásticos; en caso necesario se utilizarán materiales duros como el hormigón.

6. En el caso de utilizar materiales duros tomar las medidas necesarias para minimizar su impacto paisajístico.

7. Implantar pantallas acústicas mediante obstáculos naturales o situar los emisores de ruido en el interior de las obras ya construidas.

8. Ajustar la actividad a la franja horaria autorizada.

9. Las actividades se alejarán de los focos emisores de ruidos: vías de comunicación, a fin de garantizar la reducción del ruido hasta niveles sonoros situados alrededor de los 65 decibelios.

Otras recomendaciones relacionadas con el consumo de energía:

1. Aprovechar al máximo la luz natural.

2. Optar por la utilización de tecnología que utilice energía renovable.

3. Mantener encendidos los aparatos y maquinaria solo cuando se estén utilizando para evitar el despilfarro de combustibles y energía eléctrica.

4. Estudiar y establecer un plan de trabajo que optimice las horas de luz natural para evitar la utilización de energía eléctrica para visualizar el área de trabajo.

5. Adecuar los niveles de iluminación a las condiciones y normas generales para la redacción de proyectos de alumbrado exterior.

6. Eliminar los obstáculos de las luminarias.

7. Los proyectores evitarán la luz hacia el cielo y se debe adecuar la iluminación de los edificios y fachadas de arriba hacia abajo.

8. A la hora de elegir las luminarias se deben tener en cuenta la idoneidad para el uso al que van destinadas y su bajo consumo.

Medidas compensatorias.

Son medidas de signo positivo que compensan los impactos inevitables; dado que la nueva delimitación de suelo urbano supone la pérdida definitiva de dicho soporte las medidas compensatorias propuestas son:

1. Medidas de plasmación territorial:

1.1. Establecimiento de una red de espacios libres no motorizada que permita la conexión entre los principales núcleos de población y el río Guadalquivir y arroyo Almonázar.

1.2. Programa de enriquecimiento y diversificación ambiental del arroyo Almonázar, especialmente desde la salida de San José hasta su desembocadura. Programa que se debe realizar en colaboración con las administraciones competentes, Ministerio y Consejería de Medio Ambiente.

1.3. Programa de regeneración ambiental de las márgenes del arroyo de las Pavas.

1.4. Programa de erradicación de vertidos incontrolados.

2. Medidas vinculadas al programa Ciudad 21:

2.1. Fomentar la recogida selectiva de residuos mediante campañas de sensibilización dirigidas a consumidores y productores de residuos.

2.2. Establecer campañas municipales para la reutilización y ahorro del recurso agua.

3. Medidas recogidas en ordenanzas municipales:

3.1. Redacción de una Ordenanza Municipal para el diseño y mantenimiento de los Espacios Libres basada en criterios ecológicos.

3.2. Redacción de un programa de medidas que desarrollen el Decreto 72/1992 sobre eliminación de Barreras arquitectónicas para lograr un óptimo grado de accesibilidad.

4. Otras medidas:

4.1. Establecimiento de un Plan de Emergencia para los sectores industriales con los contenidos marcados por la legislación específica.

4.2. Establecer un plan de gestión de los residuos peligrosos generados en los polígonos industriales.

Plan de Vigilancia y Control Ambiental.

El establecimiento de un Programa de Vigilancia y Control Ambiental supone la definición de las funciones y responsabilidades que el Ayuntamiento de La Rinconada asume ante la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía como Organismo competente en materia medioambiental.

Para ello, es necesaria una planificación detallada y sistemática que facilite la confección de dicho Programa. Se produce un hecho que afianza aun más la necesidad de establecer el seguimiento. Las actuaciones que se han puesto de manifiesto como Proyectos que integran el modelo de ciudad y que han sido sometidas a identificación y valoración de sus posibles incidencias sobre el medio en tanto que alteran las condiciones iniciales del mismo, son en definitiva, propuestas que aún no son firmes, es decir, que pueden o no materializarse como actuaciones dependiendo de las fases de desarrollo del propio planeamiento y de sus etapas de exposición pública.

Al ser el Plan General de Ordenación Urbanística un documento de consenso a tres niveles, fundamentalmente político, técnico y social, esta etapa Aprobación Inicial, tiene que someter las propuestas definidas a la aprobación o máximo consenso de los estamentos citados.

Por otra parte, se debe tener en cuenta que las actuaciones del planeamiento no se detallan en profundidad sino que se definen como elementos que conforman un modelo a conseguir y se les asignan unos objetivos. Se especifican usos, equipamientos, infraestructuras, zonas libres, tipo de adecuaciones, etc. que deben ser conseguidos a través de unos mecanismos de gestión previos que proporcionen el suelo para llevar a cabo el objetivo de cada actuación. Los procesos de gestión para obtención del suelo en planeamiento son complejos y dilatados en el tiempo.

Estas premisas enunciadas no eximen al Ayuntamiento de su responsabilidad por mantener y preservar la calidad de vida de los ciudadanos. Por lo tanto, el programa de vigilancia y control es sin duda el instrumento que condiciona las actuaciones del Plan.

En este sentido, se pueden definir los siguientes aspectos a tener en cuenta en el seguimiento del desarrollo del Plan General en materia medioambiental:

Determinaciones medioambientales en el Suelo Urbano.

Serán medidas medioambientales en el suelo urbano, las ordenanzas contenidas en las Normas Urbanísticas del Plan General y las medidas compensatorias que se han definido que contribuyen en cierto modo a paliar las alteraciones medioambientales cuya finalidad es igualmente la calidad de vida de los ciudadanos.

Determinaciones medioambientales en el Suelo Urbanizable.

Además de las medidas correctoras y protectoras expuestas y que serán de aplicación en los sectores de suelo que han sido identificados y valorados en el Es.I.A. serán de aplicación, las siguientes:

- Control de la adecuación de medidas correctoras previstas en cada caso y de la previsión económica correspondiente.

- Seguimiento de las distintas fases de ejecución de la totalidad de los proyectos.

- Comprobación de los resultados obtenidos y aprobación de las medidas tomadas.

Determinaciones medioambientales en el Suelo No Urbanizable.

Aplicación de las determinaciones del Plan General para este suelo.

El Ayuntamiento una vez se produzca por la Delegación de Medio Ambiente la Declaración de Impacto, se compromete a llevar a cabo el programa de seguimiento de las medidas correctoras y protectoras que para

las distintas actuaciones se han determinado. En dicho Programa que se realizará en el momento de iniciar la actuación. Además de incluir las medidas correctoras y protectoras que le son de aplicación, establecerá el momento y frecuencia en que se ha de realizar la vigilancia detallándose los procedimientos de control y, dará cuenta periódicamente según se establezca, a la Delegación de Medio Ambiente del seguimiento de estos procesos.

El control cuyo objeto es velar para que se cumplan las condiciones establecidas y de este modo asegurar la protección del medio ambiente y la calidad de vida de los ciudadanos, es responsabilidad del Ayuntamiento de La Rinconada y en cumplimiento de sus obligaciones, realizará estas labores a través de los recursos humanos que corresponda.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Régimen de las Edificaciones, Instalaciones o Construcciones Fuera de Ordenación.

1. Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación definitiva del presente Plan General que resultaren disconformes con el mismo, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación.

2. A los efectos de determinar el régimen jurídico de las construcciones o edificaciones e instalaciones fuera de ordenación y el tipo de obras autorizables se distinguen dos situaciones:

a) Fuera de ordenación absoluta por resultar totalmente incompatibles con la nueva ordenación. Se consideran en esta situación aquellas construcciones o edificaciones e instalaciones privativas que el Plan General prevea su calificación como sistema público de viario, espacios libres o dotaciones. Sobre ellas se aplicarán las siguientes reglas:

1.º) Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2.º) Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

b) Fuera de ordenación relativa por condiciones de uso. Se consideran en esta situación aquellas construcciones o edificaciones e instalaciones que estén destinadas a un uso no compatible en la zona en que se localice y cuyas características constructivas impidan su reutilización para cualquiera de los usos compatibles. Sobre ellas sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Cualesquiera otras obras serán ilegales.

c) Fuera de ordenación relativa por condiciones de altura, edificabilidad u ocupación. Se consideran en esta situación aquellas edificaciones, que no debiendo pasar al dominio público, y estando conformes con los usos compatibles señalados por el planeamiento, su altura, edificabilidad u ocupación excede de las previstas por el planeamiento. Sobre ellas podrán realizarse todos los tipos de obras de conservación, mantenimiento, conso-

lidación o reforma que no impliquen aumento del parámetro objeto de la disconformidad o que den lugar a un exceso de la edificabilidad.

Segunda. Parcelas Existentes con Anterioridad a la Aprobación Definitiva del Presente Plan y Dimensiones Inferiores a las Mínimas.

1. En el Suelo Urbano Consolidado todas las parcelas catastrales o registrales existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan se considerarán edificables con independencia de que no cumplan las condiciones dimensionales establecidas en este Plan General.

2. En el Suelo Urbano No Consolidado las parcelas catastrales o registrales existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan se considerarán edificables con independencia de que no cumplan las condiciones dimensionales establecidas en este Plan General, siempre que además se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Estar edificada y ser esta edificación compatible con la ordenación que determine el instrumento de planeamiento de desarrollo.

b) No ser posible su agregación con otras parcelas por estar las colindantes edificadas o por otras causas que justificadamente aprecie el instrumento de planeamiento de desarrollo.

Tercera. Licencias Concedidas con Anterioridad a la Aprobación Definitiva del Presente Plan.

Las licencias concedidas con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General tendrán eficacia conforme a la normativa urbanística vigente en la fecha de su solicitud y conferirán a sus titulares el derecho a edificar conforme a los plazos de inicio e interrupción máxima de obras, establecidos en la propia licencia o en su defecto, en este Plan General

Cuarta. Disposiciones sobre los Usos.

Las disposiciones sobre uso contenidas en el presente Plan, no impedirá a los edificios y locales en construcción o construidos con licencia ajustada al planeamiento anterior, su implantación y desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones ambientales contenidas en estas Normas y en la Disposición Transitoria Primera.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

1. Queda derogado el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el día 31 de mayo de 2000 y las modificaciones producidas sobre el mismo, con las siguientes excepciones:

a) En los ámbitos delimitados como Áreas de Planeamiento Incorporado, en cuanto forme parte del bloque normativo necesario para la aplicación del instrumento de planeamiento de desarrollo.

b) En las situaciones previstas en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta.

2. Quedan derogados los instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados que no afecten a las Áreas de Planeamiento Incorporado.

3. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado que no se incluya como Áreas de Planeamiento Incorporado, podrán ser utilizadas como condiciones adicionales de la ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan.

FICHAS URBANÍSTICAS

Nombre: Casco Historico. Código: SUC-01.
 Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
 Clase de suelo: urbano consolidado.
 Uso global: Residencial.
 Usos compatibles con el uso global:

Talleres Artesanales y Pequeña Industria.
 Hospedaje.
 Espectáculos y Salas de Reunión.
 Comercio.
 Local Comercial.
 Agrupación Comercial.
 Oficinas.
 Aparcamientos y Garajes.
 Dotacional y Servicios Públicos.
 Espacios Libres.
 Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

Usos prohibidos en la zona:

Industria y Almacenaje.
 Grandes Superficies Comerciales.
 Acampamentos turísticos.

Condiciones de densidad y edificabilidad máximas según ordenanzas:

Ordenanza	Densidad	Sup. mínima viv (m ² tc)	Edificabilidad neta m ² t/m ² s
CH	9	70	1,60

Otras determinaciones:



Nombre: Rinconada Sur. Código: SUC-02.
 Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
 Clase de suelo: Urbano consolidado.
 Uso global: Residencial.
 Usos compatibles con el uso global:

Transporte e infraestructuras urbanas básicas.
 Espacios libres.
 Dotacional y servicios públicos.
 Aparcamientos y garajes.
 Oficinas.
 Agrupación comercial.
 Local comercial.
 Comercio.
 Espectáculos y salas de reunión.
 Hospedaje.
 Talleres artesanales y pequeña industria.

Usos prohibidos en la zona:

Industria y almacenaje.
 Grandes superficies comerciales.
 Acampamentos turísticos.

Condiciones de densidad y edificabilidad máximas según ordenanzas:

Ordenanza	Densidad	Sup. mínima viv (m ² tc)	Edificabilidad neta m ² t/m ² s
CC	17	70	2,80
UC	6	100	1,60

Otras determinaciones:



Nombre: La Estacada. Código: SUC-03.
 Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
 Clase de suelo: Urbano consolidado.
 Uso global: Residencial.
 Usos compatibles con el uso global:

Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.
 Espacios Libres.
 Dotacional y Servicios Públicos.
 Aparcamientos y Garajes.
 Oficinas.
 Agrupación Comercial.
 Local Comercial.
 Comercio.
 Espectáculos y Salas de Reunión.
 Hospedaje.
 Talleres Artesanales y Pequeña Industria.

Usos prohibidos en la zona:

Industria y Almacenaje.
 Grandes Superficies Comerciales.
 Acampamentos turísticos.

Condiciones de densidad y edificabilidad máximas según ordenanzas:

Ordenanza	Densidad	Sup. mínima viv (m ² tc)	Edificabilidad neta m ² t/m ² s
CM	40	65	3,60

Otras determinaciones:



Nombre: Rinconada Norte. Código: SUC-04.
 Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
 Clase de suelo: Urbano Consolidado.
 Uso global: Residencial.
 Usos compatibles con el uso global:

Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.
 Espacios Libres.
 Dotacional y Servicios Públicos.
 Aparcamientos y Garajes.
 Oficinas.
 Agrupación Comercial.
 Local Comercial.
 Comercio.
 Espectáculos y Salas de Reunión.
 Hospedaje.
 Talleres Artesanales y Pequeña Industria.

Usos prohibidos en la zona:

Industria y Almacenaje.
 Grandes Superficies Comerciales.
 Acampamentos turísticos.

Condiciones de densidad y edificabilidad máximas según ordenanzas:

Ordenanza	Densidad	Sup. mínima viv (m ² tc)	Edificabilidad neta m ² t/m ² s)
UC	6	100	1,60

Otras determinaciones:



Nombre: Sta Marta. Código: SUC-05.
 Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
 Clase de suelo: Urbano consolidado.
 Uso global: Residencial.
 Usos compatibles con el uso global:

Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.
 Hospedaje.
 Espectáculos y Salas de Reunión.
 Comercio.
 Local Comercial.
 Agrupación Comercial.

Oficinas.
 Aparcamientos y Garajes.
 Dotacional y Servicios Públicos.
 Espacios Libres.
 Talleres Artesanales y Pequeña Industria.

Usos prohibidos en la zona:

Industria y Almacenaje.
 Grandes Superficies Comerciales.
 Acampamentos turísticos.

Condiciones de densidad y edificabilidad máximas según ordenanzas:

Ordenanza	Densidad	Sup. mínima viv (m ² tc)	Edificabilidad neta m ² t/m ² s)
CC	17	70	2,80
UC	6	100	1,60

Otras determinaciones:



Nombre: San Juan Bosco. Código: SUC-06
 Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
 Clase de suelo: Urbano consolidado.
 Uso global: Residencial.
 Usos compatibles con el uso global:

Espectáculos y Salas de Reunión.
 Comercio.
 Local Comercial.
 Agrupación Comercial.
 Oficinas.
 Aparcamientos y Garajes.
 Dotacional y Servicios Públicos.
 Hospedaje.
 Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.
 Talleres Artesanales y Pequeña Industria.
 Espacios Libres.

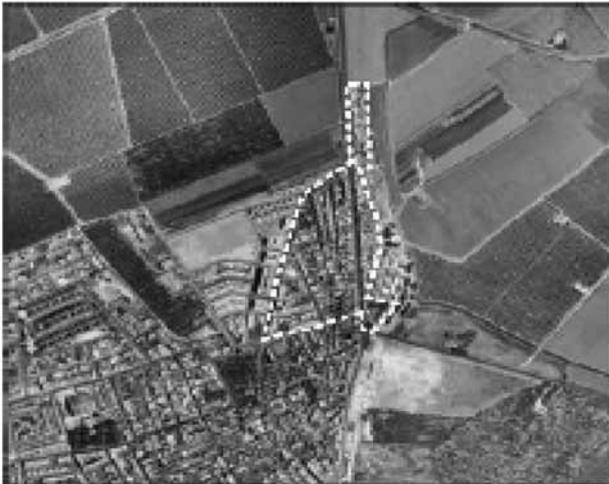
Usos prohibidos en la zona:

Industria y Almacenaje.
 Grandes Superficies Comerciales.
 Acampamentos turísticos.

Condiciones de densidad y edificabilidad máximas según ordenanzas:

Ordenanza	Densidad	Sup. mínima viv (m ² tc)	Edificabilidad neta m ² t/m ² s)
UC	6	100	1,60

Otras determinaciones:



Nombre: Polígono 28 de Febrero. Código: SUC-07.
 Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
 Clase de suelo: Urbano consolidado.
 Uso global: Industrial.
 Usos compatibles con el uso global:

Hospedaje.
 Local Comercial.
 Oficinas.
 Dotacional y Servicios Públicos.
 Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

Usos prohibidos en la zona:

Residencial.

Condiciones de densidad y edificabilidad máximas según ordenanzas:

Ordenanza	Densidad	Sup. mínima viv (m ² tc)	Edificabilidad neta m ² t/m ² s)
IC			1,00

Otras determinaciones:



Nombre: Almonázar. Código: SUC-08.
 Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
 Clase de suelo: Urbano consolidado.
 Uso global: Residencial.
 Usos compatibles con el uso global:

Agrupación Comercial.
 Hospedaje.

Espectáculos y Salas de Reunión.
 Comercio.
 Local Comercial.
 Oficinas.
 Aparcamientos y Garajes.
 Dotacional y Servicios Públicos.
 Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.
 Talleres Artesanales y Pequeña Industria.
 Espacios Libres.

Usos prohibidos en la zona:

Industria y Almacenaje.
 Grandes Superficies Comerciales.
 Acampamentos turísticos.

Condiciones de densidad y edificabilidad máximas según ordenanzas:

Ordenanza	Densidad	Sup. mínima viv (m ² tc)	Edificabilidad neta m ² t/m ² s)
UM	8	65	1,00

Otras determinaciones:



Nombre: La Paz. Código: SUC-09.
 Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
 Clase de suelo: Urbano Consolidado.
 Uso global: Residencial.
 Usos compatibles con el uso global:

Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.
 Espacios Libres.
 Dotacional y Servicios Públicos.
 Aparcamientos y Garajes.
 Oficinas.
 Agrupación Comercial.
 Local Comercial.
 Comercio.
 Espectáculos y Salas de Reunión.
 Hospedaje.
 Talleres Artesanales y Pequeña Industria.

Usos prohibidos en la zona:

Industria y Almacenaje.
 Grandes Superficies Comerciales.
 Acampamentos turísticos.

Condiciones de densidad y edificabilidad máximas según ordenanzas:

Ordenanza	Densidad	Sup. mínima viv (m ² tc)	Edificabilidad neta m ² t/m ² s)
CM	40	65	3,60
TE	1,40		

Otras determinaciones:



Nombre: Carretera Bética. Código: SUC-10.
 Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
 Clase de suelo: Urbano consolidado.
 Uso global: Residencial.
 Usos compatibles con el uso global:

Espectáculos y Salas de Reunión.
 Comercio.
 Local Comercial.
 Agrupación Comercial.
 Oficinas.
 Aparcamientos y Garajes.
 Dotacional y Servicios Públicos.
 Hospedaje.
 Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.
 Talleres Artesanales y Pequeña Industria.
 Espacios Libres.

Usos prohibidos en la zona:

Industria y Almacenaje.
 Grandes Superficies Comerciales.
 Acampamentos turísticos.

Condiciones de densidad y edificabilidad máximas según ordenanzas:

Ordenanza	Densidad	Sup. mínima viv (m ² tc)	Edificabilidad neta m ² t/m ² s
CC	17	70	2,80
UC	6	100	1,60
CM	40	65	3,60

Otras determinaciones:



Nombre: El Barrio. Código: SUC-11.
 Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
 Clase de suelo: Urbano consolidado.
 Uso global: Residencial.
 Usos compatibles con el uso global:

Comercio.
 Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.
 Espectáculos y Salas de Reunión.
 Talleres Artesanales y Pequeña Industria.
 Local Comercial.
 Agrupación Comercial.
 Oficinas.
 Aparcamientos y Garajes.
 Dotacional y Servicios Públicos.
 Espacios Libres.
 Hospedaje.

Usos prohibidos en la zona:

Industria y Almacenaje.
 Grandes Superficies Comerciales.
 Acampamentos turísticos.

Condiciones de densidad y edificabilidad máximas según ordenanzas:

Ordenanza	Densidad	Sup. mínima viv (m ² tc)	Edificabilidad neta m ² t/m ² s
CM	40	65	3,60
CC	17	70	2,8
UC	6	100	1,60
TE			1,40

Otras determinaciones:



Nombre: Los Carteros. Código: SUC-12.
 Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
 Clase de suelo: Urbano Consolidado.
 Uso global: Residencial.
 Usos compatibles con el uso global:

Agrupación Comercial.
 Hospedaje.
 Espectáculos y Salas de Reunión.
 Comercio.
 Local Comercial.
 Oficinas.
 Aparcamientos y Garajes.
 Dotacional y Servicios Públicos.
 Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

Talleres Artesanales y Pequeña Industria.
Espacios Libres.

Usos prohibidos en la zona:

Industria y Almacenaje.
Grandes Superficies Comerciales.
Acampamentos turísticos.

Condiciones de densidad y edificabilidad máximas según ordenanzas:

Ordenanza	Densidad	Sup. mínima viv (m ² tc)	Edificabilidad neta m ² t/m ² s
CM	40	65	3,60
UC	6	100	1,60
TE			1,40

Otras determinaciones:



Nombre: Sta. Caridad-Sta Cruz. Código: SUC-13.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural:
Clase de suelo: Urbano Consolidado.
Uso global: Residencial.
Usos compatibles con el uso global:

Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.
Hospedaje.
Espectáculos y Salas de Reunión.
Comercio.
Local Comercial.
Agrupación Comercial.
Oficinas.
Aparcamientos y Garajes.
Dotacional y Servicios Públicos.
Espacios Libres.
Talleres Artesanales y Pequeña Industria.

Usos prohibidos en la zona:

Industria y Almacenaje.
Grandes Superficies Comerciales.
Acampamentos turísticos.

Condiciones de densidad y edificabilidad máximas según ordenanzas:

Ordenanza	Densidad	Sup. mínima viv (m ² tc)	Edificabilidad neta m ² t/m ² s
UC	6	100	1,60

Otras determinaciones:



Nombre: Cortijo San José. Código: SUC-14.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbano consolidado.
Uso global: Residencial.
Usos compatibles con el uso global:

Espectáculos y Salas de Reunión.
Comercio.
Local Comercial.
Agrupación Comercial.
Oficinas.
Aparcamientos y Garajes.
Dotacional y Servicios Públicos.
Hospedaje.
Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.
Talleres Artesanales y Pequeña Industria.
Espacios Libres.

Usos prohibidos en la zona:

Industria y Almacenaje.
Grandes Superficies Comerciales.
Acampamentos turísticos.

Condiciones de densidad y edificabilidad máximas según ordenanzas:

Ordenanza	Densidad	Sup. mínima viv (m ² tc)	Edificabilidad neta m ² t/m ² s
CC	17	70	2,80
UC	6	100	1,60
TE			1,40

Otras determinaciones:



Nombre: El Mocho. Código: SUC-15.
 Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
 Clase de suelo: Urbano consolidado.
 Uso global: Residencial.
 Usos compatibles con el uso global:

Agrupación Comercial.
 Oficinas.
 Aparcamientos y Garajes.
 Dotacional y Servicios Públicos.
 Espacios Libres.
 Hospedaje.

Usos prohibidos en la zona:

Industria y Almacenaje.
 Grandes Superficies Comerciales.
 Acampamentos turísticos.

Condiciones de densidad y edificabilidad máximas según ordenanzas:

Ordenanza	Densidad	Sup. mínima viv (m ² tc)	Edificabilidad neta m ² t/m ² s
CC	17	70	2,80
CM	40	65	3,60
UC	6	100	1,60

Otras determinaciones:



Nombre: El Mirador. Código: SUC-16.
 Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
 Clase de suelo: Urbano consolidado.
 Uso global: Residencial.
 Usos compatibles con el uso global:

Agrupación Comercial.
 Hospedaje.
 Espectáculos y Salas de Reunión.
 Comercio.
 Local Comercial.
 Oficinas.
 Aparcamientos y Garajes.
 Dotacional y Servicios Públicos.
 Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.
 Talleres Artesanales y Pequeña Industria.
 Espacios Libres.

Usos prohibidos en la zona:

Industria y Almacenaje.
 Grandes Superficies Comerciales.
 Acampamentos turísticos.

Condiciones de densidad y edificabilidad máximas según ordenanzas:

Ordenanza	Densidad	Sup. mínima viv (m ² tc)	Edificabilidad neta m ² t/m ² s
CC	17	70	2,80
CA	15	70	1,75
UC	6	100	1,60

Otras determinaciones:



Nombre: El Cañamo. Código: SUC-17.
 Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
 Clase de suelo: Urbano consolidado.
 Uso global: Residencial.
 Usos compatibles con el uso global:

Agrupación Comercial.
 Hospedaje.
 Espectáculos y Salas de Reunión.
 Comercio.
 Local Comercial.
 Oficinas.
 Aparcamientos y Garajes.
 Dotacional y Servicios Públicos.
 Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.
 Talleres Artesanales y Pequeña Industria.

Usos prohibidos en la zona:

Industria y Almacenaje.
 Grandes Superficies Comerciales.
 Acampamentos turísticos.

Condiciones de densidad y edificabilidad máximas según ordenanzas:

Ordenanza	Densidad	Sup. mínima viv (m ² tc)	Edificabilidad neta m ² t/m ² s
CC	17	70	2,80
TE			1,40
UC	6	100	1,60

Otras determinaciones:



Nombre: El Cádiz Residencial. Código: SUC-18.
 Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
 Clase de suelo: Urbano Consolidado.
 Uso global: Residencial.
 Usos compatibles con el uso global:

Aparcamientos y Garajes.
 Talleres Artesanales y Pequeña Industria.
 Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.
 Dotacional y Servicios Públicos.
 Oficinas.
 Agrupación Comercial.
 Local Comercial.
 Comercio.
 Espectáculos y Salas de Reunión.
 Hospedaje.
 Espacios Libres.

Usos prohibidos en la zona:

Industria y Almacenaje.
 Grandes Superficies Comerciales.
 Acampamentos turísticos.

Condiciones de densidad y edificabilidad máximas según ordenanzas:

Ordenanza	Densidad	Sup. mínima viv (m ² tc)	Edificabilidad neta m ² t/m ² s
CA	15	70	1,75
UC	6	100	1,60

Otras determinaciones:



Nombre: El Malecón Industrial. Código: SUC-19.
 Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
 Clase de suelo: Urbano Consolidado.
 Uso global: Industrial.
 Usos compatibles con el uso global:

Hospedaje.
 Local Comercial.
 Oficinas.
 Dotacional y Servicios Públicos.
 Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

Usos prohibidos en la zona:

Residencial.

Condiciones de densidad y edificabilidad máximas según ordenanzas:

Ordenanza	Densidad	Sup. mínima viv (m ² tc)	Edificabilidad neta m ² t/m ² s
IC			1,00

Otras determinaciones:



Nombre: Azucarera. Código: SUC-20.
 Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
 Clase de suelo: Urbano consolidado.
 Uso global: Industrial.
 Usos compatibles con el uso global:

Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.
 Oficinas.
 Hospedaje.
 Dotacional y Servicios Públicos.

Usos prohibidos en la zona:

Residencial.

Condiciones de densidad y edificabilidad máximas según ordenanzas:

Ordenanza	Densidad	Sup. mínima viv (m ² tc)	Edificabilidad neta m ² t/m ² s
IA			0,80

Otras determinaciones:



Nombre: Santa Cecilia. Código: SUC-22.
 Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
 Clase de suelo: Urbano consolidado.
 Uso global: Industrial.
 Usos compatibles con el uso global:

Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.
 Oficinas.
 Hospedaje.
 Dotacional y Servicios Públicos.

Usos prohibidos en la zona:

Residencial.

Condiciones de densidad y edificabilidad máximas según ordenanzas:

Ordenanza	Densidad	Sup. mínima viv (m ² tc)	Edificabilidad neta m ² t/m ² s)
IA			0,80
TE			1,40

Otras determinaciones:

Nombre: Cañamo I. Código: SUC-21.
 Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
 Clase de suelo: Urbano consolidado.
 Uso global: Industrial
 Usos compatibles con el uso global:

Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.
 Oficinas.
 Hospedaje.
 Dotacional y Servicios Públicos.

Usos prohibidos en la zona:

Residencial.

Condiciones de densidad y edificabilidad máximas según ordenanzas:

Ordenanza	Densidad	Sup. mínima viv (m ² tc)	Edificabilidad neta m ² t/m ² s)
IC			1,00

Otras determinaciones:



Nombre: Majaravique. Nacoisa. Código: SUC-23.
 Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
 Clase de suelo: Urbano consolidado.
 Uso global: Industrial.
 Usos compatibles con el uso global:

Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.
 Oficinas.
 Hospedaje.
 Dotacional y Servicios Públicos.

Usos prohibidos en la zona:

Residencial.

Condiciones de densidad y edificabilidad máximas según ordenanzas:

Ordenanza	Densidad	Sup. mínima viv (m ² tc)	Edificabilidad neta m ² t/m ² s)
TE			1,40



Otras determinaciones:



Suelo urbano no consolidado:

Nombre: Plaza Félix Rodríguez de la Fuente. Código: UE/R-1.

Determinaciones de ordenación de carácter estructural. Clase de Suelo Urbano no consolidado. Superficie bruta (m²): 3.410.

Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Reforma áreas residenciales La Rinconada.

Uso global Residencial. Superficie Edificable Total m²t: 2.400.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 2.400.

Aprovechamiento Medio: 0,7038.

Área de Reparto: AR-UE/R-1.

Coficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección: Viviendas no sometidas a régimen de protección: 17.

Total número de viviendas: 17.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m ² t)
URC-Colectiva en manzana cerrada	2.400

Dotaciones:

Espacios Libres: 500.

Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m² de suelo).

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación. Figura de Planeamiento: Estudio de Detalle. Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1. Prioridad: Alta.

Ámbito:

Objetivos:

1. Sustitución de los usos obsoletos existentes por uso residencial y de espacios libres.
2. Mejora del paisaje urbano.

Directrices para la ordenación del Área:

En relación con el viario:

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

1. Los espacios libres se situarán sobre la calle Manuel de Rodas.
2. Los espacios libres serán compatibles con el uso de aparcamientos.

En relación con los usos:

Obras exteriores adscritas al área:

Observaciones:



Medidas Correctoras:

Nombre: Ronda Norte de La Rinconada. Código: UE/R-2. Determinaciones de ordenación de carácter estructural. Clase de Suelo: Urbano no consolidado. Superficie bruta (m²): 36.500.

Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Reforma áreas residenciales La Rinconada.

Uso global: Residencial.
Superficie Edificable Total m²t: 13.700.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 9.042.
Aprovechamiento Medio: 0,2477.
Área de Reparto: AR-UE/R-2.
Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección: 117.

Viviendas no sometidas a régimen de protección:
Total número de viviendas: 117.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m ² t)
URU-Unifamiliar en manzana cerrada protegida	13.700

Dotaciones:

Espacios Libres: 8.000.
Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m² de suelo).

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
Figura de Planeamiento: Estudio de Detalle.
Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
Prioridad: Alta.

Ámbito:

La delimitación excluye las edificaciones existentes en buen estado.

Objetivos:

1. Creación del tramo noroeste de la Ronda de La Rinconada.
2. Creación del tramo noroeste del paseo peatonal de borde de La Rinconada.
3. Realización de política de vivienda protegida.

Directrices para la ordenación del Área:

En relación con el viario:

1. El vial en ronda tendrá una sección de un carril por sentido, más dos líneas de aparcamiento, más dos aceras de ancho mínimo 3 m.
2. Se prolongarán las calles principales en sentido este-oeste hasta la Ronda de La Rinconada.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

El Estudio de Detalle garantizará la continuidad del paseo peatonal de La Rinconada con un ancho mínimo de 18 m.

En relación con los usos:

1. El Estudio de Detalle podrá modificar la ordenanza de aplicación, sin aumento de la edificabilidad o del número de viviendas.

Obras exteriores adscritas al área:

Observaciones:

Medidas correctoras:

1. Localización de la zona verde hacia el borde exterior de la actuación con objeto de suavizar el tránsito medio urbano-medio rural.
2. Reutilización de los pies arbóreos de naranjos en la zona verde, en caso de sobrantes se les reubicará en otras zonas verdes o se trasladarán a vivero.
3. Se estudiará la posibilidad, en conjunto con el resto de las actuaciones que conforman el borde de La Rinconada de utilizar el paseo como defensa hidráulica frente a las avenidas extraordinarias del Guadalquivir. Para ello, la rasante del vial de ronda y del paseo peatonal será como mínimo la 13,60 msnm,



Nombre: Acceso al Pago de Enmedio desde La Rinconada. Código:UE/R-3.

Determinaciones de ordenación de carácter estructural.

Clase de Suelo: Urbano no consolidado.

Superficie bruta (m²): 16.100.

Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Extensión residencial Rinconada Este.

Uso global: Residencial.

Superficie Edificable Total m²t: 17.130.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 11.786.

Aprovechamiento Medio: 0,7320.

Área de Reparto: AR-UE/R-3.

Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección: 112.

Viviendas no sometidas a régimen de protección: 3.

Total número de viviendas: 115.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m ² t)
URM-Colectiva protegida	16.380
URM-Unifamiliar aislada o pareada	750

Dotaciones:

Espacios Libres: 2.900.
Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m² de suelo): 1.650.

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
Figura de Planeamiento: Estudio de Detalle.
Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
Prioridad: Alta.

Ámbito:

Objetivos:

1. Realización de política de vivienda protegida.
2. Creación de espacios libres y equipamientos.

Directrices para la ordenación del Área:

En relación con el viario:

El Estudio de Detalle diseñará el viario interno de la Unidad para facilitar la permeabilidad entre el API/SUP 1.01 y la Vía Central del Pago del Medio.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

El Estudio de Detalle calificará pormenorizadamente las superficies de espacios libres y equipamientos previstas.

En relación con los usos:

Obras exteriores adscritas al área:

Observaciones:



Medidas Correctoras:

Nombre: Sur Polígono 28 de Febrero. Código: UE/R-4.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.

Clase de Suelo: Urbano no consolidado.
Superficie bruta (m²): 22.930.

Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Extensión áreas industriales La Rinconada.

Uso global: Industrial.
Superficie Edificable Total m²t 18.000.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 18.000.
Aprovechamiento Medio: 0,7850.
Área de Reparto: AR-UE/R-4.
Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
Viviendas no sometidas a régimen de protección:
Total número de viviendas: 0.

Uso e intensidad

Usos y tipologías	Edificabilidad (m ² t)
UI-Industria manzana cerrada	18.000

Dotaciones:

Espacios Libres: 1.500.
Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m² de suelo):

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
Figura de Planeamiento: Estudio de Detalle.
Iniciativa de Planeamiento: Pública.

Programación:

Sexenio: 1.
Prioridad: Alta.

Ámbito:

Objetivos:

1. Conclusión del Polígono Industrial 28 de Febrero.

Directrices para la ordenación del Área:

En relación con el viario:

En relación con los espacios libres y las dotaciones:
Se reservará una franja verde sobre el Arroyo Las Pavas.

En relación con los usos:

Se permite la implantación de usos terciarios.

Obras exteriores adscritas al área:

Observaciones:

La ejecución de la Unidad no podrá tener lugar hasta que se haya realizado una Instalación Deportiva sustitutoria en el Pago del Medio.



Medidas correctoras:

Nombre: Rinconada Centro. Código: UE/R-5.
 Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
 Clase de Suelo: Urbano no consolidado.
 Superficie bruta (m²): 14.500.

Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Ronda de La Rinconada.
 Uso global: Residencial.
 Superficie Edificable Total m²t: 7.800.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 5.148.
 Aprovechamiento Medio: 0,3550.
 Área de Reparto: AR-UE/R-5.
 Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección: 65.
 Viviendas no sometidas a régimen de protección:
 Total número de viviendas: 65.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m ² t)
URM-Colectiva protegida	3.300
URM-Unifamiliar en manzana cerrada protegida	4.500

Dotaciones:

Espacios Libres: 2.000.
 Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m² de suelo).

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
 Figura de Planeamiento: Estudio de Detalle.
 Iniciativa de Planeamiento: Pública.

Programación:

Sexenio: 1.
 Prioridad: Alta.

Ámbito:

Objetivos:

1. Creación del tramo central de la Ronda de La Rinconada.
2. Creación del tramo central del Paseo peatonal de borde de La Rinconada.
3. Realización de política de vivienda protegida.

Directrices para la ordenación del Área:

En relación con el viario:

El vial en Ronda tendrá una sección de 1 carril por sentido, más dos líneas de aparcamiento, mas dos aceras de ancho mínimo 3 metros.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

El Estudio de Detalle garantizará la continuidad del Paseo peatonal de La Rinconada, con un ancho mínimo de 18 metros.

En relación con los usos:

1. Se permitirá el cambio de edificabilidades entre las tipologías unifamiliares y colectivas.
2. La altura máxima de edificación será de PB+3+Ático.

Obras exteriores adscritas al área:

Observaciones:

La ejecución de la Unidad no podrá tener lugar hasta el traslado de la Feria al Recinto Ferial conjunto en el Pago del Medio.



Medidas correctoras:

Se estudiará la posibilidad, en conjunto con el resto de las actuaciones que conforman el borde de La Rinconada de utilizar el paseo como defensa hidráulica frente a las avenidas extraordinarias del Guadalquivir. Para ello, la rasante del vial de ronda y del paseo peatonal será como mínimo la 13,60 msnm.

Nombre: Rinconada Norte. Código: UE/R-6.

Determinaciones de ordenación de carácter estructural.

Clase de Suelo: Urbano no consolidado.

Superficie bruta (m²): 40.000.

Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Ronda de la Rinconada.

Uso global: Residencial.

Superficie Edificable Total m²t: 20.000.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 22.295.

Aprovechamiento Medio: 0,5574.

Área de Reparto: AR-UE/R-6.

Coefficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:

Viviendas no sometidas a régimen de protección: 120.

Total número de viviendas: 120.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m ² t)
URM-Colectiva en bloque abierto	7.150
URM-Terciario exclusivo	5.200
URM-Unifamiliar en manzana cerrada	7.650

Dotaciones:

Espacios Libres: 18.000.

Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m² de suelo).

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.

Figura de Planeamiento: Estudio de Detalle.

Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.

Prioridad: Máxima.

Ámbito:

La delimitación incluye una pequeña zona verde no ejecutada del Plan Parcial Santa Marta, que se entiende sustituida por las nuevas zonas verdes previstas.

Objetivos:

1. Creación del tramo norte de la Ronda de La Rinconada.
2. Creación del tramo norte del Paseo peatonal de borde de La Rinconada.
3. Reequipamiento de Espacios Libres.
4. Activación y reequipamiento comercial del norte de La Rinconada.

Directrices para la ordenación del área:

En relación con el viario:

1. El vial en Ronda tendrá una sección de 1 carril por sentido, más dos líneas de aparcamiento, más dos aceras de ancho mínimo 3 metros.

2. Se prolongarán las calles principales en sentido norte-sur hasta la Ronda de La Rinconada.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

El Estudio de Detalle garantizará la continuidad del Paseo peatonal de La Rinconada, con un ancho mínimo de 18 metros.

En relación con los usos:

1. Las parcelas de uso residencial se separarán al menos 250 metros de las alineaciones del Cementerio de La Rinconada.

2. Se permitirá el cambio de edificabilidades entre las tipologías unifamiliares y colectivas.

3. La altura máxima de edificación será de PB+3+Ático.

Obras exteriores adscritas al Área:

1. Reurbanización de la zona verde colindante del Plan Parcial Santa Marta.

2. Ejecución y remodelación de los accesos a la carretera de Alcalá del Río.

Observaciones:



Medidas Correctoras:

1. Localización de la zona verde hacia el borde exterior de la actuación con objeto de suavizar el tránsito medio urbano-medio rural.

2. La línea de edificación se retranqueará del borde colindante con la carretera de Alcalá del Río, como medio de disminuir el ruido proveniente de la vía de comunicación.

3. Se realizará un tratamiento de borde mediante ajardinamiento de la zona colindante con la carretera de Alcalá del Río.

4. Se estudiará la posibilidad, en conjunto con el resto de las actuaciones que conforman el borde de La Rinconada de utilizar el paseo como defensa hidráulica frente a las avenidas extraordinarias del Guadalquivir.

Para ello, la rasante del vial de ronda y del paseo peatonal será como mínimo la 13,60 msnm, según el MTA a escala 1:10.000

Nombre: Maestro Murillo. Código: UE/R-7.
 Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
 Clase de Suelo: Urbano no consolidado.
 Superficie bruta (m²): 1.700.
 Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado.

Área de Intervención: Reforma áreas residenciales La Rinconada.
 Uso global: Residencial.
 Superficie Edificable Total m²t: 1.250.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 1.250.
 Aprovechamiento Medio: 0,7353.
 Área de Reparto: AR-UE/R-7.
 Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
 Viviendas no sometidas a régimen de protección: 10.
 Total número de viviendas: 10.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m ² t)
URU-Unifamiliar en manzana cerrada	1.250

Dotaciones:

Espacios Libres:
 Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m² de suelo): 730

DESARROLLO:

Sistema de Actuación: Expropiación.
 Figura de Planeamiento: Estudio de Detalle.
 Iniciativa de Planeamiento: Pública.

Programación:

Sexenio: 1.
 Prioridad: Alta.

Ámbito:

Objetivos:

1. Apertura del callejón existente hacia la Carretera Nueva, como prolongación de la calle Pureza.
2. Construcción de nuevos equipamientos.

Directrices para la ordenación del Área:

En relación con el viario:

1. Apertura del callejón existente hacia la Carretera Nueva, como prolongación de la calle Pureza.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

El Estudio de Detalle podrá modificar la localización prevista para el equipamiento.

En relación con los usos:

Obras exteriores adscritas al área:

Observaciones:

A los efectos de la valoración en el proceso de expropiación, se considerará como Aprovechamiento Medio de la Unidad el establecido por Sentencia Judicial.



Medidas Correctoras:

Nombre: Ronda Oeste de La Rinconada. Código: UE/R-8.
 Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
 Clase de Suelo: Urbano no consolidado.
 Superficie bruta (m²): 21.300.
 Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Reforma áreas residenciales La Rinconada.
 Uso global Residencial.
 Superficie Edificable Total m²t: 8.000.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 5.280.
 Aprovechamiento Medio: 0,2479.
 Área de Reparto: AR-UE/R-8.
 Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección: 65.
 Viviendas no sometidas a régimen de protección:

Total número de viviendas: 65.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m ² t)
URU-Unifamiliar en manzana cerrada protegida	8.000

Dotaciones:

Espacios Libres:
 Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m² de suelo): 4.500.

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
Figura de Planeamiento: Estudio de Detalle.
Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
Prioridad: Alta.

Ámbito:

Objetivos:

1. Creación del tramo oeste de la Ronda de La Rinconada.
2. Creación del tramo oeste del paseo peatonal de borde de La Rinconada.
3. Realización de política de vivienda protegida.

Directrices para la ordenación del Área:

En relación con el viario:

1. El vial en ronda tendrá una sección de un carril por sentido, más dos líneas de aparcamiento, más dos aceras de ancho mínimo 3 m.
2. Se prolongarán las calles principales en sentido este-oeste hasta la Ronda de La Rinconada.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

El Estudio de Detalle garantizará la continuidad del paseo peatonal de La Rinconada con un ancho mínimo de 18 m.

En relación con los usos:

1. El Estudio de Detalle podrá modificar la ordenanza de aplicación, sin aumento de la edificabilidad o del número de viviendas.

Obras exteriores adscritas al área:

Observaciones:



Medidas Correctoras:

1. Localización de la zona verde hacia el borde exterior de la actuación con objeto de suavizar el tránsito medio urbano-medio rural.

2. Reutilización de los pies arbóreos de naranjos en la zona verde, en caso de sobrantes se les reubicará en otras zonas verdes o se trasladarán a vivero.

3. Se estudiará la posibilidad, en conjunto con el resto de las actuaciones que conforman el borde de La Rinconada de utilizar el paseo como defensa hidráulica frente a las avenidas extraordinarias del Guadalquivir. Para ello, la rasante del vial de ronda y del paseo peatonal será como mínimo la 13,60 msnm.

Nombre: Terciario norte del Pago de En medio. Código: UE/R-9.

Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de Suelo: Urbano no consolidado.

Superficie bruta (m²): 5.500.

Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención.

Uso global: Terciario.

Superficie Edificable Total m²t: 6.500.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 6.500.

Aprovechamiento Medio: 1,1818.

Área de Reparto: AR-UE/R-9.

Coefficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:

Viviendas no sometidas a régimen de protección:

Total número de viviendas: 0.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m ² t)
URM-Terciario exclusivo	6.500

Dotaciones:

Espacios Libres:

Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m² de suelo): 750.

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
Figura de Planeamiento: Estudio de Detalle.
Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
Prioridad: Alta.

Ámbito:

Objetivos:

1. Creación de un área terciaria al este de La Rinconada en apoyo de las zonas residenciales próximas.

Directrices para la ordenación del Área:

En relación con el viario:

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

El Estudio de Detalle calificará los espacios libres previstos.

En relación con los usos:

Obras exteriores adscritas al área:

Observaciones:



Medidas Correctoras:

La urbanización y las edificaciones situarán su rasante como mínimo en la cota 13,60 msnm, según el MTA a escala 1:10.000.

Nombre: Rinconada Sur. Pioneer. Código: SC/R-1.
 Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
 Clase de Suelo: Urbano no consolidado.
 Superficie bruta (m²): 81.630.

Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Ronda de la Rinconada.
 Uso global: Residencial.
 Superficie Edificable Total m²t: 57.141.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 51.874.
 Aprovechamiento Medio: 0,6355.
 Área de Reparto: AR-SC/R-1.
 Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección: 147.
 Viviendas no sometidas a régimen de protección: 343.
 Total número de viviendas: 490.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m ² t)
URM-Colectiva en bloque abierto	36.149
URM-Colectiva protegida	15.492
URM-Terciario exclusivo	5.500

Dotaciones:

Espacios Libres: 10.200.
 Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m² de suelo): 12.335.

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
 Figura de Planeamiento:
 Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
 Prioridad: Alta.

Ámbito:

Objetivos:

1. Creación del tramo sur de la Ronda de La Rinconada.
2. Creación del tramo sur del Paseo peatonal de borde de La Rinconada.
3. Sustitución de las instalaciones industriales en desuso.
4. Activación y reequipamiento comercial del sur de La Rinconada.

Directrices para la ordenación del Área:

En relación con el viario:

1. El vial en Ronda tendrá una sección de 1 carril por sentido, mas dos aceras de ancho mínimo 3 metros.
2. Se prolongará al menos una de las calles principales en sentido norte-sur.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

Se garantizará la continuidad del Paseo de La Rinconada.

En relación con los usos:

La altura máxima de edificación será de PB+4+ ático.

Obras exteriores adscritas al área:

Ejecución de la glorieta sur de acceso a La Rinconada.

Observaciones:



Medidas Correctoras:

Se estudiará la posibilidad, en conjunto con el resto de las actuaciones que conforman el borde de La Rinconada de utilizar el paseo como defensa hidráulica frente a las avenidas extraordinarias del Guadalquivir. Para ello, la rasante del vial de ronda y del paseo peatonal será como mínimo la 13,00 msnm,

Nombre: Almonázar Residencial 1. Código: ARI/SJ-1.
 Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
 Clase de Suelo: Urbano no consolidado.
 Superficie bruta (m²): 12.390.

Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Reforma interior entorno Almonázar.

Uso global: Residencial.
 Superficie Edificable Total m²t: 13.200.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 13.200.
 Aprovechamiento Medio: 1,0654.
 Área de Reparto: AR-ARI/SJ-1.
 Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
 Viviendas no sometidas a régimen de protección: 100.
 Total número de viviendas: 100.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m ² t)
URC-Colectiva en manzana cerrada	13.200

Dotaciones:

Espacios Libres: 1.500.
 Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m² de suelo).

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
 Figura de Planeamiento: Estudio de Detalle.
 Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
 Prioridad: Alta.

Ámbito:

Objetivos:

1. Conexión viaria entre la Avenida de San José y la nueva Avenida sobre el soterramiento del arroyo Almonázar.
2. Sustitución de los usos industriales existentes.
3. Mejora del paisaje y de la imagen urbana de la nueva Avenida.
4. Creación de espacios libres públicos.

Directrices para la ordenación del Área:

En relación con el viario:

1. Será vinculante el trazado del viario de conexión entre la Avenida San José y la nueva Avenida sobre el arroyo.
2. La sección del viario de conexión será de dos carriles por sentido.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

En relación con los usos:

Obras exteriores adscritas al Área:

Observaciones:



Medidas Correctoras:

Nombre: Almonázar Residencial 2. Código: UE/SJ-2.
 Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
 Clase de Suelo: Urbano no consolidado.
 Superficie bruta (m²): 2.000.

Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Reforma interior entorno Almonázar.

Uso global: Residencial.
 Superficie Edificable Total m²t: 2.500.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 2.500.
 Aprovechamiento Medio: 1,2500.
 Área de Reparto: AR-UE/SJ-2.
 Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
 Viviendas no sometidas a régimen de protección: 18.
 Total número de viviendas: 18.

Uso e intensidad

Usos y tipologías	Edificabilidad (m ² t)
URC-Colectiva en manzana cerrada	2.500

Dotaciones:

Espacios Libres:
 Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m² de suelo).

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
 Figura de Planeamiento: Estudio de Detalle.
 Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
Prioridad: Alta.

Ámbito:

Objetivos:

1. Sustitución de la edificación existente en mal estado.
2. Mejora del paisaje y de la imagen urbana de la nueva Avenida.

Directrices para la ordenación del área:

En relación con el viario:
Será vinculante la posición del viario peatonal.
En relación con los espacios libres y las dotaciones:
En relación con los usos:

Obras exteriores adscritas al área:

Observaciones:



Medidas correctoras:

Nombre: PERI Almonázar Residencial 5. Código: ARI/SJ-5.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural:
Clase de Suelo: Urbano no consolidado.
Superficie bruta (m²): 32.600
Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Reforma interior entorno Almonázar.

Uso global: Residencial.
Superficie Edificable Total m²t: 30.500.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 30.500.
Aprovechamiento Medio: 0,9356.
Área de Reparto: AR-ARI/SJ-5.
Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
Viviendas no sometidas a régimen de protección: 210.
Total número de viviendas: 210.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m ² t)
URC-Colectiva en manzana cerrada	30.500

Dotaciones:

Espacios Libres: 3.275.
Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m² de suelo): 1.000.

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior.
Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
Prioridad: Alta.

Ámbito:

1. El Plan Especial de Reforma Interior podrá ampliar el ámbito de ordenación y ejecución para el mejor logro de sus objetivos.
2. El Plan Especial de Reforma Interior deberá delimitar las Unidades de Ejecución y las actuaciones aisladas que considere oportunas.

Objetivos:

1. Mejora y diversificación de las conexiones entre la trama urbana existente y la nueva Avenida sobre el soterramiento del arroyo Almonázar.
2. Sustitución de los usos industriales y edificaciones en mal estado existentes.
3. Mejora del paisaje y de la imagen urbana de la nueva Avenida.
4. Creación de espacios libres y equipamientos públicos.

Directrices para la ordenación del área:

En relación con el viario:

1. El Plan Especial deberá establecer la sección definitiva de la Avenida sobre el soterramiento del arroyo Almonázar.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

El Plan Especial contemplará las actuaciones de reurbanización que considere necesarias para el logro de los objetivos.

En relación con los usos:

El Plan Especial podrá establecer otros usos y tipologías diferentes a los señalados en esta ficha.

Obras exteriores adscritas al área:

El Plan Especial podrá establecer obras exteriores a su ámbito para el logro de sus objetivos.

Observaciones:



Medidas Correctoras:

Nombre: Almonázar Residencial Oeste. Código: ARI/SJ-6.
 Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
 Clase de Suelo: Urbano no consolidado.
 Superficie bruta (m²): 17.650.
 Determinaciones de ordenación de carácter porme-
 norizado:

Área de Intervención: Reforma interior entorno Almonázar.
 Uso global: Residencial.
 Superficie Edificable Total m²t: 13.600.

Aprovechamiento y gestión

Aprovechamiento Objetivo: 14.980.
 Aprovechamiento Medio: 0,8487.
 Area de Reparto: AR-ARI/SJ-6.
 Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
 Viviendas no sometidas a régimen de protección: 125.
 Total número de viviendas: 125

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m ² t)
URM-Colectiva en manzana cerrada	9.000
URM-Unifamiliar en manzana cerrada	4.600

Dotaciones:

Espacios Libres: 6.400.
 Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m²
 de suelo): 1.200.

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación
 Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma
 Interior.

Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
 Prioridad: Media.

Ámbito:

El límite oeste en la parte sur del área será coinci-
 dente con el cauce público del arroyo Almonázar, que-
 dando éste excluido del ámbito.

Objetivos:

1. Mejora y diversificación de las conexiones entre el este y el oeste del área.
2. Sustitución de los usos industriales y edificaciones en mal estado existentes.
3. Mejora del paisaje y de la imagen urbana.
4. Creación de espacios libres y equipamientos públicos.

Directrices para la ordenación del Área:

En relación con el viario:

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

1. Los espacios libres se localizarán preferentemen-
 te al oeste del ámbito en continuidad con los del API/
 SUP 1.04.
2. El Plan Especial contemplará las actuaciones de
 reurbanización que considere necesarias para el logro
 de los objetivos.

En relación con los usos:

El Plan Especial podrá establecer otros usos y tipolo-
 gías diferentes a los señalados en esta ficha.

Obras exteriores adscritas al Área:

El Plan Especial podrá establecer obras exteriores a
 su ámbito para el logro de sus objetivos.

Observaciones:

El Plan Especial de Reforma Interior deberá delimitar
 las Unidades de Ejecución y las actuaciones aisladas
 que considere oportunas.



Medidas Correctoras:

Nombre: Urbanización Los Labrados. Código: UE/UR-1.
 Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
 Clase de Suelo: Urbano no consolidado.
 Superficie bruta (m²): 148.300.
 Determinaciones de ordenación de carácter porme-
 norizado:

Área de Intervención. Urbanizaciones de segunda residencia.

Uso global: Residencial.
Superficie Edificable Total m²: 14.830.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 14.830.
Aprovechamiento Medio: 0,1000.
Área de Reparto: AR-UE/UR-1.
Coeficiente de sector: 1

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
Viviendas no sometidas a régimen de protección: 47.
Total número de viviendas: 47.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m ² t)
URU-Unifamiliar exenta	14.830

Dotaciones:

Espacios Libres:
Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m² de suelo):

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior.
Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
Prioridad: Media.

Ámbito:

Objetivos:

Subsanar las carencias en infraestructuras básicas y dotaciones que garanticen la higiene y mínima dotación urbana necesaria en su consideración como Suelo Urbano, incluidas las conexiones de las distintas infraestructuras con las redes municipales.

Cesión del suelo necesario para espacios libres y equipamientos suficiente para subsanar las carencias del ámbito.

Directrices para la ordenación del Área:

En relación con el viario:

Se establecerá una franja de protección del Suelo No Urbanizable, de acuerdo con la localización de este ámbito fuera de los núcleos urbanos principales.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

El PERI deberá establecer las cesiones de dotaciones y espacios libres que sean compatibles con la estructura parcelaria y de propiedad del ámbito.

En relación con los usos:

1. El Plan Especial podrá aumentar el número de viviendas y parcelas, así como la edificabilidad prevista, en función de las edificaciones y parcelas existentes, en un máximo del 15% de lo indicado en las Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado de esta ficha.

2. El Plan Especial podrá prever nuevos usos y tipologías no previstos en esta ficha.

Obras exteriores adscritas al Área:

Observaciones:

El desarrollo de las determinaciones previstas en el planeamiento que ordene el núcleo, queda condicionado a la resolución del expediente de desafectación, en su ámbito, de la vía pecuaria que le afecte.



Medidas Correctoras:

Nombre: La Jarilla Industrial Sur. Código: UE/UR-2.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de Suelo: Urbano no consolidado.
Superficie bruta (m²): 156.200.
Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Urbanizaciones de actividad industrial.

Uso global: Industrial.
Superficie Edificable Total m²t: 85.950.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 85.950.
Aprovechamiento Medio: 0,5503.
Área de Reparto: AR-UE/UR-2.
Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
Viviendas no sometidas a régimen de protección:
Total número de viviendas: 0

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m ² t)
UI-Industria manzana cerrada	85.950

Dotaciones:

Espacios Libres:
Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m² de suelo):

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior.

Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
Prioridad: Media.

Ámbito:

Objetivos:

Subsanar las carencias en infraestructuras básicas y dotaciones que garanticen la higiene y mínima dotación urbana necesaria en su consideración como Suelo Urbano, incluidas las conexiones de las distintas infraestructuras con las redes municipales.

Cesión del suelo necesario para espacios libres y equipamientos suficiente para subsanar las carencias del ámbito.

Directrices para la ordenación del Área:

En relación con el viario:

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

El PERI deberá establecer las cesiones de dotaciones y espacios libres que sean compatibles con la estructura parcelaria y de propiedad del ámbito.

En relación con los usos:

Obras exteriores adscritas al área:

Observaciones:



Medidas Correctoras:

Nombre: Urbanización El Castellón. Código: UE/UR-3.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de Suelo: Urbano no consolidado.
Superficie bruta (m²): 68.000.

Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Urbanizaciones de segunda residencia.

Uso global: Residencial.
Superficie Edificable Total m²: 6.800.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 6.800.
Aprovechamiento Medio: 0,1000.
Área de Reparto: AR-UE/UR-3.
Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
Viviendas no sometidas a régimen de protección: 46.
Total número de viviendas: 46.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m ² t)
URU-Unifamiliar exenta	6.800

Dotaciones:

Espacios Libres:
Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m² de suelo):

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior.

Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
Prioridad: Media.

Ámbito:

Objetivos:

Subsanar las carencias en infraestructuras básicas y dotaciones que garanticen la higiene y mínima dotación urbana necesaria en su consideración como Suelo Urbano, incluidas las conexiones de las distintas infraestructuras con las redes municipales.

Cesión del suelo necesario para espacios libres y equipamientos suficiente para subsanar las carencias del ámbito.

Directrices para la ordenación del Área:

En relación con el viario:

Se establecerá una franja de protección del Suelo No Urbanizable, de acuerdo con la localización de este ámbito fuera de los núcleos urbanos principales.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

El PERI deberá establecer las cesiones de dotaciones y espacios libres que sean compatibles con la estructura parcelaria y de propiedad del ámbito.

En relación con los usos:

1. El Plan Especial podrá aumentar el número de viviendas y parcelas, así como la edificabilidad prevista, en

función de las edificaciones y parcelas existentes, en un máximo del 15% de lo indicado en las Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado de esta ficha.

2. El Plan Especial podrá prever nuevos usos y tipologías no previstos en esta ficha.

Obras exteriores adscritas al Área:

Observaciones:



Medidas Correctoras:

Nombre: Urbanización Los Abetos. Código: UE/UR-4.
 Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
 Clase de Suelo: Urbano no consolidado.
 Superficie bruta (m²) 89.000.

Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Urbanizaciones de segunda residencia.

Uso global: Residencial.
 Superficie Edificable Total m²t: 8.900.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 8.900.
 Aprovechamiento Medio: 0,1000.
 Area de Reparto: AR-UE/UR-4.
 Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
 Viviendas no sometidas a régimen de protección: 31.
 Total número de viviendas: 31.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m ² t)
URU-Unifamiliar exenta	8.900

Dotaciones:

Espacios Libres:
 Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m² de suelo):

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
 Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior.
 Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
 Prioridad: Media.

Ámbito:

Objetivos:

Subsanar las carencias en infraestructuras básicas y dotaciones que garanticen la higiene y mínima dotación urbana necesaria en su consideración como Suelo Urbano, incluidas las conexiones de las distintas infraestructuras con las redes municipales.

Cesión del suelo necesario para espacios libres y equipamientos suficiente para subsanar las carencias del ámbito.

Directrices para la ordenación del Área:

En relación con el viario:

Se establecerá una franja de protección del Suelo No Urbanizable, de acuerdo con la localización de este ámbito fuera de los núcleos urbanos principales.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

El PERI deberá establecer las cesiones de dotaciones y espacios libres que sean compatibles con la estructura parcelaria y de propiedad del ámbito.

En relación con los usos:

1. El Plan Especial podrá aumentar el número de viviendas y parcelas, así como la edificabilidad prevista, en función de las edificaciones y parcelas existentes, en un máximo del 15% de lo indicado en las Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado de esta ficha.

2. El Plan Especial podrá prever nuevos usos y tipologías no previstos en esta ficha.

Obras exteriores adscritas al Área:

Observaciones:



Medidas Correctoras:

Nombre: Urbanización Cruz de Cartuja. Código: UE/UR-5.
 Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
 Clase de Suelo: Urbano no consolidado.
 Superficie bruta (m²): 99.000.

Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Urbanizaciones de segunda residencia.

Uso global: Residencial.

Superficie Edificable Total m²t: 9.900.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 9.900.

Aprovechamiento Medio: 0,1000.

Área de Reparto: AR-UE/UR-5.

Coefficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:

Viviendas no sometidas a régimen de protección: 31.

Total número de viviendas: 31.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m ² t)
URU-Unifamiliar exenta	9.900

Dotaciones:

Espacios Libres:

Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m² de suelo):

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.

Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior.

Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.

Prioridad: Media.

Ámbito:

Objetivos:

Subsanar las carencias en infraestructuras básicas y dotaciones que garanticen la higiene y mínima dotación urbana necesaria en su consideración como Suelo Urbano, incluidas las conexiones de las distintas infraestructuras con las redes municipales.

Cesión del suelo necesario para espacios libres y equipamientos suficiente para subsanar las carencias del ámbito.

Directrices para la ordenación del Área:

En relación con el viario:

Se establecerá una franja de protección del Suelo No Urbanizable, de acuerdo con la localización de este ámbito fuera de los núcleos urbanos principales.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

El PERI deberá establecer las cesiones de dotaciones y espacios libres que sean compatibles con la estructura parcelaria y de propiedad del ámbito.

En relación con los usos:

1. El Plan Especial podrá aumentar el número de viviendas y parcelas, así como la edificabilidad prevista, en función de las edificaciones y parcelas existentes, en un máximo del 15% de lo indicado en las Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado de esta ficha.

2. El Plan Especial podrá prever nuevos usos y tipologías no previstos en esta ficha.

Obras exteriores adscritas al área:

Observaciones:

El desarrollo de las determinaciones previstas en el planeamiento que ordene el núcleo, queda condicionado a la resolución del expediente de desafectación, en su ámbito, de la vía pecuaria que le afecte.



Medidas Correctoras:

Nombre: Urbanizaciones El Toril-Casavacas. Código: UE/UR-6.

Determinaciones de ordenación de carácter estructural.

Clase de Suelo: Urbano no consolidado.

Superficie bruta (m²): 143.300.

Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Urbanizaciones de segunda residencia.

Uso global: Residencial.

Superficie Edificable Total m²t: 14.330.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 14.330.

Aprovechamiento Medio: 0,1000.

Área de Reparto: AR-UE/UR-6.

Coefficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:

Viviendas no sometidas a régimen de protección: 57.

Total número de viviendas: 57.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m ² t)
URU-Unifamiliar exenta	14.330

Dotaciones:

Espacios Libres.

Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m² de suelo).

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.

Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior.

Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
Prioridad.

Ámbito:

Objetivos:

Subsanar las carencias en infraestructuras básicas y dotaciones que garanticen la higiene y mínima dotación urbana necesaria en su consideración como Suelo Urbano, incluidas las conexiones de las distintas infraestructuras con las redes municipales.

Cesión del suelo necesario para espacios libres y equipamientos suficiente para subsanar las carencias del ámbito.

Directrices para la ordenación del Área:

En relación con el viario:

Se establecerá una franja de protección del Suelo No Urbanizable, de acuerdo con la localización de este ámbito fuera de los núcleos urbanos principales.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

El PERI deberá establecer las cesiones de dotaciones y espacios libres que sean compatibles con la estructura parcelaria y de propiedad del ámbito.

En relación con los usos:

1. El Plan Especial podrá aumentar el número de viviendas y parcelas, así como la edificabilidad prevista, en función de las edificaciones y parcelas existentes, en un máximo del 15% de lo indicado en las Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado de esta ficha.

2. El Plan Especial podrá prever nuevos usos y tipologías no previstos en esta ficha.

Obras exteriores adscritas al Área:

Observaciones:

El desarrollo de las determinaciones previstas en el planeamiento que ordene el núcleo, queda condicionado a la resolución del expediente de desafectación, en su ámbito, de la vía pecuaria que le afecte.



Medidas Correctoras:

Nombre: El Gordillo Residencial. Código: UE/UR-7.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de Suelo: Urbano no consolidado.
Superficie bruta (m²): 236.000.
Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Urbanizaciones de segunda residencia.

Uso global: Residencial.
Superficie Edificable Total m²t: 23.600.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 23.600.
Aprovechamiento Medio: 0,1000.
Área de Reparto: AR:UE/UR-7.
Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
Viviendas no sometidas a régimen de protección: 133
Total número de viviendas: 133.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m ² t)
URU-Unifamiliar exenta	23.600

Dotaciones:

Espacios Libres:
Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m² de suelo):

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior.
Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
Prioridad: Media.

Ámbito:

Objetivos:

Subsanar las carencias en infraestructuras básicas y dotaciones que garanticen la higiene y mínima dotación urbana necesaria en su consideración como Suelo Urbano, incluidas las conexiones de las distintas infraestructuras con las redes municipales.

Cesión del suelo necesario para espacios libres y equipamientos suficiente para subsanar las carencias del ámbito.

Directrices para la ordenación del Área:

En relación con el viario:

Se establecerá una franja de protección del Suelo No Urbanizable, de acuerdo con la localización de este ámbito fuera de los núcleos urbanos principales.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

El PERI deberá establecer las cesiones de dotaciones y espacios libres que sean compatibles con la estructura parcelaria y de propiedad del ámbito.

En relación con los usos:

1. El Plan Especial podrá aumentar el número de viviendas y parcelas, así como la edificabilidad prevista, en función de las edificaciones y parcelas existentes, en un máximo del 15% de lo indicado en las Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado de esta ficha.

2. El Plan Especial podrá prever nuevos usos y tipologías no previstos en esta ficha.

Obras exteriores adscritas al Área:

Observaciones:



Medidas Correctoras:

Nombre: El Gordillo Industrial. Código: UE/UR-8
 Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
 Clase de Suelo: Urbano no consolidado.
 Superficie bruta (m²). 167.300.

Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Urbanizaciones de actividad industrial.

Uso global: Industrial.
 Superficie Edificable Total m²: 125.475.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 125.475.
 Aprovechamiento Medio: 0,7500.
 Área de Reparto: AR-UE/UR-8.
 Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
 Viviendas no sometidas a régimen de protección:
 Total número de viviendas: 0.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m ² t)
UI-Industria manzana cerrada	125.475

Dotaciones:

Espacios Libres:
 Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m² de suelo):

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
 Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior.

Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
 Prioridad: Media.

Ámbito:

Objetivos:

Subsanar las carencias en infraestructuras básicas y dotaciones que garanticen la higiene y mínima dotación urbana necesaria en su consideración como Suelo Urbano, incluidas las conexiones de las distintas infraestructuras con las redes municipales.

Cesión del suelo necesario para espacios libres y equipamientos suficiente para subsanar las carencias del ámbito.

Directrices para la ordenación del Área:

En relación con el viario:

Se establecerá una franja de protección del Suelo No Urbanizable, de acuerdo con la localización de este ámbito fuera de los núcleos urbanos principales.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

El PERI deberá establecer las cesiones de dotaciones y espacios libres que sean compatibles con la estructura parcelaria y de propiedad del ámbito.

En relación con los usos:

Se establecerá la superficie edificable sobre parcela neta, basada en la existente, y sobre la que se calculará

el aprovechamiento tipo según se ha calculado para el resto de las unidades de ejecución en Suelo Urbano.

Obras exteriores adscritas al área:

Observaciones:

El desarrollo de las determinaciones previstas en el planeamiento que ordene el núcleo, queda condicionado a la resolución del expediente de desafectación, en su ámbito, de la vía pecuaria que le afecte.



Medidas Correctoras:

Nombre: La Jarilla Industrial Norte. Código: UE/UR-9.
 Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
 Clase de Suelo: Urbano no consolidado.
 Superficie bruta (m²): 25.700.
 Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado.

Área de Intervención: Urbanizaciones de actividad industrial.

Uso global: Industrial.
 Superficie Edificable Total m²t: 14.135.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 14.135.
 Aprovechamiento Medio: 0,5500.
 Área de Reparto: AR-UE/UR-9.
 Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
 Viviendas no sometidas a régimen de protección:
 Total número de viviendas: 0.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m ² t)
UI-Industria manzana cerrada	14.135

Dotaciones:

Espacios Libres:
 Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m² de suelo):

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
 Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior.
 Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
 Prioridad: Media.

Ámbito:

Objetivos:

Subsanar las carencias en infraestructuras básicas y dotaciones que garanticen la higiene y mínima dotación urbana necesaria en su consideración como Suelo Urbano, incluidas las conexiones de las distintas infraestructuras con las redes municipales.

Cesión del suelo necesario para espacios libres y equipamientos suficiente para subsanar las carencias del ámbito.

Directrices para la ordenación del Área:

En relación con el viario:

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

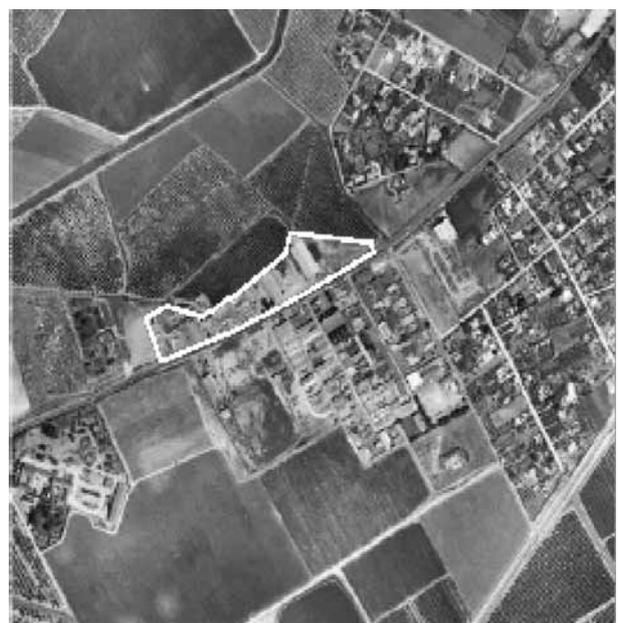
El PERI deberá establecer las cesiones de dotaciones y espacios libres que sean compatibles con la estructura parcelaria y de propiedad del ámbito.

En relación con los usos:

Se permiten los usos terciarios.

Obras exteriores adscritas al Área:

Observaciones:



Medidas Correctoras:

Nombre: Tarazonilla. Código: UE/UR-10.
 Determinaciones de ordenación de carácter estructural
 Clase de Suelo: Urbano no consolidado.
 Superficie bruta (m²): 200.100.

Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Urbanizaciones de segunda residencia.

Uso global: Residencial.
 Superficie Edificable Total m²: 8.000.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 8.000.
 Aprovechamiento Medio: 0,0400.
 Área de Reparto: AR-UE/UR-10.
 Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
 Viviendas no sometidas a régimen de protección: 26.
 Total número de viviendas: 26.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m ² t)
URU-Unifamiliar exenta	8.000

Dotaciones:

Espacios Libres:
 Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m² de suelo):

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
 Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior.

Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
 Prioridad:

Ámbito:

Objetivos:

Subsanar las carencias en infraestructuras básicas y dotaciones que garanticen la higiene y mínima dotación urbana necesaria en su consideración como Suelo Urbano, incluidas las conexiones de las distintas infraestructuras con las redes municipales.

Cesión del suelo necesario para espacios libres y equipamientos suficiente para subsanar las carencias del ámbito.

Directrices para la ordenación del Área:

En relación con el viario:

Se establecerá una franja de protección del Suelo No Urbanizable, de acuerdo con la localización de este ámbito fuera de los núcleos urbanos principales.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

El PERI deberá establecer las cesiones de dotaciones y espacios libres que sean compatibles con la estructura parcelaria y de propiedad del ámbito.

En relación con los usos:

1. El Plan Especial podrá aumentar el número de viviendas y parcelas, así como la edificabilidad prevista, en función de las edificaciones y parcelas existentes, en un máximo del 15% de lo indicado en las Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado de esta ficha.

2. El Plan Especial podrá prever nuevos usos y tipologías no previstos en esta ficha.

Obras exteriores adscritas al área:

Observaciones:

El desarrollo de las determinaciones previstas en el planeamiento que ordene el núcleo, queda condicionado a la resolución del expediente de desafectación, en su ámbito, de la vía pecuaria que le afecte.



Medidas Correctoras:

Nombre: Ampliación de El Santísimo. Código: SUO/R-1.
 Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
 Clase de Suelo: Urbanizable ordenado.
 Uso global: Residencial.

Ordenación:

Superficie bruta: 36.470.
 Superficie Edificable Total m²: 17.323.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 15.244.
 Aprovechamiento Medio: 0,4180.
 Área de Reparto: AR-SUO/R-1.
 Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección: 44.
 Viviendas no sometidas a régimen de protección: 102.
 Total número de viviendas: 146.

Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención:

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m ² t)
USR-Residencial mixta libre	12.126
USR-Residencial mixta protegida	5.197

Dotaciones:

Esp. Libres: 9.300.
Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m² de suelo): 5.000.

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
Figura de Planeamiento:
Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
Prioridad: Alta.

Ámbito:

Objetivos:

1. Creación del tramo oeste de la Ronda de La Rinconada.
2. Creación del tramo oeste del Paseo peatonal de borde de La Rinconada.

Directrices para la ordenación del sector:

En relación con el viario:

1. El vial en Ronda tendrá una sección de 1 carril por sentido, más dos líneas de aparcamiento, más dos aceras de ancho mínimo 3 metros.
2. Se prolongarán las calles principales en sentido este-oeste hasta la Ronda de La Rinconada.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

El Plan Parcial garantizará la continuidad del Paseo peatonal de La Rinconada, con un ancho mínimo de 18 metros.

En relación con los usos:

La altura máxima de edificación será de PB+4.

Obras exteriores adscritas al sector:

Observaciones:



Medidas correctoras:

1. Localización de la zona verde hacia el borde exterior de la actuación con objeto de suavizar el tránsito medio urbano-medio rural.
2. Reutilización de los pies arbóreos de naranjos en la zona verde, en caso de sobrantes se les reubicará en otras zonas verdes o se traladarán a vivero.
3. Se estudiará la posibilidad, en conjunto con el resto de las actuaciones que conforman el borde de La Rinconada de utilizar el paseo como defensa hidráulica frente a las avenidas extraordinarias del Guadalquivir. Para ello, la rasante del vial de ronda y del paseo peatonal será como mínimo la 13,60 msnm,

Nombre: San José Norte. Código: SUO/SJ-1.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de Suelo: Urbanizable ordenado.
Uso global: Residencial.
Ordenación:

Superficie bruta: 409.660.
Superficie Edificable Total m²: 206.790.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 180.999.
Aprovechamiento Medio: 0,4418.
Área de Reparto: AR-SUO/SJ-1.
Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección: 492.
Viviendas no sometidas a régimen de protección: 1.147.
Total número de viviendas: 1.639.

Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Extensión residencial San José.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m ² t)
USR-Residencial mixta libre	136.212
USR-Residencial mixta protegida	58.376
USR-Terciario compatible	7.202
USR-Terciario exclusivo	5.000

Dotaciones:

Esp. Libres: 52.500.
Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m² de suelo): 56.430.

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
Figura de Planeamiento:
Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
Prioridad: Alta.

Ámbito:

El límite oeste del Sector coincidirá con el límite del dominio público de la carretera.

Objetivos:

1. Creación de la Ronda Norte de San José.
2. Clasificación de suelos para el crecimiento residencial del núcleo de San José hacia el norte.
3. Activación y reequipamiento comercial del norte de San José.

Directrices para la ordenación del sector:

En relación con el viario:

1. Las vías representadas en el Plano de Estructura de los Núcleos Urbanos tienen carácter vinculante.
2. Las vías principales tendrán dos carriles por sentido.
3. Los cruces del viario interior y la Ronda Norte se resolverán en glorieta y se limitarán a las vías principales.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

1. Se localizarán franjas verdes en el contacto con la Vía Pecuaria y con la Ronda Norte de San José.
2. Se localizarán espacios libres en el entorno inmediato del Cementerio, de conformidad con el Reglamento de Policía Mortuoria.
3. Las dotaciones se localizarán agrupadas, evitando su dispersión.

En relación con los usos:

1. Las parcelas de uso residencial se separarán al menos 250 metros de las alineaciones de la ampliación del Cementerio de San José.
2. La altura máxima de edificación será de PB+4.

Obras exteriores adscritas al sector:

Glorietas de conexión de las vías estructurantes con la carretera de Brenes, de acuerdo con las condiciones que establezca la Administración titular de la carretera.

Observaciones:



Medidas correctoras:

1. En la zona colindante con la vía pecuaria se debe de localizar la zona verde o una calle paralela con el adecuado tratamiento de borde.
2. Retranqueo de la línea de edificación en el borde colindante con la carretera, como medio de disminuir el ruido proveniente de la vía de comunicación.
3. Previsión de una mayor dotación de plazas de aparcamiento privadas destinadas al uso terciario.

Nombre: Sur de la Azucarera. Código: SUO/SJ-2.
 Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
 Clase de Suelo: Urbanizable ordenado.
 Uso global: Industrial.

Ordenación:

Superficie bruta: 80.670.
 Superficie Edificable Total m²: 44.368.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 44.368.
 Aprovechamiento Medio: 0,5500.
 Área de Reparto: AR-SUO/SJ-2.
 Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
 Viviendas no sometidas a régimen de protección:
 Total número de viviendas: 0

Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Ronda Sur San José.

Uso e intensidad

Usos y tipologías	Edificabilidad (m ² t)
USI-Industrial compatible	44.368

Dotaciones:

Esp. Libres: 8.067.
 Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m² de suelo): 3.227.

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
 Figura de Planeamiento:
 Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
 Prioridad.

Ámbito:

Queda excluida del Sector la subestación existente.

Objetivos:

1. Cierre sur de la Ronda de San José.
2. Creación de nueva vía de acceso a la Azucarera.
3. Compleción de las áreas productivas de San José.

Directrices para la ordenación del sector:

En relación con el viario:

1. Las vías representadas en el Plano de Estructura de los Núcleos.

Urbanos tienen carácter vinculante.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

En relación con los usos:

Obras exteriores adscritas al sector:

Conexión entre el API/SUP 1.05, la Ronda Sur de San José y la Azucarera, según Plano de Estructura de los Núcleos Urbanos.

Observaciones:

Este Sector no tendrá que prestar las contraprestaciones económicas establecidas en el artículo 14.4.10 de las Normas Urbanísticas, por ser un suelo previamente clasificado por el Plan General de 2000 y no haberse podido desarrollar por causas no imputables a los propietarios.



Medidas correctoras:

1. El Proyecto de Urbanización del Sector deberá contar con un Estudio Acústico para fijar la línea de edificación respecto a la Azucarera, al objeto de que se cumplan los límites establecidos en la Tabla 3 del Anexo 1 del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

Nombre: Rinconada Oeste. Código: SUS/R-1.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de Suelo: Urbanizable sectorizado.
Uso global: Residencial.

Ordenación:

Superficie bruta: 23.530.
Superficie Edificable Total m²t: 11.180.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 9.838.
Aprovechamiento Medio: 0,4181.
Área de Reparto: AR-SUS/R-1.
Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección: 29.

Viviendas no sometidas a régimen de protección: 65.

Total número de viviendas: 94.

Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Ronda de La Rinconada.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m ² t)
USR-Residencial mixta libre	7.825
USR-Residencial mixta protegida	3.355

Dotaciones:

Esp. Libres: 3.530.

Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m² de suelo): 2.600.

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.

Figura de Planeamiento: Plan Parcial.

Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 2.

Prioridad: Alta.

Ámbito:

Objetivos:

1. Creación del tramo oeste de la Ronda de La Rinconada.

2. Creación del tramo oeste del Paseo peatonal de borde de La Rinconada.

Directrices para la ordenación del sector:

En relación con el viario:

1. El vial en Ronda tendrá una sección de 1 carril por sentido, más dos líneas de aparcamiento, más dos aceras de ancho mínimo 3 metros.

2. Se prolongarán las calles principales en sentido este-oeste hasta la Ronda de La Rinconada.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

El Plan Parcial garantizará la continuidad del Paseo peatonal de La Rinconada, con un ancho mínimo de 18 metros.

En relación con los usos:

La altura máxima de edificación será de PB+4.

Obras exteriores adscritas al sector:

Observaciones:



Medidas correctoras:

1. Localización de la zona verde hacia el borde exterior de la actuación con objeto de suavizar el tránsito medio urbano-medio rural.
2. Reutilización de los pies arbóreos de naranjos en la zona verde, en caso de sobrantes se les reubicará en otras zonas verdes o se traladarán a vivero.
3. Se estudiará la posibilidad, en conjunto con el resto de las actuaciones que conforman el borde de La Rinconada de utilizar el paseo como defensa hidráulica frente a las avenidas extraordinarias del Guadalquivir. Para ello, la rasante del vial de ronda y del paseo peatonal será como mínimo la 13,60 msnm,

Nombre: Cerro Macareno. Código: SUS/SJ-2.
 Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
 Clase de Suelo Urbanizable sectorizado.
 Uso global: Industrial.
 Ordenación:

Superficie bruta: 214.000.
 Superficie Edificable Total m²t: 96.300.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 115.560.
 Aprovechamiento Medio: 0,5400.
 Área de Reparto: AR-SUS/SJ-2.
 Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
 Viviendas no sometidas a régimen de protección:
 Total número de viviendas: 0.

Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Ronda Sur San José.

Uso e intensidad.

Usos y tipologías	Edificabilidad (m ² t)
USI-Parque industrial	96.300

Dotaciones:

Esp. Libres: 98.440.
 Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m² de suelo): 8.560.

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
 Figura de Planeamiento: Plan Parcial.
 Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
 Prioridad: Alta.

Ámbito:

Objetivos:

1. Creación del Parque Urbano del Cerro Macareno.
2. Puesta en valor del yacimiento arqueológico y del arroyo Almonázar.
3. Cierre de la Ronda Suroeste de San José.
4. Mejora del paisaje urbano.
5. Diversificación de las actividades del Polígono del Malecón.

Directrices para la ordenación del sector:

En relación con el viario:

1. Las vías representadas en el Plano de Estructura de los Núcleos Urbanos tienen carácter vinculante.
2. Las vías principales tendrán dos carriles por sentido.
3. Los cruces del viario interior y la travesía de la carretera de Brenes se resolverán en glorieta y se limitarán a las vías principales.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

1. Los espacios libres se situarán al oeste de la Ronda oeste de San José, sobre el Cerro Macareno y su entorno.
2. Los equipamientos se dispondrán en conjunto con los espacios libres.

En relación con los usos:

1. Las edificaciones se dispondrán tapando las travesías existentes del Polígono del Malecón.
2. Se permitirán todos los tipos de actividades terciarias, excepto grandes superficies comerciales.

Obras exteriores adscritas al sector:

1. Conexión sobre el arroyo Almonázar de la Ronda Sur, con la vía oeste del Sector SUO/API-SUP-1.04.
2. Urbanización como espacios libres de la zona entre el Sector SUO/API-SUP-1.04 y el arroyo Almonázar.

Observaciones:

Este Sector no tendrá que prestar las contraprestaciones económicas establecidas en el artículo 14.5.28 de las Normas Urbanísticas, debido a las cargas de cesión y urbanización específicamente determinadas.



Medidas correctoras:

1. Se realizará la excavación arqueológica en el ámbito delimitado previamente a la redacción del Planeamiento Parcial.

2. El yacimiento del grado I, según la prospección arqueológica realizada se calificará íntegramente como espacios libres públicos.

3. La ordenación del sector se realizará ubicando la zona verde y espacios libres en el entorno del Cerro Macareno, permitiendo así su conservación y su puesta en valor.

4. Se deberá realizar un tratamiento del borde del arroyo Almonázar, creando un paseo lineal junto a la ribera. Igualmente deberá integrarse la vegetación preexistente en los espacios libres.

5. En la zona colindante con la vía pecuaria se debe de localizar la zona verde o una calle paralela con el adecuado tratamiento de borde.

6. Cada parcela deberá contar con una arqueta separadora de grasas y otra sifónica con caudalímetro de forma previa a la conexión del saneamiento interior con la red.

7. Tratamiento adecuado de las aguas antes de su vertido a la red de alcantarillado, de conformidad con las prescripciones que establezca la compañía de gestión de las aguas residuales.

8. Las condiciones estéticas de las edificaciones deben orientar los frentes de fachada a albergar las dependencias administrativas y/o escaparates.

9. La actividad deberá prever espacios para labores de carga y descarga, acopio de materiales o producto elaborados desplazados de los frentes de parcela, tanto

Nombre: Cádiz IV. Código: SUS/CÑ-1.
 Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
 Clase de Suelo: Urbanizable sectorizado.
 Uso global: Industrial.
 Ordenación:

Superficie bruta: 960.000
 Superficie Edificable Total m²t: 528.000.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 528.000.
 Aprovechamiento Medio: 0,5500.
 Área de Reparto: AR-SUS/CÑ-1.
 Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
 Viviendas no sometidas a régimen de protección:
 Total número de viviendas: 0.

Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Extensión industrial Los Cábanos.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m ² t)
USI-Industrial compatible	528.000

Dotaciones:

Esp. Libres: 120.000.
 Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m² de suelo): 38.400.

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
 Figura de Planeamiento: Plan Parcial.
 Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.
 Prioridad: Media.

Ámbito:

1. El límite este del Sector coincidirá con el límite del dominio público viario de la carretera.
2. El cauce del arroyo Almonázar queda excluido del Sector, quedando clasificado como Suelo No Urbanizable.
3. El límite oeste del Sector coincidirá con el límite del dominio público ferroviario.

Objetivos:

1. Creación de la Ronda Norte de San José-Los Cábanos.
2. Creación del Nuevo Acceso Norte a San José.
3. Realización de la conexión viaria San José-La Jarrilla Residencial.
4. Ampliación de las áreas productivas.

Directrices para la ordenación del sector:

En relación con el viario:

1. Las vías representadas en el Plano de Estructura de los Núcleos Urbanos tienen carácter vinculante.
2. Las vías principales tendrán dos carriles por sentido.
3. Los cruces del viario interior y la travesía de la carretera se resolverán en glorieta y se limitarán a las vías principales.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

1. Los espacios libres se localizarán preferentemente en el entorno del arroyo Almonázar y Nuevo Acceso a San José y Ronda Norte San José-Los Cábanos.
2. Las dotaciones se localizarán preferentemente en continuidad con las calificadas en el Cádiz II y el resto integradas con los espacios libres.

En relación con los usos:

1. Los usos terciarios exclusivos se localizarán en las zonas colindantes con los viarios principales y los espacios libres.
2. La propuesta resolverá adecuadamente las trase-ras de La Jarilla Industrial Norte.
3. No se permite la implantación de Centros Comerciales.
4. La superficie máxima edificable destinada a usos terciarios no podrá superar el 30% de la total del sector.

Obras exteriores adscritas al sector:

Remodelación o construcción de las glorietas de enlace con la carretera A.8005, de conformidad con las condiciones que establezca la Administración titular de la carretera.

Observaciones:



Medidas correctoras:

1. En la zona colindante con la vía pecuaria se debe de localizar la zona verde o una calle paralela con el adecuado tratamiento de borde.
2. Se realizará un Estudio de Inundabilidad previa o conjuntamente al Proyecto de Urbanización del Sector, excepto aprobación previa de las medidas necesarias por el Organismo de Cuenca.
3. La ordenación del sector se realizará ubicando la zona verde y espacios libres en paralelo al arroyo Almonázar, favoreciendo su conservación y puesta en valor.
4. Los equipamientos se deberán localizar en las zonas menos expuestas al ruido y en lo posible próximas a las zonas verdes. Igualmente deberá integrarse la vegetación preexistente en los espacios libres.
5. Se realizará un tratamiento de borde mediante ajardinamiento de la zona colindante con la vía del ferrocarril, así como su vallado según las condiciones que establezca el Organismo competente.
6. Las edificaciones se situarán al menos a 20 metros de la arista exterior de la explanación del trazado ferroviario.
7. Reutilización de los pies arbóreos de naranjos en la zona verde, en caso de sobrantes se les reubicará en otras zonas verdes o se trasladarán a vivero.
8. Cada parcela deberá contar con una arqueta separadora de grasas y otra sifónica con caudalímetro de forma previa a la conexión del saneamiento interior con la red.
9. Se realizará el tratamiento adecuado de las aguas usadas antes de su vertido a la red de alcantarillado.

10. Las condiciones estéticas de las edificaciones deben orientar los frentes de fachada a albergar las dependencias administrativas y/o escaparates.

11. La actividad deberá prever espacios para labores de carga y descarga, acopio de materiales o producto elaborados desplazados de los frentes de parcela, tanto por cuestiones estéticas como para evitar la ocupación de la vía pública.

12. Se deberá habilitar, si fuese necesario, un espacio adecuado para el estacionamiento de vehículos pesados y camiones que reúna las condiciones necesarias de seguridad y acondicionamiento, evitando su estacionamiento en

Nombre: Cádiz V. Código: SUS/CÑ-2.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de Suelo: Urbanizable sectorizado.
Uso global: Industrial.
Ordenación:

Superficie bruta: 1.120.000.
Superficie Edificable Total m²: 616.000.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 616.000.
Aprovechamiento Medio: 0,5500.
Área de Reparto: AR-SUS/CÑ-2.
Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
Viviendas no sometidas a régimen de protección:
Total número de viviendas: 0.

Determinaciones de ordenación de carácter porme-norizado:

Área de Intervención: Extensión industrial Los Cádiz.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m ² t)
USI-Industrial compatible	616.000

Dotaciones:

Esp. Libres: 140.000.
Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m² de suelo): 44.800.

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.
Figura de Planeamiento: Plan Parcial.
Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 2.
Prioridad: Media.

Ámbito:

1. El límite noroeste del Sector coincidirá con el límite del dominio público viario de la carretera.
2. Los suelos del canal principal del Valle Inferior del Guadalquivir quedan excluidos del Sector, sin perjuicio

de las ocupaciones que sean necesarias para la realización de las obras exteriores.

Objetivos:

1. Creación del Nuevo Acceso desde la SE.40.
2. Ampliación de las áreas productivas.

Directrices para la ordenación del sector:

En relación con el viario:

1. Las vías representadas en el Plano de Estructura de los Núcleos Urbanos tienen carácter vinculante.
2. Las vías principales tendrán dos carriles por sentido.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

1. Los espacios libres se localizarán en el entorno del canal principal del Valle Inferior del Guadalquivir, en los laterales al Nuevo Acceso desde la SE.40, en el entorno de la Hacienda de La Jarilla y en la creación de un bulevar interior transversal.
2. La superficie dotacional pública o privada se ampliará, si fuera necesario, para garantizar la no localización de usos edificables sobre la gravera clausurada.
3. Los equipamientos se deberán localizar sobre la antigua gravera y en la zona

En relación con los usos:

1. La Hacienda de La Jarilla se rehabilitará para destinarla a usos terciarios excepto grandes superficies comerciales.
2. No se permite la implantación de Centros Comerciales.
3. La superficie máxima edificable destinada a usos terciarios no podrá superar el 30% de la total del sector.

Obras exteriores adscritas al sector:

Nuevo trazado parcial de la carretera 8006, entre el canal principal del Valle Inferior del Guadalquivir y la Ronda Sur de San José-Los Cañamos (SGV-09).

Observaciones:



Medidas correctoras:

1. Se realizará un Estudio Arqueológico de la Hacienda de La Jarilla previamente a la intervención arquitectónica.

2. En la zona colindante con la vía pecuaria se debe de localizar la zona verde o una calle paralela con el adecuado tratamiento de borde.

3. Los equipamientos se deberán localizar sobre la antigua gravera y en la zona colindante con los usos residenciales de la Urbanización de La Jarilla.

4. Se realizará un tratamiento de borde mediante ajardinamiento de la zona colindante con el nuevo acceso desde la SE.40.

5. Se realizará un estudio paisajístico que minimice el impacto visual de las nuevas construcciones sobre la imagen exterior de la Hacienda de La Jarilla.

6. Se realizarán las actuaciones necesarias para el mantenimiento y mejora de las condiciones paisajísticas interiores de la Hacienda de La Jarilla.

7. Se realizará un estudio previamente a la formulación del Plan Parcial sobre las necesidades de descontaminación de los suelos ocupados con anterioridad por graveras.

8. Reutilización de los pies arbóreos de naranjos en la zona verde, en caso de sobrantes se les reubicará en otras zonas verdes o se trasladarán a vivero.

9. Cada parcela deberá contar con una arqueta separadora de grasas y otra sifónica con caudalímetro de forma previa a la conexión del saneamiento interior con la red.

10. Se realizará el tratamiento adecuado de las aguas usadas antes de su vertido a la red de alcantarillado.

11. Las condiciones estéticas de las edificaciones deben orientar los frentes de fachada a albergar las dependencias administrativas y/o escaparates.

12. La actividad deberá prever espacios para labores de carga y descarga, acopio de materiales o producto elaborados desplazados de los frentes de parcela, tanto por cuestiones estéticas como para evitar la ocupación de la vía pública.

13. Se deberá habilitar, si fuese necesario, un espacio adecuado para el estacionamiento de vehículos pesados y camiones que reúna las condiciones necesarias de seguridad y acondicionamiento, evitando su estacionamiento en zonas inadecuadas que pueden degradar la imagen del polígono.

14. El Plan Parcial que desarrolle el Sector deberá determinar mediante un Estudio Acústico la línea de edificación respecto a la Hacienda, para que cumplan los límites establecidos en la Tabla 3 del Anexo 1 del Decreto

Nombre: CN-IV Oeste 1. Código: SUS/N IV-1.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de Suelo: Urbanizable sectorizado.
Uso global: Industrial.
Ordenación:

Superficie bruta: 260.000.
Superficie Edificable Total m²: 143.000.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 143.000.
Aprovechamiento Medio: 0,5500.
Área de Reparto: AR-SUS/CN IV-1.
Coeficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
Viviendas no sometidas a régimen de protección:
Total número de viviendas: 0.

Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Polígonos industriales CN-IV.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m ² t)
USI-Industrial compatible	143.000

Dotaciones:

Esp. Libres: 32.500.

Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m² de suelo): 10.400.

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.

Figura de Planeamiento: Plan Parcial.

Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.

Prioridad: Media.

Ámbito:

1. Se excluyen del ámbito los cauces de los arroyos Espartales y Miraflores, que quedan clasificados como Suelo No Urbanizable.

2. El límite Sur del Sector coincidirá con el deslinde de la Vía Pecuaria, quedando ésta externa al Sector y clasificada como Suelo No Urbanizable.

Objetivos:

Ampliación de las áreas productivas.

Directrices para la ordenación del sector:

En relación con el viario:

Las vías representadas en el Plano de Estructura de los Núcleos Urbanos tienen carácter vinculante.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

La ordenación del sector se realizará ubicando los espacios libres paralelos a los arroyos Miraflores y Espartales, favoreciendo su conservación y su puesta en valor.

En relación con los usos:

1. No se permite la implantación de Centros Comerciales.

2. La superficie máxima edificable destinada a usos terciarios no podrá superar el 30% de la total del sector.

Obras exteriores adscritas al sector:

El Sector deberá contribuir, conjuntamente con los sectores SUS/N IV-1, SUS/N IV-2 y SUS/N IV-4, en proporción a su aprovechamiento a la resolución de los accesos generales de la zona desde la CN-IV y a la construcción del tercer carril en sentido Sevilla desde el límite con el término municipal de Carmona hasta el límite con el término municipal de Sevilla.

Observaciones:



Medidas correctoras:

1. En la zona colindante con la vía pecuaria se deberá localizar la zona verde o una calle paralela con el adecuado tratamiento de borde.

2. La ordenación del sector se realizará ubicando los espacios libres paralelos a los arroyos Miraflores y Espartales, favoreciendo su conservación y su puesta en valor. Igualmente deberá integrarse la vegetación preexistente en los espacios libres.

3. En el arroyo Espartales deberá realizarse un encauzamiento a cielo abierto de sección trapecial de 10 m en la base menor, taludes 2H/1V y una altura de coronación de 3,20 m. En el arroyo de El Ciervo deberá realizarse un encauzamiento a cielo abierto de sección trapecial de 5 m en la base menor, taludes 2H/1V y una altura de coronación de 1,90 m.

4. Cada parcela deberá contar con una arqueta separadora de grasas y otra sifónica con caudalímetro de forma previa a la conexión del saneamiento interior con la red.

5. Se realizará el tratamiento adecuado de las aguas usadas antes de su vertido a la red de alcantarillado.

6. Las condiciones estéticas de las edificaciones deben orientar los frentes de fachada a albergar las dependencias administrativas y/o escaparates.

7. La actividad deberá prever espacios para labores de carga y descarga, acopio de materiales o producto elaborados desplazados de los frentes de parcela, tanto por cuestiones estéticas como para evitar la ocupación de la vía pública.

8. Se deberá habilitar, si fuese necesario, un espacio adecuado para el estacionamiento de vehículos pesados y camiones que reúna las condiciones

Nombre: CN-IV Oeste 2. Código: SUS/N IV-2.

Determinaciones de ordenación de carácter estructural.

Clase de Suelo: Urbanizable sectorizado.

Uso global: Industrial.

Ordenación:

Superficie bruta: 120.200.

Superficie Edificable Total m²t: 66.110.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 66.110.

Aprovechamiento Medio: 0,5500.

Área de Reparto: AR-SUS/CN IV-2.

Coefficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:

Viviendas no sometidas a régimen de protección:

Total número de viviendas: 0.

Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención. Polígonos industriales CN-IV.

Uso e intensidad:

Usos y tipologías	Edificabilidad (m ² t)
USI-Industrial compatible	66.110

Dotaciones:

Esp. Libres: 15.025.

Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m² de suelo): 4.810.

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.

Figura de Planeamiento: Plan Parcial.

Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 2.

Prioridad: Media.

Ámbito:

Objetivos:

Ampliación de las áreas productivas.

Directrices para la ordenación del sector:

En relación con el viario:

La ordenación deberá complementar la que se realice para el Sector SUS/N IV-1.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

En relación con los usos:

1. No se permite la implantación de Centros Comerciales.

2. La superficie máxima edificable destinada a usos terciarios no podrá superar el 30% de la total del sector.

Obras exteriores adscritas al sector:

El Sector deberá contribuir, conjuntamente con los sectores SUS/N IV-1, SUS/N IV-2 y SUS/N IV-4, en proporción a su aprovechamiento a la resolución de los accesos generales de la zona desde la CN.IV y a la construcción del tercer carril en sentido Sevilla desde el límite con el término municipal de Carmona hasta el límite con el término municipal de Sevilla.

Observaciones:



Medidas Correctoras:

1. Cada parcela deberá contar con una arqueta separadora de grasas y otra sifónica con caudalímetro de forma previa a la conexión del saneamiento interior con la red.

2. Se realizará el tratamiento adecuado de las aguas usadas antes de su vertido a la red de alcantarillado.

3. Las condiciones estéticas de las edificaciones deben orientar los frentes de fachada a albergar las dependencias administrativas y/o escaparates.

4. La actividad deberá prever espacios para labores de carga y descarga, acopio de materiales o producto elaborados desplazados de los frentes de parcela, tanto por cuestiones estéticas como para evitar la ocupación de la vía pública.

5. En el arroyo de El Ciervo deberá realizarse un encauzamiento a cielo abierto de sección trapezoidal de 5 m en la base menor, taludes 2H/1V y una altura de coronación de 1,90 m.

Nombre: Ampliación Polígono Nacoisa. Código: SUS/MJ-1.

Determinaciones de ordenación de carácter estructural.

Clase de Suelo: Urbanizable sectorizado.

Uso global: Industrial.

Ordenación:

Superficie bruta: 196.000.

Superficie Edificable Total m²t: 107.800.

Aprovechamiento y gestión:

Aprovechamiento Objetivo: 107.800.

Aprovechamiento Medio: 0,5500.

Área de Reparto: AR-SUS/MJ-1.

Coefficiente de sector: 1.

Vivienda:

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:

Viviendas no sometidas a régimen de protección:

Total número de viviendas:

Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado:

Área de Intervención: Majaloba.

Uso e intensidad

Usos y tipologías	Edificabilidad (m ² t)
USI-Industrial compatible	107.800

Dotaciones:

Esp. Libres: 24.500.

Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m² de suelo): 7.850.

Desarrollo:

Sistema de Actuación: Compensación.

Figura de Planeamiento: Plan Parcial.

Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Programación:

Sexenio: 1.

Prioridad: Media.

Ámbito:

Objetivos:

Compleción, mejora y estructuración de los polígonos existentes.

Directrices para la ordenación del sector:

En relación con el viario:

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

En relación con los usos:

1. No se permite la implantación de Centros Comerciales.

2. La superficie máxima edificable destinada a usos terciarios no podrá superar el 30% de la total del sector.

Obras exteriores adscritas al sector:

Desdoblamiento interior y exterior al Sector de la carretera A.8002, en el tramo comprendido entre las carreteras A.8081 y A.8003; la ejecución de la vía de servicio de la carretera A.8002 en la margen oeste del indicado tramo; así como la remodelación o construcción de las glorietas que resulten necesarias, todo ello según lo que finalmente establezca la Administración titular de la carretera.

Observaciones:



Medidas Correctoras:

1. Se realizará un tratamiento de borde mediante ajardinamiento de las zonas colindantes con la carretera.

2. Las líneas de edificación se retranquearán de las vías de comunicación, como medio de disminuir el nivel de ruido.

3. La localización de los equipamientos se deben alejar de los focos de emisión de ruido y situarse en proximidad a las zonas verdes.

4. Cada parcela deberá contar con una arqueta separadora de grasas y otra sifónica con caudalímetro de forma previa a la conexión del saneamiento interior con la red.

5. Se realizará el tratamiento adecuado de las aguas usadas antes de su vertido a la red de alcantarillado.

6. Las condiciones estéticas de las edificaciones deben orientar los frentes de fachada a albergar las dependencias administrativas y/o escaparates.

7. La actividad deberá prever espacios para labores de carga y descarga, acopio de materiales o producto elaborados desplazados de los frentes de parcela, tanto

por cuestiones estéticas como para evitar la ocupación de la vía pública.

8. Se deberá habilitar, si fuese necesario, un espacio adecuado para el estacionamiento de vehículos pesados y camiones que reúna las condiciones necesarias de seguridad y acondicionamiento, evitando su estacionamiento en zonas inadecuadas que pueden degradar la imagen del polígono.

9. La urbanización y la edificación deberá situarse por encima de la cota 12,40 msnm, según el MTA a escala 1:10.000.

Nombre: Pago del Medio. Código: SUNS-1.

Determinaciones de ordenación de carácter estructural.

Clase de suelo: Urbanizable no sectorizado

Superficie bruta: 135 Has.

Usos incompatibles: Industrial.

Condiciones para la sectorización:

Superficie de los Sectores resultantes mayor de: 20 hectáreas.

Número máximo de Sectores: A determinar por el Plan de Sectorización.

Una vez transcurrido el siguiente plazo desde la aprobación del PGOU:

Una vez ejecutados los siguientes sectores:

Condiciones para la localización y cuantificación de los sistemas generales:

Sistema General de Red Viaria:

Criterios cuantitativos:

Criterios espaciales:

Dominio Público del Nuevo Acceso Norte.

Vial Central La Rinconada-San José.

Plataforma reservada e Intercambiador de Transporte.

Sistema General de Espacios Libres:

Criterios cuantitativos: 30 m²/vivienda. Mínimo 10% de la superficie, excluido el Nuevo Acceso Norte. Superficie mínima del Sistema General de Espacios Libres Parques 100.000 m².

Criterios espaciales:

Sistema General de Equipamiento:

Criterios cuantitativos: 20 m²/vivienda. Mínimo 7% de la superficie, excluido el Nuevo Acceso Norte. Superficie recomendable superior a 110.000 m².

Criterios espaciales:

Área de intervención: Pago del Medio.

Ámbito:

El ámbito coincide con el previsto por el Plan General de 2000 y delimitado por el Área de Reserva aprobada.

Objetivos:

1. Unión funcional y espacial de los núcleos urbanos de La Rinconada y San José.

2. Creación de un acceso viario común desde el Nuevo Acceso Norte a Sevilla.

3. Ubicación de actividades terciarias locales y supralocales al servicio de la zona norte de la Aglomeración de Sevilla.

4. Creación y relocalización de dotaciones generales de servicio municipal y supramunicipal.

5. Realización de una política pública de suelo que permita la ejecución directa e intervenida de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

En relación con el acceso:

1. El Plan de Sectorización plasmará el trazado del Nuevo Acceso Norte que resulte del Proyecto de Ejecución.
2. Las líneas de edificación serán las que establezcan las Administraciones gestoras de las carreteras.

En relación con la distribución de usos:

1. Edificabilidad para usos terciarios u otros usos no incompatibles entre el 10% y el 20% de la edificabilidad total.
2. La edificabilidad destinada a viviendas sujetas a protección estará entre el 40% y el 60% de la edificabilidad residencial.
3. La altura máxima de la ordenación será de PB+5.

Observaciones:

La Sectorización no podrá llevarse a cabo hasta que se supere el marco temporal de ocho años establecido en la Norma 45 del POTA o bien se cuente con la debida cobertura del planeamiento subregional, en el caso de que éste incluya la actuación como un área de oportunidad residencial que ampare el crecimiento de población y suelo.



Medidas Correctoras:

La carretera que limita al norte la actuación deberá situarse por encima de la cota 13.60 msnm, según el MTA a escala 1:10.000. La carretera que limita al sur la actuación deberá situarse por encima de la cota 12.80 msnm, según el MTA a escala 1:10.000.

Nombre: San José Norte II. Código: SUnS-2.
 Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
 Clase de suelo: Urbanizable no sectorizado.
 Superficie bruta: 15 Has.
 Usos incompatibles: Industrial.
 Condiciones para la sectorización:

Superficie de los Sectores resultantes mayor de: La totalidad del Área.

Número máximo de Sectores: Único

Una vez transcurrido el siguiente plazo desde la aprobación del PGOU:

Una vez ejecutados los siguientes sectores:

Inicio de la ejecución del Área SUnS-6

Condiciones para la localización y cuantificación de los sistemas generales:

Sistema General de Red Viaria:

Criterios cuantitativos: Las vías representadas en el Plano de Estructura de los Núcleos Urbanos tendrán dos carriles por sentido.

Criterios espaciales: El Plan de Sectorización considerará como Sistema General la Ronda Norte de San José.

Sistema General de Espacios Libres:

Criterios cuantitativos: El Plan de Sectorización preverá al menos el 10% del suelo total ordenado como Espacios Libres de Sistemas Generales.

Criterios espaciales:

Sistema General de Equipamiento:

Criterios cuantitativos: El Plan de Sectorización preverá al menos el 7% del suelo total ordenado como Equipamientos de Sistemas Generales.

Criterios espaciales:

Área de intervención: Extensión Residencial San José.

Ámbito:

El límite este del Área será coincidente con el límite de los suelos afectados al Sistema Ferroviario.

Objetivos:

1. Cierre de la Ronda Norte de San José.
2. Mejora de la accesibilidad al Polígono Industrial Cáñamo I.
3. Extensión residencial de San José.

En relación con el acceso:

Las vías representadas en el Plano de Estructura de los Núcleos Urbanos tienen carácter vinculante.

En relación con la distribución de usos:

El Plan de Sectorización localizará los usos residenciales al oeste de la prolongación de la calle Miguel Servet.

La edificabilidad con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública estará entre el 40% y el 60% de la edificabilidad residencial.

Observaciones:



Medidas Correctoras:

1. Los espacios libres se localizarán para retirar la edificación de la Ronda Norte de San José, del trazado ferroviario y del Polígono Cáñamo I.

2. Se realizará un tratamiento de borde mediante ajardinamiento de la zona colindante con la vía del ferrocarril, así como su vallado según las condiciones que establezca el Organismo competente.

3. Las edificaciones se situarán al menos a 20 metros de la arista exterior de la explanación del trazado ferroviario.

4. Reutilización de los pies arbóreos de naranjos en la zona verde, en caso de sobrantes se les reubicará en otras zonas verdes o se trasladarán a vivero.

Nombre: Norte del Aeropuerto Código: SUnS-3.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbanizable no sectorizado.
Superficie bruta: 56 Has.
Usos incompatibles: Residencial.
Condiciones para la sectorización:

Superficie de los Sectores resultantes mayor de: 15.
Número máximo de Sectores:

Una vez transcurrido el siguiente plazo desde la aprobación del PGOU: Definición previa de la Segunda Pista.

Una vez ejecutados los siguientes sectores:

Condiciones para la localización y cuantificación de los sistemas generales:

Sistema General de Red Viaria:

Criterios cuantitativos:

Criterios espaciales: Las vías representadas en el Plano de Estructura de los Núcleos Urbanos tienen carácter vinculante.

Sistema General de Espacios Libres:

Criterios cuantitativos: El Plan de Sectorización preverá al menos el 10% del suelo total ordenado como Espacios Libres y Equipamientos de Sistemas Generales.

Criterios espaciales:

Sistema General de Equipamiento:

Criterios cuantitativos:

Criterios espaciales:

Área de intervención: Aeropuerto.

Ámbito:

Objetivos:

Creación de una zona de actividades y servicios de apoyo al Aeropuerto.

En relación con el acceso:

1. Las vías representadas en el Plano de Estructura de los Núcleos Urbanos tienen carácter vinculante.

2. Corresponde al Área la ejecución de la actuación SGV-10.

En relación con la distribución de usos:

Observaciones:

1. Cualquier obra de construcción o estructura así como la instalación de los medios necesarios para su construcción requerirá informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

2. Los proyectos de reparcelación deberán incluir para las parcelas resultantes las indicaciones registrales establecidas por la Dirección General de Aviación Civil.



Medidas Correctoras:

Nombre: Nodo Logístico Norte. Código: SUnS-4.
Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbanizable no sectorizado.
Superficie bruta: 147 Has.
Usos incompatibles: Residencial.
Condiciones para la sectorización:

Superficie de los Sectores resultantes mayor de: 25 hectáreas.

Número máximo de Sectores: 4.

Una vez transcurrido el siguiente plazo desde la aprobación del PGOU:

Una vez ejecutados los siguientes sectores:

Condiciones para la localización y cuantificación de los sistemas generales:

Sistema General de Red Viaria:

Criterios cuantitativos:

Criterios espaciales: Los Sistemas Generales representados en el Plano de Estructura de los Núcleos Urbanos.

Sistema General de Espacios Libres:

Criterios cuantitativos: A determinar por el Plan de Sectorización.

Criterios espaciales: A determinar por el Plan de Sectorización.

Sistema General de Equipamiento:

Criterios cuantitativos: Entre el 30% y el 40% de la superficie total descontados el resto de Sistemas Generales. Los porcentajes indicados podrán ser modificados en caso de desarrollo del área mediante Plan Especial de Incidencia Supramunicipal.

Criterios espaciales: A determinar por el Plan de Sectorización, con la finalidad preferente de Transportes.

Área de intervención: Área Logística.

Ámbito:

1. El Plan de Sectorización podrá modificar el trazado de la Vía Pecuaria interior o ajustar la ordenación a su trazado, clasificándola de Suelo No Urbanizable.

Objetivos:

1. Localización del Centro de Transporte de Mercancías del Nodo Logístico Norte y de actividades logísticas y productivas complementarias.

2. Ampliación de la Estación de Mercancías Ferroviarias y del Intercambiador Ferrocarril-Carretera.

En relación con el acceso:

1. Las vías representadas en el Plano de Estructura de los Núcleos Urbanos tienen carácter vinculante.

2. Corresponde al Área la ejecución de las actuaciones: SGV-4, SGV-5, SGV-6 y SGV-7 y la ejecución de la vía de servicio del núcleo de la Venta de Lucio.

En relación con la distribución de usos:**Observaciones:**

La Sectorización no podrá llevarse a cabo hasta que se supere el marco temporal de ocho años establecido en la Norma 45 del POT o bien se cuente con la debida cobertura del planeamiento subregional, en el caso de que éste incluya la actuación como un área de oportunidad para actividades productivas que ampare el crecimiento de suelo.

**Medidas Correctoras:**

1. Se realizará un tratamiento de borde mediante ajardinamiento de las zonas colindantes con la carretera.

2. El Plan de Sectorización podrá modificar el trazado de la Vía Pecuaria o ajustar la ordenación a su trazado, clasificándola de Suelo No Urbanizable.

3. Los espacios libres se localizarán de acuerdo con el trazado que se señale finalmente para la Vía Pecuaria.

4. Las líneas de edificación se retraquearán de las vías de comunicación, como medio de disminuir el nivel de ruido.

5. La localización de los equipamientos se deben alejar de los focos de emisión de ruido y situarse en proximidad a las zonas verdes.

6. Se realizará un tratamiento de borde mediante ajardinamiento de la zona colindante con la vía del ferrocarril, así como su vallado según las condiciones que establezca el Organismo competente.

7. Las edificaciones se situarán al menos a 20 metros de la arista exterior de la explanación del trazado ferroviario.

8. Se realizará un estudio previamente a la formulación del Plan Parcial sobre las necesidades de descontaminación de los suelos ocupados con anterioridad por graveras.

9. Cada parcela deberá contar con una arqueta separadora de grasas y otra sifónica con caudalímetro de forma previa a la conexión del saneamiento interior con la red.

10. Se realizará el tratamiento adecuado de las aguas usadas antes de su vertido a la red de alcantarillado.

11. Las condiciones estéticas de las edificaciones deben orientar los frentes de fachada a albergar las dependencias administrativas y/o escaparates.

12. La actividad deberá prever espacios para labores de carga y descarga, acopio de materiales o productos elaborados desplazados de los frentes de parcela, tanto por cuestiones estéticas como para evitar la ocupación de la vía pública.

13. Se deberá habilitar, si fuese necesario, un espacio adecuado para el estacionamiento de vehículos pesados y camiones que reúna las condiciones necesarias de seguridad y acondicionamiento, evitando su estacionamiento en zonas inadecuadas que pueden degradar la imagen del polígono.

14. La urbanización y las edificaciones tendrán que situarse por encima de la cota 12,40 msnm, según el MTA a escala 1:10.000.

Nombre: Majaravique. Código: SUnS-5.

Determinaciones de ordenación de carácter estructural.

Clase de suelo: Urbanizable no sectorizado.

Superficie bruta: 5 Has.

Usos incompatibles: Residencial.

Condiciones para la sectorización:

Superficie de los Sectores resultantes mayor de: La totalidad del Área.

Número máximo de Sectores: Único.

Una vez transcurrido el siguiente plazo desde la aprobación del PGOU: Definición previa del Nodo Logístico Norte.

Una vez ejecutados los siguientes sectores:

Condiciones para la localización y cuantificación de los sistemas generales:

Sistema General de Red Viaria:

Criterios cuantitativos:

Criterios espaciales: Las vías representadas en el Plano de Estructura de los Núcleos Urbanos tienen carácter vinculante.

Sistema General de Espacios Libres:

Criterios cuantitativos: El Plan de Sectorización preverá al menos el 10% del suelo total ordenado como Espacios Libres y Equipamientos de Sistemas Generales.

Criterios espaciales:

Sistema General de Equipamiento:

Criterios cuantitativos:

Criterios espaciales:

Área de intervención: Área Logística.

Ámbito:

Objetivos:

Compleción, mejora y estructuración de los Polígonos existentes.

En relación con el acceso:

1. Las vías representadas en el Plano de Estructura de los Núcleos Urbanos tienen carácter vinculante.

2. Corresponde al área la ejecución de la vía de servicio de la margen este de la A.8002 desde el límite con el término municipal de Sevilla hasta la A.8003.

En relación con la distribución de usos:

El Plan de Sectorización deberá ampliar la superficie mínima de espacios libres en 3.250 m² y localizarlos colindantes con el sur del Polígono Majaravique, para compensar los espacios libres no materializados de dicho Polígono.

Observaciones:



Medidas Correctoras:

1. Se realizará un tratamiento de borde mediante ajardinamiento de las zonas colindantes con la carretera.

2. Las líneas de edificación se retraerán de las vías de comunicación, como medio de disminuir el nivel de ruido.

3. La localización de los equipamientos se deben alejar de los focos de emisión de ruido y situarse en proximidad a las zonas verdes.

4. Cada parcela deberá contar con una arqueta separadora de grasas y otra sifónica con caudalímetro de forma previa a la conexión del saneamiento interior con la red.

5. Se realizará el tratamiento adecuado de las aguas usadas antes de su vertido a la red de alcantarillado.

6. Las condiciones estéticas de las edificaciones deben orientar los frentes de fachada a albergar las dependencias administrativas y/o escaparates.

7. La actividad deberá prever espacios para labores de carga y descarga, acopio de materiales o productos elaborados desplazados de los frentes de parcela, tanto por cuestiones estéticas como para evitar la ocupación de la vía pública.

8. Se deberá habilitar, si fuese necesario, un espacio adecuado para el estacionamiento de vehículos pesados y camiones que reúna las condiciones necesarias de seguridad y acondicionamiento, evitando su estacionamiento en zonas inadecuadas que pueden degradar la imagen del polígono.

9. La urbanización y las edificaciones tendrán que situarse por encima de la cota 12,40 msnm, según el MTA a escala 1:10.000.

Nombre: San José Norte I. Código: SUnS-6.

Determinaciones de ordenación de carácter estructural.

Clase de suelo: Urbanizable no sectorizado.

Superficie bruta: 27 Has.

Usos incompatibles: Industrial.

Condiciones para la sectorización:

Superficie de los Sectores resultantes mayor de: La totalidad de Área.

Número máximo de Sectores: Único

Una vez transcurrido el siguiente plazo desde la aprobación del PGOU:

Una vez ejecutados los siguientes sectores: Conclusión del 100% de la urbanización del Sector SUO/SJ-1 y de al menos dos terceras partes de las viviendas libres previstas en aquél.

Condiciones para la localización y cuantificación de los sistemas generales:

Sistema General de Red Viaria:

Criterios cuantitativos: Las vías representadas en el Plano de Estructura de los Núcleos Urbanos tendrán dos carriles por sentido.

Criterios espaciales:

Sistema General de Espacios Libres:

Criterios cuantitativos: A establecer por el Plan de Sectorización.

Criterios espaciales:

Sistema General de Equipamiento:

Criterios cuantitativos: A establecer por el Plan de Sectorización.

Criterios espaciales:

Área de intervención:

Ámbito:

Objetivos:

1. Prolongación de la Ronda Norte de San José.

2. Extensión residencial de San José.

En relación con el acceso:

Las vías representadas en el Plano de Estructura de los Núcleos Urbanos tienen carácter vinculante.

En relación con la distribución de usos:

1. Los parámetros de la Sectorización se adoptarán en coherencia con los establecidos para el Sector SUO/SJ-1

2. Los espacios libres locales se ubicarán formando una red y colindantes con el norte del Parque Dehesa Boyal.

Observaciones:

La Sectorización no podrá llevarse a cabo hasta que se supere el marco temporal de ocho años establecido en la Norma 45 del POT.



Medidas correctoras:

Nombre: CN-IV Centro. Código: SUnS-7.
 Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
 Clase de suelo: Urbanizable no sectorizado
 Superficie bruta: 69 Has.
 Usos incompatibles: Residencial
 Condiciones para la sectorización:

Superficie de los Sectores resultantes mayor de: 25 hectáreas.

Número máximo de Sectores: Dos.

Necesidad de Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional:

No se podrá proceder a la Sectorización hasta tanto no esté aprobado el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla y éste prevea la actuación.

Condiciones para la localización y cuantificación de los sistemas generales:

Sistema General de Red Viaria:

Criterios cuantitativos:

Criterios espaciales: Las vías representadas en el Plano de Estructura de los Núcleos Urbanos tienen carácter vinculante.

Sistema General de Espacios Libres:

Criterios cuantitativos: A establecer por el Plan de Sectorización.

Criterios espaciales:

Sistema General de Equipamiento:

Criterios cuantitativos: A establecer por el Plan de Sectorización.

Criterios espaciales:

Área de intervención:

Ámbito:

1. Se excluye del ámbito el cauce del arroyo Espartalet, que queda clasificado.

Objetivos:

Ampliación de las áreas productivas, en coherencia con las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla.

En relación con el acceso:

1. El área no podrá tener acceso directo a la A-4, ni a la SE-40.

2. El área deberá costear y/o realizar las actuaciones viarias necesarias para garantizar su conectividad con el resto de suelos existentes y previstos en el entorno.

3. El Instrumento de Sectorización deberá respetar las condiciones establecidas por la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental de 25 de enero de 2007.

En relación con la distribución de usos:

1. Los suelos del sector en un radio de 500 m con centro en el cruce de la CN-IV y la SE-40 no podrán ser edificables.

2. La altura máxima de edificación e instalaciones será de 15 m.

Observaciones:

1. El ámbito del sector afectado por la Zona de Cautela para la segunda pista del Aeropuerto de Sevilla no podrá ser edificada y deberá pasar a formar parte del dominio público.

2. Cualquier obra de construcción o estructura así como la instalación de los medios necesarios para su construcción requerirá informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

3. Los proyectos de reparcelación deberán incluir para las parcelas resultantes las indicaciones registrales establecidas por la Dirección General de Aviación Civil.



Medidas Correctoras:

1. La ordenación del área se realizará ubicando los espacios libres en paralelo al arroyo Espartalet, favoreciendo su conservación y su puesta en valor. Igualmente

deberá integrarse la vegetación preexistente en los espacios libres.

2. En la zona colindante con la vía pecuaria se debe de localizar la zona verde o una calle paralela con el adecuado tratamiento de borde.

3. En el arroyo Espartaes deberá realizarse un encauzamiento a cielo abierto de sección trapecial de 10 m en la base menor, taludes 2H/1V y una altura de coronación de 2,35 m.

4. Se realizará un tratamiento de borde mediante ajardinamiento de las zonas colindantes con la CN-IV y la SE-40.

5. Se realizará un estudio paisajístico que minimice el impacto visual de las nuevas construcciones sobre la imagen exterior de la Hacienda de Mogollón.

6. Reutilización de los pies arbóreos en la zona verde, en caso de sobrantes se les reubicará en otras zonas verdes o se trasladarán a vivero.

7. Las líneas de edificación se retranquearán en las zonas colindantes con la carretera N-IV, como medio de disminuir el nivel de ruido; dicha medida también se realizará respecto al trazado definitivo de la SE-40.

8. Cada parcela deberá contar con una arqueta separadora de grasas y otra sifónica con caudalímetro de forma previa a la conexión del saneamiento interior con la red.

9. Se realizará el tratamiento adecuado de las aguas usadas antes de su vertido a la red de alcantarillado.

10. Las condiciones estéticas de las edificaciones deben orientar los frentes de fachada a albergar las dependencias administrativas y/o escaparates.

11. La actividad deberá prever espacios para labores de carga y descarga, acopio de materiales o producto elaborados desplazados de los frentes de parcela, tanto por cuestiones estéticas como para evitar la ocupación de la vía pública.

12. Se deberá habilitar, si fuese necesario, un espacio adecuado para el estacionamiento de vehículos pesados y camiones que reúna las condiciones necesarias de seguridad y acondicionamiento, evitando su estacionamiento en zonas inadecuadas que pueden degradar la imagen del polígono.

13. Se realizará la excavación arqueológica en el ámbito delimitado previamente a la redacción del Planeamiento Parcial.

14. El Plan Parcial contendrá un estudio específico de ruidos y adoptará las medidas correctoras necesarias según la normativa vigente.

Nombre: CN-IV Este. Código: SUnS-8.

Determinaciones de ordenación de carácter estructural.

Clase de suelo: Urbanizable no sectorizado.

Superficie bruta: 132 Has.

Usos incompatibles: Residencial.

Condiciones para la sectorización:

Superficie de los Sectores resultantes mayor de: 40 hectáreas.

Número máximo de Sectores: Tres.

Necesidad de Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional: No se podrá proceder a la Sectorización hasta tanto no esté aprobado el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla y éste prevea la actuación.

Condiciones para la localización y cuantificación de los sistemas generales:

Sistema General de Red Viaria:

Criterios cuantitativos:

Criterios espaciales: Las vías representadas en el Plano de Estructura de los Núcleos Urbanos tienen carácter vinculante.

Sistema General de Espacios Libres:

Criterios cuantitativos: A establecer por el Plan de Sectorización.

Criterios espaciales:

Sistema General de Equipamiento:

Criterios cuantitativos: A establecer por el Plan de Sectorización.

Criterios espaciales:

Área de intervención:

Ámbito:

1. Se excluye del ámbito el cauce del arroyo Espartaes, que queda clasificado

Objetivos:

Ampliación de las áreas productivas, en coherencia con las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla.

En relación con el acceso:

1. El área no podrá tener acceso directo a la SE-40.
2. El área deberá costear y/o realizar las actuaciones viarias necesarias para garantizar su conectividad con el resto de suelos existentes y previstos en el entorno.
3. El Instrumento de Sectorización deberá respetar las condiciones establecidas por la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental de 25 de enero de 2007.

En relación con la distribución de usos:

1. Los suelos del sector en un radio de 500 m con centro en el cruce de la CN-IV y la SE-40 no podrán ser edificables.
2. La altura máxima de edificación e instalaciones será de 15 m.

Observaciones:

1. El ámbito del sector afectado por la Zona de Cautela para la segunda pista del Aeropuerto de Sevilla no podrá ser edificada y deberá pasar a formar parte del dominio público.
2. Cualquier obra de construcción o estructura así como la instalación de los medios necesarios para su construcción requerirá informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.
3. Los proyectos de reparcelación deberán incluir para las parcelas resultantes las indicaciones registrales establecidas por la Dirección General de Aviación Civil.



Medidas Correctoras:

1. La ordenación del área se realizará ubicando los espacios libres en paralelo al arroyo Espartales, favoreciendo su conservación y su puesta en valor. Igualmente deberá integrarse la vegetación preexistente en los espacios libres.

2. En la zona colindante con la vía pecuaria se debe de localizar la zona verde o una calle paralela con el adecuado tratamiento de borde.

3. En el arroyo Espartales deberá realizarse un encauzamiento a cielo abierto de sección trapezoidal de 10 m en la base menor, taludes 2H/1V y una altura de coronación de 2,5 m.

4. Los equipamientos se localizarán en las zonas menos expuestas al ruido y más próximas a los espacios libres.

5. Se realizará un tratamiento de borde mediante ajardinamiento de las zonas colindantes con la CN.IV y la SE.40.

6. Incorporación de la masa forestal existente a los espacios libres públicos.

7. Las líneas de edificación se retranquearán en las zonas colindantes con la carretera N-IV, como medio de disminuir el nivel de ruido; dicha medida también se realizará respecto al trazado definitivo de la SE-40.

8. Las aperturas de viario deben de seguir las curvas de nivel, evitando importantes movimientos de tierra.

9. Cada parcela deberá contar con una arqueta separadora de grasas y otra sifónica con caudalímetro de forma previa a la conexión del saneamiento interior con la red.

10. Se realizará el tratamiento adecuado de las aguas usadas antes de su vertido a la red de alcantarillado.

11. Las condiciones estéticas de las edificaciones deben orientar los frentes de fachada a albergar las dependencias administrativas y/o escaparates.

12. La actividad deberá prever espacios para labores de carga y descarga, acopio de materiales o producto elaborados desplazados de los frentes de parcela, tanto por cuestiones estéticas como para evitar la ocupación de la vía pública.

13. Se deberá habilitar, si fuese necesario, un espacio adecuado para el estacionamiento de vehículos pesados y camiones que reúna las condiciones necesarias de seguridad y acondicionamiento, evitando su estacio-

namiento en zonas inadecuadas que pueden degradar la imagen del polígono.

14. Se realizará la excavación arqueológica en el ámbito delimitado previamente a la redacción del Planeamiento Parcial.

15. El Plan Parcial contendrá un estudio específico de ruidos y adoptará las medidas correctoras necesarias según la normativa vigente.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

Nombre: Polígono Espartales. Código: SUC-API-Espartales.

Determinaciones de ordenación de carácter estructural.

Clase de suelo: Urbano consolidado.

Uso global: Industrial.

Superficie Total ámbito (m²): 295.300.

Sup. Sistemas Generales (m²): 0.

Edificabilidad (m²t): 132.885.

Número de viviendas: 0.

Otras determinaciones de carácter estructural:

Otras determinaciones:

Planeamiento de aplicación: Plan Parcial Los Espartales I aprobado definitivamente el 25.3.1992.

Otras determinaciones:

Observaciones:



Nombre: Lomas del Charco. Código: SUC-API-SUP 1.01.

Determinaciones de ordenación de carácter estructural.

Clase de suelo: Urbano consolidado.

Uso global: Residencial.

Superficie Total ámbito (m²): 65.200.

Sup. Sistemas Generales (m²): 8.900.

Edificabilidad (m²t): 27.554.

Número de viviendas: 290.

Otras determinaciones de carácter estructural:

Otras determinaciones:

Planeamiento de aplicación: Plan Parcial S.U.P. 1.01 Lomas del Charco aprobado definitivamente el 14.4.2003.

Otras determinaciones: Modificación del Plan Parcial aprobada el 15.11.2004.

Observaciones:



Nombre: Parque Aeronáutico. Código: SUC-API-SUP 1.06.

Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbano consolidado.

Uso global: Industrial.

Superficie Total ámbito (m²): 588.520.

Sup. Sistemas Generales (m²): 35.432.

Edificabilidad (m²t): 367.212.

Número de viviendas:

Otras determinaciones de carácter estructural:

Otras determinaciones:

Planeamiento de aplicación: Plan Parcial S.U.P. 1.06 Parque Aeronáutico, aprobado definitivamente el 18.12.2000.

Otras determinaciones: Modificación del Plan Parcial aprobada el 16.5.2005.

Observaciones:



Nombre: Cáñamo II. Código: SUC-API-SUP 1.07

Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbano consolidado.

Uso global: Industrial.

Superficie Total ámbito (m²): 256.261.

Sup. Sistemas Generales (m²):

Edificabilidad (m²t): 156.810

Número de viviendas:

Otras determinaciones de carácter estructural:

Otras determinaciones:

Planeamiento de aplicación: Plan Parcial S.U.P. 1.07 Parque Industrial El Cáñamo II aprobado definitivamente el 20.5.2002.

Otras determinaciones:

Observaciones:

Se modifica la ordenación vigente para permitir la unión viaria con el Sector SUS/CN-1 a través del extremo norte de la parcela dotacional.

Esta modificación no precisa desarrollo.



Nombre: El Santísimo. Código: SUC-API-SUP 2.01.

Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
Clase de suelo: Urbano consolidado.

Uso global: Residencial.

Superficie Total ámbito (m²): 95.900.

Sup. Sistemas Generales (m²): 5.610.

Edificabilidad (m²t): 41.525.

Número de viviendas: 395.

Otras determinaciones de carácter estructural:

Otras determinaciones:

Planeamiento de aplicación: Plan Parcial S.U.P. 2.01 El Santísimo aprobado definitivamente el 15.10.2002.

Otras determinaciones: En las parcelas calificadas para vivienda Unifamiliar Aislada serán de aplicación las condiciones y parámetros establecidos para la ordenanza de Unifamiliar Aislada de este Plan General.

Observaciones:



Nombre: Polígono Torrepavas. Código: SUC-API-Torre Pavas.

Determinaciones de ordenación de carácter estructural.

Clase de suelo: Urbano consolidado.

Uso global: Industrial.

Superficie Total ámbito (m²): 44774.

Sup. Sistemas Generales (m²): 0.

Edificabilidad (m²t): 0.

Número de viviendas: 0.

Otras determinaciones de carácter estructural:

Otras determinaciones:

Planeamiento de aplicación: Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 18.9.2006

Otras determinaciones: Parámetros según aplicación ordenanza Industrial en Manzana Cerrada del Plan General.

Observaciones:



Nombre: UE-13 C/ M.^a Auxiliadora. Código: SUNC-API-UE-13.

Determinaciones de ordenación de carácter estructural.

Clase de suelo: Urbano no consolidado.

Uso global: Residencial.

Superficie Total ámbito (m²): 8.163.

Sup. Sistemas Generales (m²): 0.

Edificabilidad (m²t): 4640.

Número de viviendas: 30.

Otras determinaciones de carácter estructural:

Otras determinaciones:

Planeamiento de aplicación: Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 15.2.2005.

Otras determinaciones:

Observaciones:



Nombre: UE-11 C/ Manuel de Rodas. Código: SUNC-API-UE-11.

Determinaciones de ordenación de carácter estructural.

Clase de suelo: Urbano no consolidado.

Uso global: Residencial.

Superficie Total ámbito (m²): 10.100.

Sup. Sistemas Generales (m²): 0.

Edificabilidad (m²t): 3.000.

Número de viviendas: 20.

Otras determinaciones de carácter estructural:

Otras determinaciones:

Planeamiento de aplicación: Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 15.2.2005.

Otras determinaciones:

Observaciones:



Nombre: UE-14 C/Maestro Vicente. Código: SUNC-API-UE-14.

Determinaciones de ordenación de carácter estructural.

Clase de suelo: Urbano no consolidado.

Uso global: Residencial.

Superficie Total ámbito (m²): 23.400.

Sup. Sistemas Generales (m²): 0.

Edificabilidad (m²t): 14.520.

Número de viviendas: 82.

Otras determinaciones de carácter estructural:

Otras determinaciones:

Planeamiento de aplicación: Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 15.12.2004.

Otras determinaciones:

Observaciones:



Nombre: UE-15 Vereda Doña M.^a Luisa. Código: SUNC-API-UE-15.

Determinaciones de ordenación de carácter estructural.

Clase de suelo: Urbano no consolidado.

Uso global: Residencial.

Superficie Total ámbito (m²): 19.000.

Sup. Sistemas Generales (m²): 0.

Edificabilidad (m²t): 11.500.

Número de viviendas: 41.

Otras determinaciones de carácter estructural:

Otras determinaciones:

Planeamiento de aplicación: Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 15.12.2004.

Otras determinaciones:

Observaciones:



Nombre: UE-17 Huerto de Benito. Código: SUNC-API-UE-17.

Determinaciones de ordenación de carácter estructural.

Clase de suelo: Urbano no consolidado.

Uso global: Residencial.

Superficie Total ámbito (m²): 12.100.

Sup. Sistemas Generales (m²): 0.

Edificabilidad (m²t): 9.120.

Número de viviendas: 60.

Otras determinaciones de carácter estructural:

Otras determinaciones:

Planeamiento de aplicación: PERI aprobado definitivamente el 22.6.2001.

Otras determinaciones:

Observaciones:



Nombre: UE-22 Nueva Jarilla. Código: SUNC-API-UE-22

Determinaciones de ordenación de carácter estructural.

Clase de suelo: Urbano no consolidado.

Uso global: Residencial.

Superficie Total ámbito (m²): 613.800.

Sup. Sistemas Generales (m²): 829.

Edificabilidad (m²t): 78.836.

Número de viviendas: 0.

Otras determinaciones de carácter estructural:

Otras determinaciones:

Planeamiento de aplicación: PERI aprobado definitivamente el 17.2.2004.

Otras determinaciones:

Observaciones:



Nombre: UE-28 Tarazona. Código: SUNC-API-UE-28.

Determinaciones de ordenación de carácter estructural.

Clase de suelo: Urbano no consolidado.

Uso global: Residencial.

Superficie Total ámbito (m²): 1.376.400.

Sup. Sistemas Generales (m²): 0.

Edificabilidad (m²t): 137.640.

Número de viviendas: 640.

Otras determinaciones de carácter estructural:

Otras determinaciones:

Planeamiento de aplicación: Plan Especial aprobado definitivamente el 20.12.2006.

Otras determinaciones:

Observaciones:



Nombre: UE-9 Julia Palomo. Código: SUNC-API-UE-9.
 Determinaciones de ordenación de carácter estructural.
 Clase de suelo: Urbano no consolidado.
 Uso global: Residencial.
 Superficie Total ámbito (m²): 5.312.
 Sup. Sistemas Generales (m²): 0.
 Edificabilidad (m²t): 5.312.
 Número de viviendas: 39.

Otras determinaciones de carácter estructural:

Otras determinaciones:

Planeamiento de aplicación: Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 15.5.2006.

Otras determinaciones:

Observaciones:



Nombre: Modificación núm. 17 Santa Cecilia II. Código: SUO-API-MOD 17.
 Determinaciones de ordenación de carácter estructural.

Clase de suelo: Urbanizable ordenado.

Uso global: Industrial.

Superficie Total ámbito (m²): 70.377.

Sup. Sistemas Generales (m²): 0.

Edificabilidad (m²t): 41.365.

Número de viviendas: 0.

Otras determinaciones de carácter estructural:

Otras determinaciones:

Planeamiento de aplicación: Modificación del PGOU aprobada definitivamente el 15.6.2005, conteniendo la ordenación pormenorizada completa.

Otras determinaciones:

Observaciones:

Se modifica la ordenación en el sentido de cambiar parte de la superficie del viario peatonal oeste a viario rodado y el resto de la superficie a espacios libres públicos, para compensar los antiguos espacios libres previstos por el nuevo Plan General como viario

rodado de conexión a la glorieta de entrada en el Sector Espartales.

La dotación reservada para SIPS podrá destinarse a usos comerciales, administrativos, sociales, etc., con una edificabilidad máxima de 3.500 m²t.



Nombre: SUP 1.02 Las Ventillas. Código: SUO-API-SUP 1.02.

Determinaciones de ordenación de carácter estructural.

Clase de suelo: Urbanizable ordenado.

Uso global: Residencial.

Superficie Total ámbito (m²): 60.100.

Sup. Sistemas Generales (m²): 3.960.

Edificabilidad (m²t): 26.797.

Número de viviendas: 250.

Otras determinaciones de carácter estructural:

Otras determinaciones:

Planeamiento de aplicación: Plan Parcial aprobado definitivamente el 30.3.2007

Otras determinaciones:

Observaciones:



Nombre: SUP 1.03 Haza de la Era. Código: SUO-API-SUP 1.03.

Determinaciones de ordenación de carácter estructural.

Clase de suelo: Urbanizable ordenado.

Uso global: Residencial.

Superficie Total ámbito (m²): 111.700.

Sup. Sistemas Generales (m²): 0.

Edificabilidad (m²t): 47.775.

Número de viviendas: 490.

Otras determinaciones de carácter estructural:

Otras determinaciones:

Planeamiento de aplicación: Plan Parcial aprobado definitivamente el 15.6.2005.

Otras determinaciones:

Observaciones:

El Proyecto de Urbanización deberá prever 2 carriles por sentido en el vial prolongación de la calle Alberto Lista, así como la glorieta en el cruce con la carretera A.8003.

Esta modificación no precisa desarrollo.



Nombre: SUP 1.04 Secadero de Gutiérrez. Código: SUO-API-SUP 1.04.

Determinaciones de ordenación de carácter estructural.

Clase de suelo: Urbanizable ordenado.

Uso global: Residencial.

Superficie Total ámbito (m²): 97.400.

Sup. Sistemas Generales (m²): 0.

Edificabilidad (m²t): 41.247.

Número de viviendas: 430.

Otras determinaciones de carácter estructural:

Otras determinaciones:

Planeamiento de aplicación: Plan Parcial aprobado definitivamente el 12.3.2004.

Otras determinaciones:

Observaciones:



Nombre: SUP 1.05 Nuestra Sra. de los Reyes. Código: SUO-API-SUP 1.05.

Determinaciones de ordenación de carácter estructural.

Clase de suelo: Urbanizable ordenado.

Uso global: Industrial.

Superficie Total ámbito (m²): 152.745.

Sup. Sistemas Generales (m²): 0.

Edificabilidad (m²t): 81.756.

Número de viviendas: 65.

Otras determinaciones de carácter estructural:

Otras determinaciones:

Planeamiento de aplicación: Plan Parcial aprobado definitivamente el 17.10.2005.

Otras determinaciones:

Observaciones:

Se modifica la ordenación de los límites este y sur del Sector, para posibilitar el nuevo acceso a la Azucarrera desde la Ronda Sur de La Rinconada.

Esta modificación no precisa desarrollo.



Nombre: SUP 1.08 Parque Industrial Cáñamo III. Código: SUO-API-SUP 1.08.

Determinaciones de ordenación de carácter estructural.

Clase de suelo: Urbanizable ordenado.

Uso global: Industrial.

Superficie Total ámbito (m²): 490.000.

Sup. Sistemas Generales (m²): 0.

Edificabilidad (m²t): 315.000.

Número de viviendas: 0.

Otras determinaciones de carácter estructural:

Otras determinaciones:

Planeamiento de aplicación: Plan Parcial aprobado definitivamente el 15.3.2005.

Otras determinaciones:

Observaciones:



Nombre: SUP 2.02 Huerta de Amores. Código: SUO-API-SUP 2.02.

Determinaciones de ordenación de carácter estructural.

Clase de suelo: Urbanizable ordenado.

Uso global: Residencial.

Superficie Total ámbito (m²): 74.600.

Sup. Sistemas Generales (m²): 0.

Edificabilidad (m²t): 32.302.

Número de viviendas: 320.

Otras determinaciones de carácter estructural:

Otras determinaciones:

Planeamiento de aplicación: Plan Parcial aprobado definitivamente el 15.4.2005.

Otras determinaciones: En las parcelas calificadas para vivienda Unifamiliar Aislada serán de aplicación las condiciones y parámetros establecidos para la ordenanza de Unifamiliar Aislada de este Plan General.

Observaciones:



Nombre: SUP 2.04 Mogollón. Código: SUO-API-SUP 2.04.

Determinaciones de ordenación de carácter estructural.

Clase de suelo: Urbanizable ordenado.

Uso global: Industrial.

Superficie Total ámbito (m²): 564.000.

Sup. Sistemas Generales (m²): 40.164.

Edificabilidad (m²t): 342785.

Número de viviendas: 0.

Otras determinaciones de carácter estructural:

Otras determinaciones:

Planeamiento de aplicación: Plan Parcial aprobado definitivamente el 15.4.2007.

Otras determinaciones:

Observaciones:

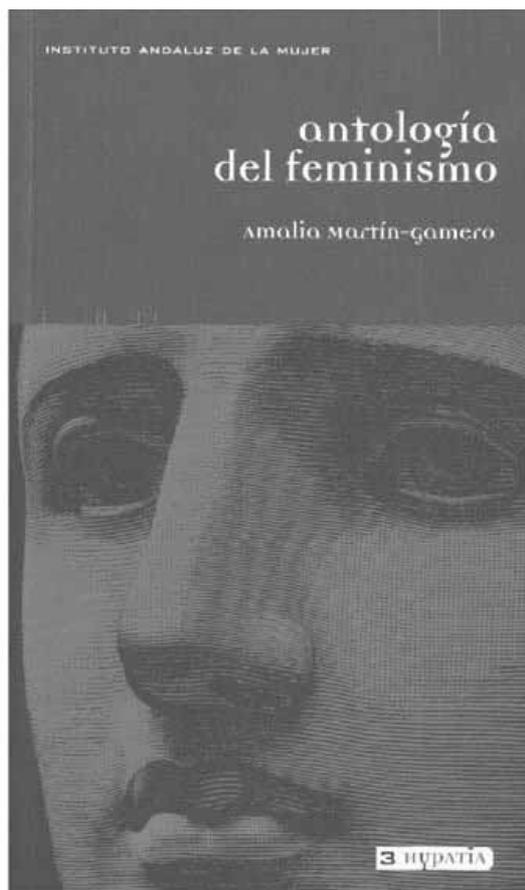


Sevilla, 8 de noviembre de 2007.- El Delegado, Jesús Lucrecio Fernández Delgado.

PUBLICACIONES

Título: Antología del Feminismo

Autora: Amalia Martín Gamero



Realización: Amalia Martín Gamero e Instituto Andaluz de la Mujer

Edita: Instituto Andaluz de la Mujer

Año de edición: 2002

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA

Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA

También está a la venta en librerías colaboradoras

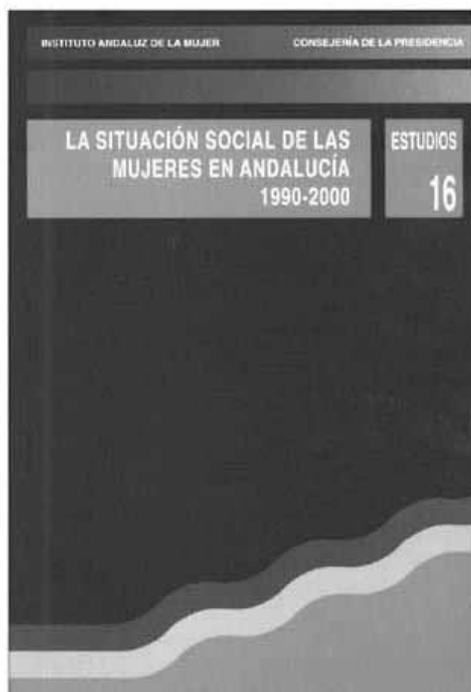
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 8,65 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Título: La Situación Social de las Mujeres en Andalucía 1990 - 2000

Coordinadores: Fernando Aguiar
Isabel García
Manuel Pérez Yruela



CONTENIDO:

Estudio sobre la evolución de la situación de las mujeres andaluzas a lo largo de la última década del siglo XX en los ámbitos de la demografía, la familia, la educación, la salud, el empleo, el trabajo doméstico, la esfera pública y la violencia de género.

Realización y edición: Instituto Andaluz de la Mujer

Año de edición: 2001

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA

Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA

También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 6,40 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63