

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*ORDEN de 18 de mayo de 2016, por la que se dispone la publicación de la Orden de 30 de abril de 2014, por la que se resuelve la aprobación definitiva de la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Dos Hermanas (Sevilla) relativa a la reordenación de equipamientos docentes.*

#### A N T E C E D E N T E S

1. La Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, mediante Orden de 30 de abril de 2014, aprobó definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Dos Hermanas denominada «9.º expediente de innovación de planeamiento general para la reordenación de equipamientos docentes» de acuerdo con el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), con la reserva de la simple subsanación de las deficiencias observadas en el instrumento de planeamiento, supeditando su registro y publicación al cumplimiento de las determinaciones señaladas en su disposición primera, cuya verificación recayó en la Dirección General de Urbanismo.

2. La Dirección General de Urbanismo, mediante Resolución de 24 de septiembre de 2015, declaró subsanadas las deficiencias señaladas en la disposición primera de la Orden de 30 de abril de 2014, por la que se resuelve la aprobación definitiva de la Modificación del PGOU de Dos Hermanas, relativa a la reordenación de equipamientos docentes.

3. Los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los aprobó, de conformidad con el artículo 41.1 de la LOUA. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para su publicación, de acuerdo con el artículo 40.3 de la misma Ley.

Con fecha de 18 de noviembre de 2015 la Delegación Territorial en Sevilla inscribió y depositó el instrumento de planeamiento urbanístico, asignándole el número de registro 6686 en la sección de instrumentos de planeamiento del Libro Registro de Dos Hermanas, habilitando al órgano competente para disponer su publicación. Con fecha de 25 de febrero de 2016 el Ayuntamiento de Dos Hermanas también inscribió y depositó el instrumento de planeamiento con el número 09/0254, en su registro municipal de instrumentos de planeamiento urbanísticos.

4. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en virtud del artículo 13 del Decreto de la Presidenta 12/2015, de 17 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, resulta competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

En virtud de lo anterior, y de acuerdo con las disposiciones legales y vigentes de general aplicación,

#### D I S P O N G O

Único. Publicar la Orden de 30 de abril de 2014, por la que se resuelve la aprobación definitiva de la Modificación del PGOU de Dos Hermanas (Sevilla), relativa a la reordenación de equipamientos docentes, junto con su normativa urbanística que se publicará anexa a esa Orden. Asimismo, el contenido íntegro del instrumento de planeamiento estará disponible en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía SITUA ([www.juntadeandalucia.es/medioambiente](http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente)).

Sevilla, 18 de mayo de 2016

JOSÉ GREGORIO FISCAL LÓPEZ  
Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

«ORDEN DE 30 DE ABRIL DE 2014 POR LA QUE SE RESUELVE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE DOS HERMANAS (SEVILLA), RELATIVA A LA REORDENACIÓN DE EQUIPAMIENTOS DOCENTES

A N T E C E D E N T E S

1. El Plan General de Ordenación Urbanística de Dos Hermanas se aprueba definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, de 26 de julio de 2002. Posteriormente, el planeamiento general vigente ha tenido diversas modificaciones. Con fecha 7 de noviembre de 2008, el Pleno del Ayuntamiento aprobó la Adaptación Parcial a la LOUA del citado documento, en virtud del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

2. El Ayuntamiento de Dos Hermanas ha presentado a la aprobación definitiva de la Consejería competente en materia de urbanismo la presente innovación del planeamiento general del municipio, al tener por objeto la reordenación de equipamientos docentes y el aumento de la oferta de viviendas protegidas, de acuerdo con el artículo 36.2.c).1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La innovación, que afecta a cuatro ámbitos distintos del término municipal, tiene un doble objeto principal: por un lado, “la obtención de dos parcelas para la ubicación de equipamiento docente que reúnan las condiciones de localización y superficie más adecuadas al uso al que se afectan sustituyendo a su vez instalaciones obsoletas”, y, por otro, “el aumento de la oferta de viviendas protegidas, para garantizar el acceso a las mismas al mayor número de familias posibles”. Junto a estos dos objetivos principales, la propuesta también incluye mejoras en las infraestructuras viarias, ampliando y mejorando los viarios de las zonas afectadas.

Los ámbitos afectados son los siguientes:

Zona I. Parcela en C/ Las Cruces 6.364 m<sup>2</sup>s

Zona II. Zona de la Harinera 10.550 m<sup>2</sup>s

Zona III. C/ Dr. Fleming 23.539 m<sup>2</sup>s

Zona IV. Cantaelgallo 23.041 m<sup>2</sup>s

Para ello se plantea la modificación de la calificación de cuatro parcelas integrando las dos operaciones fundamentales, la creación de nuevas ofertas de residencial protegida y la obtención del equipamiento docente.

3. Con fecha de 12 de diciembre de 2013, la Dirección General de Urbanismo, de acuerdo con el informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de 20 de noviembre, informa favorablemente la presente modificación, si bien destaca que deberán realizarse una serie de subsanaciones de deficiencias técnicas observadas en el documento presentado por el Ayuntamiento; y que deberá incorporarse la cesión obligatoria y gratuita al municipio de los terrenos ya urbanizados en los que se localice la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, en cumplimiento del artículo 51.C).e) de la LOUA.

4. Con fecha de 7 de febrero de 2014, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio solicita dictamen al Consejo Consultivo de Andalucía sobre la presente modificación, de conformidad con los artículos 17.10.e) y 22 de la Ley 4/2005, de 8 de abril, en relación con el artículo 36.2.c).2.<sup>a</sup> de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, al contener determinaciones que suponen una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos.

5. Con fecha de 19 de marzo de 2014, el Consejo Consultivo de Andalucía dictamina favorablemente el expediente tramitado sobre la modificación relativa a la reordenación de equipamientos docentes (dictamen núm. 206/2014).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio es el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, en relación con los municipios identificados como Ciudades Principales y Ciudades Medias de nivel 1 en el sistema de Ciudades del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, de conformidad con los artículos 31.2.B.a) y 32.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; así como el artículo 4.3.a) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo en relación con el artículo 7.1 del Decreto de la Presidenta 4/2013, de 9 de septiembre, de la

Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, y el artículo 1 del Decreto 142/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Segundo. El presente expediente de reordenación de equipamientos docentes, se ajusta en su tramitación con carácter general a lo dispuesto en el artículo 32, y en concreto para las innovaciones, en los artículos 36 y 38 de la LOUA, así como al precitado Decreto 36/2014, de 16 de diciembre.

Debe tenerse en cuenta que a la entrada en vigor de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la modificación ya contaba con aprobación inicial y que el Ayuntamiento no ha manifestado su intención de incorporar las modificaciones en ella contenidas, conforme a la Instrucción 1/2012 de la Dirección General de Urbanismo de aplicación de la Ley 2/2012, de 30 de enero, por lo que esta modificación se tramita por el mismo procedimiento, contenido y competencias administrativas vigentes en el momento de su aprobación inicial, es decir, conforme a la LOUA sin las modificaciones introducidas por la citada Ley 2/2012.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas, de conformidad con el informe de la Dirección General de Urbanismo de 12 de diciembre de 2013 y de acuerdo con el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, de fecha 19 de marzo de 2014,

#### D I S P O N G O

Primero. Aprobar definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Dos Hermanas, denominado "9.º expediente de innovación de planeamiento general para la reordenación de equipamientos docentes" de conformidad con el artículo 33.2.b) de la LOUA, con la reserva de la simple subsanación de las deficiencias observadas en el instrumento de planeamiento, supeditando su registro y publicación al cumplimiento de las siguientes determinaciones:

a) En el ámbito del ARI-AO-37 "Triada", se deberán incrementar las dotaciones locales o, en su caso, justificar expresamente las causas que impiden el incremento de las reservas de dotaciones locales conforme lo estipulado en el artículo 17.5 de la LOUA.

b) Se deberán recoger en la modificación las determinaciones del informe, de 7 de junio de 2013, de la Gerencia de Área de Patrimonio y Urbanismo Sur del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias establecidas con objeto de compatibilizar la ordenación urbanística propuesta con la mejora del servicio público del ferrocarril y su integración en la ciudad.

c) Se deberán corregir, en lo relativo al ARI AO-37 "Triada", las diferencias existentes entre la descripción de la ordenación de volúmenes en la memoria (página 26) de la modificación y en la ficha 0.25 bis, aclarándose como proceda.

d) Se deberá corregir, tanto en la memoria como en la ficha, el cálculo del aprovechamiento medio teniendo en cuenta el coeficiente de tipología, o indicar que las unidades de aprovechamiento son las de metro cuadrado techo de residencial libre en tipología plurifamiliar en bloque.

e) Se deberá completar el estudio económico financiero incluyéndose los costes de expropiación y ejecución, así como a quién le corresponden, de las propuestas que quedan fuera del Área de Reparto AR-100.

Corresponderá a la Dirección General de Urbanismo la verificación del cumplimiento de las deficiencias observadas con carácter previo a su registro y publicación.

Segundo. La cesión obligatoria y gratuita al municipio de los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías forma parte del estatuto jurídico de la propiedad del suelo (artículo 51.C).e) de la LOUA), la cual está sujeta a reserva de Ley y, por otro lado, en la función social delimitadora del derecho de propiedad están presentes los intereses públicos inherentes a la actividad urbanística que a la Administración le corresponde gestionar, siendo esta potestad irrenunciable.

Por lo tanto, se incorpora, por imperativo legal, la cesión obligatoria y gratuita al municipio de los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, en cumplimiento del artículo 51.C).e) de la LOUA:

a) Estos terrenos se integrarán en el patrimonio público de suelo, conforme al artículo 72.b) de la LOUA.

b) Al establecer la modificación de planeamiento la ordenación detallada del AO-37, en estos terrenos se dará cumplimiento a lo establecido en el segundo párrafo del artículo 17.8 de la LOUA (antes artículo 17.7).

Tercero. Esta Orden se notificará al Ayuntamiento de Dos Hermanas y se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, junto a la normativa urbanística de la innovación, una vez resuelto por el Delegado Territorial la inscripción y depósito previo del instrumento de planeamiento, de conformidad con los artículos 40 y 41 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como el artículo 21.1 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

Contra la presente Orden, por su naturaleza de disposición de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente de la publicación de esta Orden, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Sevilla, 30 de abril de 2014. Fdo.: María Jesús Serrano Jiménez, Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio».

A N E X O

**NORMAS URBANÍSTICAS**  
**Tomo 1**

**CAPÍTULO 7º. ZONAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SITUACIÓN URBANÍSTICA RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA EN EL P.G.O.U.**

**Artículo 4.7.1.- Situación urbanística resultante de la ordenación establecida por el PGOU en el núcleo principal.**

DENOMINACIÓN	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	FECHA A.D.	DETERMINACIONES
<b>19 DE ABRIL (C/) AP-31.1, 31.2 y 31.3</b>	<b>PERI</b>	8/07/05	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>ALEGRÍA (La)/ VILLA PEPITA AP-92 / UE 21A AP-21</b>	<b>PERI</b>	22/12/06	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>ALMACÉN DE ANTOÑETE AP-40</b>	<b>PERI</b>	11/10/202	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>ALMONA (La) AP-7</b>	<b>Estudio de Detalle</b>	31/07/91	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>AMARILLOS (Los) AO-30</b>	<b>PERI</b>	9/11/07	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>AMPARO (El) AP-2</b>	<b>PERI</b>	7/02/03	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>ANTIGUA DISCOTECA 2001 AP-39</b>	<b>PERI</b>	5/10/01	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>ANTIGUA FABRICA DE SAIMAZA C/ Real Utrera, 69 AP-11</b>	<b>PERI</b>	25/01/89	Modificado en alguna de sus determinaciones
<b>ANTIGUO VILLAMARÍN AP-41</b>	<b>PERI</b>	7/05/03	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones

<b>ARENAL (El) AP-44</b>	PERI	10/02/06	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>ATALAJE AP-19</b>	PERI	05/05/00	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>CANTAE LGALLO AP-43</b>	PERI	11/01/02	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>CAMPING GIRALDA</b>	Plan Parcial	10/05/76	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>CARLOS I, SORIA Y TONELEROS</b>	PERI	27/06/84	Anulado
<b>CTRA. ALCALA (Polígono Industrial)</b>	PERI (Refundido)	28/01/87	Modificado en alguna de sus determinaciones por el PGOU/87
<b>CERRO BLANCO S-4</b>	Plan Parcial	04/03/99	Modificado en alguna de sus determinaciones
<b>CRISTOBAL COLON (Avda.) Antiguo Polvero AP-14</b>	Estudio de Detalle y Reformado	09/06/88	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>CADESA CIUDAD BLANCA AO-2</b>	PERI	28/10/92	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>CRUCES DEL CALVARIO (Las)</b>	PERI	14/05/86	Anulado
<b>CRUCES (Residencial Las)</b>	PERI	25/07/90	Modificado en alguna de sus determinaciones
	Expte. Modif. N °1 PERI	29/07/92	
<b>CRUCES (Las)- MONEDA (La) AP-20</b>	Estudio de Detalle	25/07/90	Modificado en alguna de sus determinaciones
<b>DIECINUEVE DE ABRIL (C)</b>	PERI	08/09/00	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>DOCTOR FLEMING S-13</b>	PAU	7/05/98	Modificado en alguna de sus determinaciones
	Plan Parcial	15/07/98	
<b>DOCTOR FLEMING (Avda.) S.E. Tinoco y Estepa</b>	PERI	27/06/84	Anulado
<b>ESTEPA Y ALCALÁ DE GUADAIRA</b>	Reformado de Estudio de Detalle	30/05/84	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>ENTRENARANJOS</b>	PERI	28/01/87	Modificado en alguna de sus determinaciones
<b>FABRICA DE YUTE AP-28</b>	PERI	24/03/98	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>LAS GANCHOZAS (3ª Fase)</b>	PERI	27/03/87	Incorporado parcialmente
<b>HUERTA PALACIOS AP-1</b>	Reformado del PERI	06/10/95	Modificado en alguna de sus determinaciones

HUERTA DE SOLA S-3	PERI	24/03/98	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
HUERTA DE SAN RAFAEL	Reformado del Plan Parcial	10/02/83	Modificado en alguna de sus determinaciones por el PGOU/87 y en su ámbito por el 9º Expte de Innovación.
HUERTA DE SAN RAFAEL AMP-4	Estudio de Detalle	20/05/92	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
HUERTA DE SANTA TERESA	Plan Parcial	22/07/77	Anulado
HUERTAS (Las)	PERI	28/01/87	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
IBARBURU S-5 Parcela R-10	Plan Parcial	30/10/91	Modificado en alguna de sus determinaciones Incorporado
	Estudio de Detalle	15/07/98	
INDUSTRIAL AUTOVÍA S-7	Plan Parcial	28/10/92	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
JARDINES DE LA MOTILLA AP-38	PERI	5/04/02	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
LAGUNILLA (La)	PERI	06/11/85	Modificado en alguna de sus determinaciones
	Modificación Puntual Nº1 PERI	24/03/98	
MOTILLA (La)	Refundido Plan Parcial	12/05/77	Modificado en alguna de sus determinaciones
	Sectores 1,2,3,4,5,6 y 9 Zona Residencial Extensiva Media Estudio de Detalle	25/04/84	Anulado
MOLINOS (Los)	Estudio de Detalle	29/07/81	Anulado
MONTECILLOS (Los)	Estudio de Detalle	27/04/89	Modificado en alguna de sus determinaciones
	Plan Parcial Remodelado	31/03/73	
NTRA. SRA. DEL CARMEN	PERI	11/01/02	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
NTRA. SRA. DE LOS DOLORES	Reformado del Proyecto de Parcelación Volumétrica, o P.P.	6/10/75	Anulado
	Modificación Delimit. del Políg.	30/12/81	
	Modificado del P.P.: Redistribuc. de Volúmenes y Modificación de la Delimitación del Polígono	7/05/83 <u>Denegada en fecha</u>	
NTRA. SRA. DE LOS DOLORES AMP-1	Estudio de Detalle	27/04/89	Anulado
NTRA. SRA. DE LA MERCED (La Hacienda)	Plan Parcial	28/08/68	Modificado en alguna de sus determinaciones
	Reformado Plan Parcial	15/12/83	
	Reformado Parcelación	31/08/83	
PALMERA REAL AP-91	Estudio de Detalle	7/11/03	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones

PARQUE S-2	Refundido Plan Parcial (P.P. y 1º MP)	27/04/94	Modificado en alguna de sus determinaciones	
	2ª Modificación Puntual P.P.	10/04/96		
	3ª Modificación Puntual P.P.	22/07/99		
	Manzana AC-3 Estudio de Detalle	Manzana RAC-10 Estudio de Detalle	09/10/96	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
		Manzanas RAC-6A y RAC-6B Estudio de Detalle (Reformado 2º)	08/07/97	
		Manz. Ctra. Dos Hermanas- Alcalá, C/ Guadaira, C/ Bulería, C/ Martinete y C/ SN Refundido Estudio de Detalle	14/04/99	
			16/10/98	
PARQUE S-2	Manzanas RC-1yRA-1 Estudio de Detalle	20/01/99	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones	
	Manzana RP-4 Estudio de Detalle	10/12/99	Anulado	
PIMIENTO COLORAO (Antiguo Almacén Avda. Andalucía) AP-10	Estudio de Detalle	25/11/87	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones	
POLVERO DE ROMÁN AP-59	PERI	10/10/03	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones.	
PORTADAS (Las)	Proyecto de Reforma y Ampliación.	06/10/75	Modificado en algunas de sus determinaciones	
PORTADAS (las) S-8	Plan Parcial y Anexo.	10/04/96	Modificado en algunas de sus determinaciones	
POTROS-INFANTAS (Los)	Reformado del Plan Parcial	17/04/78	Modificado en algunas de sus determinaciones	
RAMÓN Y CAJAL - LAS CRUCES	Refundido PERI	05/11/99	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones	
RAMÓN Y CAJAL (Avda.), ALBÉNIZ (C/) Y RONDA DE ESPAÑA AP-35	Modificado del Estudio de Detalle	07/02/03	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones	
RECREO DE SAN JOSÉ AP-22	PERI Modificado	10/06/94	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones	
	Reformado y anexo a ordenanzas	28/10/92		
REDONDILLA Y CAPELLANÍA (La)	Refundido PERI	10/04/96	Anulado	
	Rectificación error PERI	08/12/99		
	Ref. Py. Parcelación	14/10/97		
RONDA / FABRICA DE YUTE AP-29	Estudio de Detalle.	10/02/00	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones.	
RONDA / RAMÓN Y CAJAL AP-86	PERI	11/07/03	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones.	



<b>SAN HILARIO</b>	<b>Modificación Plan Parcial</b>	06/05/83	Modificado en alguna de sus determinaciones por el PGOU/87
<b>SERREZUELA (La) (o La Cerrezuela)</b>	<b>Plan Parcial</b>	-	Modificado en algunas de sus determinaciones
<b>SANTO PATRIARCA AMP-3 (Bda. Cantely)</b>	<b>Reformado de Plan Parcial</b>	20/09/78	Modificado en algunas de sus determinaciones
<b>SEBASTIAN, GOYENETA Y MENA MARTINEZ (Calles)</b>	<b>Estudio de Detalle</b>	30/07/83	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>VENTA BERMEJA AO-34</b>	<b>PERI</b>	12/11/04	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>VERACRUZ (C/ Isaac Peral, Capitán Cortés y San José)</b>	<b>Estudio de Detalle</b>	29/07/81	Anulado
<b>VIJALDOSO AO-33</b>	<b>PERI</b>	10/02/06	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>VILLA MERCEDES AP-42</b>	<b>PERI</b>	12/09/03	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>VILLA PEPITA AP-21</b>	<b>PERI</b>	25/05/01	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>VISTAZUL S-12</b>	<b>Plan Parcial</b>	27/07/94	Modificado en algunas de sus determinaciones
<b>VISTAZUL AMP-6.1 (Parcelas S-26, S-28 y G-2)</b>	<b>Estudio de Detalle</b>	30/10/91	Incorporado parcialmente
<b>VISTAZUL AMP-6.2 (Parcelas S-29 y S-30)</b>	<b>Reformado del Estudio de Detalle</b>	30/01/91	Incorporado parcialmente
	<b>Modificado del Estudio de Detalle</b>	28/07/93	
<b>VISTAZUL AMP-6.4 (Manzanas S-24 y S-20)</b>	<b>Estudio de Detalle</b>	31/07/91	Incorporado parcialmente
<b>VISTAZUL AMP 6.5</b>	<b>PERI</b>	31/10/90	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>VISTAZUL AMP-6.6 (M.32, Avda. G. García Márquez y Juan P. II )</b>	<b>Estudio de Detalle</b>	14/03/97	Incorporado parcialmente.
<b>VISTAZUL Parcelas S-29 y S-23</b>	<b>Estudio de Detalle (Modificado)</b>	30/01/85	Anulado
<b>VISTAZUL Parcelas S-31 y S-37B</b>	<b>Estudio de Detalle</b>	27/08/86	Anulado

**(1ª Rect.) Artículo 4.7.7.- Planeamiento modificado por el Plan General.****(2ª Rect.)**

El Plan General incorpora con modificaciones el siguiente planeamiento, incluido en el suelo clasificado urbano:

**NÚCLEO PRINCIPAL****1. AP-11 “ANTIGUA FÁBRICA DE SAIMAZA” (C/ Real Utrera, 69)  
Plan Especial de Reforma Interior (25/1/1989)**

- **ÁMBITO:** Se modifica el ámbito del PERI, quedando fuera del mismo la manzana calificada de equipamiento comercial.
- **CALIFICACIÓN:** Esta manzana queda incluida en la Zona de Ordenanzas de Manzana Cerrada Casco, pasando a estar calificada de residencial.
- Permanecen vigentes el resto de sus determinaciones.

**2. S-4 “CERRO BLANCO”  
Plan Parcial (4/3/1999)**

- **ÁMBITO:** Se amplía su ámbito para incluir el nuevo tramo de la calle límite del sector previsto, que quedaba incluida en suelo urbano directo sin estar ejecutada.
- **CALIFICACIÓN:** Se cambia el uso de las siguientes parcelas, con el fin de unificar la zona verde:
  - La parcela de uso residencial de la Manzana 01, pasa a ser *Espacios Libres (V)*.
  - La manzana colindante con el colegio público Fernán Caballero, cuya calificación en el Plan Parcial es Escolar-Zona Verde-Deportivo Manzana Cerrada Ensanche y tres plantas de altura. La reserva de aparcamiento se podrá efectuar en superficie, siempre dentro de la parcela.  
Esta modificación supone el aumento de la zona verde, quedando cubiertas las dotaciones Docente y Deportiva por los equipamientos existentes en las zonas limítrofes.
- Permanecen vigentes el resto de sus determinaciones.

**3. AP-20 “LAS CRUCES - LA MONEDA”  
Estudio de Detalle (25/7/1990)**

- **ÁMBITO:** Se modifica el ámbito del Estudio de Detalle dejando fuera del mismo las manzanas desarrolladas con anterioridad a la aprobación de este.
- **CALIFICACIÓN:** El equipamiento deportivo previsto en el Estudio de Detalle pasa a ser *Equipamiento Genérico*.

**4. S-13 “DOCTOR FLEMING”  
Plan Parcial (15/7/1998)**

- **ÁMBITO:** Se modifica el ámbito del Plan Parcial S-13 Doctor Fleming, dejando fuera del mismo la parcela de uso industrial, colindante a la industria Cydeplas.
- **CALIFICACIÓN:** Se modifica la calificación de la parcela “Z” destinada a “Sistema de Espacios Libres” de uso y dominio público que pasa a estar calificada como “Espacios Libres de Aparcamiento” de dominio privado al servicio de las actividades ubicadas en el Plan Parcial.
- Permanecen vigentes el resto de sus determinaciones.

**5. “ENTRENARANJOS”****Plan Especial de Reforma Interior (28/1/1987)**

- CALIFICACIÓN: Se modifica la calificación del pasaje “Pintor Julio Romero de Torres”, previsto como conexión de este plan especial con la Avda. del Guadalquivir, ya que al haberse eliminado su continuidad a través de la manzana residencial de esta avenida, actuación viaria prevista en el PGOU de 1987, queda como calle “en fondo de saco”. Se califica como *espacios libres de dominio privado [V]* al estar ya consolidadas las manzanas colindantes y no poderse integrar plenamente en ellas.

**6. AP-1 “HUERTA PALACIOS”****Reformado de Plan Especial de Reforma Interior (06/10/1995)**

- ÁMBITO: Se excluye la parcela residencial R2, ya que sus ordenanzas de aplicación remiten a las del plan general.
- CALIFICACIÓN: Se adecua la calificación de las dos parcelas comerciales al uso consolidado actualmente en ellas, así se califica la C1 como *equipamiento comunitario administrativo de dominio público*, y se califica la C2 como residencial. En ambas se mantienen los restantes parámetros urbanísticos establecidos en el PERI.
- ORDENANZAS: La remisión que se hace en las ordenanzas del plan especial a las normas urbanísticas del PGOU de 1987, vigente en ese momento, debe entenderse automáticamente trasladada a las correspondientes de este plan general.

**6.bis “HUERTA DE SAN RAFAEL”****Reformado del Plan Parcial (10/02/83)**

- ÁMBITO: Se modifica el ámbito del Plan Parcial, excluyendo del mismo a los terrenos pertenecientes al Colegio Público El Palmarillo que pasan a formar parte del viario para la ampliación de la calle Muñoz Seca.

**7. S-5 “IBARBURU”****Plan Parcial (30/10/1991)**

- ÁMBITO: Se modifica el ámbito del Plan Parcial “S-5 Ibarburu”, dejando fuera del mismo las manzanas R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9 comprendidas entre las calles Serrana, Valero, Maestro de los Molinos y Lugar Nuevo. Del mismo modo queda fuera del ámbito de este Plan Parcial la zona de equipamiento público, ya ejecutado.
- ORDENANZAS: Las manzanas R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9 excluidas del ámbito del plan parcial, previstas en él tipología de Unifamiliares en Hilera (UH), se regirán por las ordenanzas de Manzana Cerrada Ensanche (MCE).
- Permanecen vigentes el resto de sus determinaciones.

**8. “LA LAGUNILLA”****9. Plan Especial de Reforma Interior (6/11/85)****Modificación Puntual N°1 del PERI (24/3/1998)**

- ÁMBITO: Se modifica el ámbito del P.E.R.I, dejando fuera del mismo la Manzana A.
- CALIFICACIÓN: Se modifica la calificación de esta Manzana A, pasando de industrial a *residencial* y regulándose por las ordenanzas de Manzana Cerrada Casco Antiguo (MCC) de este Plan General.
- ORDENANZAS:
  - La edificación con fachada a C/Lope de Vega deberá obligatoriamente alineada a vial, prohibiéndose expresamente los jardines delanteros y los retranqueos de fachada, en consonancia con lo establecido al respecto para la zona de Manzana

Cerrada Casco Antiguo. En el resto de la edificación permanecen vigentes las ordenanzas del P.E.R.I.

## 10. “LA MOTILLA”

### Refundido del Plan Parcial (12/5/1977).

La ordenación será la reflejada en los planos de ordenación del Plan General, incluye las siguientes modificaciones con respecto al Refundido del P.P. La Motilla:

- **ÁMBITO:** Modificación del ámbito del Plan Parcial dejando fuera del mismo las viviendas en hilera, que se registrarán por las ordenanzas de edificación en hilera (EH) del Plan General.
- **CALIFICACIÓN:**
  - Se modifica la calificación de la zona hotelera excepto la parcela ocupada físicamente por el hotel existente pasando el resto a ser *residencial* con tipología de Edificación Extensiva Media.
  - Los jardines de las comunidades, C1, C2, C5, C6, C8 y C11, que cuentan con acceso rodado desde vía pública, se califican de residencial con tipología de vivienda unifamiliar aislada, aplicándoseles las ordenanzas correspondientes del Plan Parcial.
  - Cambio de calificación de una zona del sistema general de espacios libres colindante con el Colegio Público “Las Lomas”, que pasa a ser *equipamiento escolar*, para ampliación del mismo.
- **ORDENANZAS:** Se modifica el Artículo 53º de las ordenanzas del Plan Parcial que queda redactado de la manera siguiente:

#### “Artículo 53º.- Ciudad Jardín.

##### PARCELAS.

- *La parcela mínima edificable tendrá una superficie de 400 m2.*
- *Se permitirán la segregación de parcelas, siempre que cada una de las resultantes cumpla las condiciones de parcela mínima.*
- *No se limita la agregación de parcelas.*

##### APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

- *El aprovechamiento de cada una de las parcelas de las manzanas será como máximo 0.4 m2t/m2s, sobre la superficie neta de parcela.*
- *Los garajes computarán a efectos de la edificabilidad máxima definida en este artículo.*

##### OCUPACIÓN MÁXIMA..

- *El treinta por ciento (30%) de la superficie total de la parcela.*

##### ALTURA MÁXIMA.

- *La altura máxima permitida es de dos plantas y seis cincuenta (6.5) metros, medidos en la rasante del acerado de la calle de acceso.*

##### SEPARACIÓN A LINDEROS:

- *La separación de la edificación a los linderos no será inferior a 4 metros.*
- *Se autorizan viviendas pareadas. Además se autorizan garajes pareados en medianera, siempre que los propietarios de las parcelas colindantes los construyan de acuerdo y simultáneamente o se den las siguientes condiciones:*
  - *La altura total del garaje no supere los tres (3) metros a coronación.*
  - *Se separen de fachada lo establecido para la edificación.*
  - *La medianera vista tenga el tratamiento de fachada.*
  - *La longitud total máxima adosada a lindero no puede ser superior a seis (6) metros y la superficie total será como máximo veinticuatro (24) metros cuadrados.*

##### VUELOS:

- *No se establece más limitación en los vuelos sino que estos no afecten a los espacios previstos en la separación a linderos.”*

Permanecen vigentes el resto de sus determinaciones.

**11. “LOS MONTECILLOS”**

**Plan Parcial Remodelado (31/3/1973)**

**Estudio de Detalle (27/4/89)**

La ordenación será la reflejada en los planos de ordenación del Plan General, incluye las siguientes modificaciones con respecto al P.P. Los Montecillos y al Estudio de Detalle “Los Montecillos”.

- **CALIFICACIÓN:**
  - Se modifica el uso del equipamiento deportivo previsto en la Manzana M-6, parte del cual se califica de sanitario para ampliar el equipamiento colindante.
  - Se modifica el uso de la manzana del Sector II, parcelas 17 y 18, que pasa de equipamiento asistencial a residencial, en concreto a *Viviendas Plurifamiliares en Manzana (PM)*.
  - Se modifica el uso de la manzana E, que pasa de residencial a *equipamiento deportivo*.
- **APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:**
  - Se trasvasa la edificabilidad correspondiente a la manzana E, a las parcelas 17 y 18 del Sector II y a la manzana A1 y A2. El reparto de edificabilidad y número de viviendas entre las parcelas citadas se recoge en el siguiente cuadro.
  - No varían los parámetros de edificabilidad y número de viviendas del Estudio de Detalle.

	EDIFICABILIDAD (m2t)	Nº Viviendas	m2t Comercial	Nº de Plantas	Uso
A1	10.070	92	1.000	4-5	Residencial-Comercial
A2	9.860	100		4	Residencial
Parcelas 17 y 18 Sector II	13.230	124	1.000	4-5	Residencial-Comercial
<b>TOTAL</b>	<b>33.160</b>	<b>316</b>	<b>2.000</b>		

- **ORDENANZAS:** En las manzanas residenciales A1 y A2, y en la del Sector II, parcelas 17 y 18, que se recalifica en este plan general, serán de aplicación las ordenanzas del plan general de la subzona Viviendas Plurifamiliares en Manzana (PM), excepto en el aprovechamiento urbanístico que será el establecido en este artículo.
- **URBANIZACIÓN:** La ejecución de las dos manzanas previstas entre la Avda. Torre de D<sup>a</sup> María y el colegio público, necesariamente conlleva la urbanizarán previa o simultanea, en este caso avalando el 100% de sus costes, de las dos calles peatonales que las delimitan.

**12. “NTRA. SRA. DE LA MERCED”**

**Plan Parcial (28/8/68)**

**Reformado del Plan Parcial (15/12/83)**

**Reformado del Proyecto de Parcelación (31/8/83)**

(Urbanización La Hacienda)

- **CALIFICACIÓN:**
  - Cambio de uso de la parcela destinada a Club Social, a *residencial* con la tipología de vivienda unifamiliar aislada.
  - Cambio de uso de las parcelas 35 y 38 destinadas a Uso Comunitario y Guardería, respectivamente, a uso *residencial*.
- **ORDENANZAS:**
  - Se modifica el artículo 18 que queda redactado de la siguiente forma:

**“Artículo 18”: Espacios libres y deportivos comunitarios y parcela de la antigua hacienda.**

1. *Espacios libres y deportivos comunitarios: Se permitirán exclusivamente las edificaciones y construcciones propiamente deportivas y las que sean complementarias con el uso de espacio libre recreativo.*
2. *Parcela de la antigua hacienda:*
  - *EDIFICABILIDAD: Será como máximo 0,50 m2 construidos/m2 de parcela neta.*
  - *USOS COMPATIBLES: Serán compatibles los usos pormenorizados del Grupo III “Establecimientos Sin Espectáculos”, perteneciente al uso global Terciario, así como cualquier actividad o uso anexos al espacio libre y deportivo colindante”.*
- Se anulan los artículos 19 y 19 bis y el Epígrafe 5.2.3.
- Permanecen vigente el resto de sus determinaciones.

**13. “LAS PORTADAS”**

**Proyecto de Reforma y Ampliación (6/10/1975)**

(Urbanización Las Portadas)

- **ORDENANZAS:** Se modifican los siguientes artículos:  
ORDENANZAS PARA CIUDAD JARDÍN:  
Condiciones de uso:  
*Artículo 1º.- Se autoriza solamente el uso de viviendas unifamiliares, permitiéndose exclusivamente en plantas bajas y su sótano asociado de las mismas los siguientes usos pormenorizados no residenciales: Talleres domésticos y artísticos, Garaje de la Viviendas y pequeño y mediano comercio según definiciones de las Normas Generales de Uso. En ningún caso esto supondrá la edificación de los espacios libres de la parcela.*  
Condiciones de volumen:  
*Artículo 10º.- Se autoriza la edificación en planta baja, planta principal, sótano y semisótano. No se autorizan torreones ni áticos por encima de la altura indicada anteriormente y solamente se permiten los cuerpos de edificación incorporados a la cubierta (solanas, estudio, etc.)*

**14. S-8 “LAS PORTADAS”**

**Plan Parcial y Anexo (10/4/96)**

- **CALIFICACIÓN.** Se modifica la calificación de algunas manzanas dotacionales, dado que se prevé una gran franja de Equipamientos en el sector de suelo urbanizable colindante SNP-8 “Las Portadas”:
  - Manzana “L” (Parcela L-P1 en Proyecto de Compensación), calificada como equipamiento comunitario pasa a *residencial* en su totalidad con tipología de Edificación en Hilera (EH) del Plan General.
  - Manzana “M” calificada de equipamiento docente-sanitario, se divide en dos zonas dibujadas en los planos de ordenación, una de ellas queda calificada equipamiento comunitario genérico y otra zona pasa a ser residencial con tipología de Edificación en Hilera (EH) del Plan General.
  - Zona Verde (Parcela J-P1 en Proyecto de Compensación), pasa a ser residencial con tipología Manzana Cerrada Ensanche del Plan General, uniéndose obligatoriamente a la manzana residencial colindante “J”.
- **ORDENANZAS:**
  - Se modifican las ordenanzas de aplicación de las manzanas colindantes con zona de Manzana Cerrada Ensanche para consolidar una estructura urbana coherente (Manzanas F y J).

- VIARIO:
  - Se rectifican las alineaciones de las manzanas D y E para prolongar la calle prevista en el Sector SNP-9 "Huerta del Carmen".
  - Se establece el viario prolongación del previsto en el Sector SNP-8 "Las Portadas" en la nueva manzana residencial situada en la esquina de la C/ Virgen de la Encarnación y de la Avda. del Triunfo.
- GESTIÓN: Se dibuja la unidad de ejecución necesaria para la ejecución de esta nueva manzana residencial.

Permanecen vigentes el resto de sus determinaciones.

#### 15. "LOS POTROS"

##### Reformado del Plan Parcial (17/4/78)

(Urbanizaciones Las Infantas y Los Potros)

- CALIFICACIÓN: Se modifica la calificación de la Plaza de la Cruz que pasa de espacio libre a *residencial*. Se regulará por las ordenanzas del Plan Parcial para la Zona Extensiva.

#### 14.bis "RESIDENCIAL LAS CRUCES"

##### Plan Especial de Reforma Interior (25/07/90)

Expte. Modif. N °1 PERI (29/07/92)

- ÁMBITO: Se modifica el ámbito del PERI, excluyendo del mismo a la manzana destinada a equipamiento docente ubicada entre las calles Las Cruces y Garcilaso de la Vega.

#### 16. S-2 "PARQUE"

##### Refundido del Plan Parcial (27/4/1994)

2ª Modificación Puntual del Plan Parcial (10/4/1996)

3ª Modificación Puntual del Plan Parcial (22/7/1999)

Estudio de Detalle Manzana R-1 (RC-1 y RA-1)

- CALIFICACIÓN:

Se modifica la calificación de las parcelas siguientes:

  - Parcela DP-1 cuyo uso es Deportivo pasa ser Espacios Libres de uso y dominio público.
  - Sistema General Docente SG-3, cambia su uso a Residencial, con tipología de edificación en Hilera (EH) del Plan General.
  - Manzana S-2, V2, calificada por el Plan Parcial de Equipamiento Social y Verde Peatonal respectivamente, pasa a ser Equipamiento Genérico.
  - Manzana AC-2 cuyo uso es comercial, pasa a ser Residencial con las mismas tipologías que la manzana colindante, es decir, Residencial Cerrada con cuatro plantas y Residencial Adosada en las traseras.
  - Manzana D-1, calificada por el Plan Parcial de Equipamiento Docente, pasa a ser Equipamiento Genérico.
  - Manzana RP-4, calificada por el Plan Parcial como Residencial Pareada, pasa a ser Edificación en Hilera (EH).
- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:
  - Se aumenta la edificabilidad de la parcela RA-1, parcela que había quedado desprovista de edificabilidad y viviendas al hacerse el trasvase de las mismas a la parcela RC-1 mediante el Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 20 de Enero de 1999. Su aprovechamiento urbanístico es:
    - La edificabilidad de la manzana será la establecida en el Artículo 29 del Plan Parcial (1.5 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s)
    - N° máximo de viviendas 20.

- Se aumenta la edificabilidad de las viviendas unifamiliares adosadas y pareadas para equipararlas a las edificabilidades establecidas por el PGOU para zonas similares, como consecuencia de ello se aumenta la ocupación máxima.
- ORDENANZAS: Se modifican los artículos 29, 30 y 44, y se completa el artículo 66, quedan redactados de la siguiente forma:

*SECCIÓN Nº 1 ZONA RESIDENCIAL ADOSADA.*

**Artículo 29.- “Aprovechamiento urbanístico, parcela mínima y unidad edificatoria.”**

*El aprovechamiento urbanístico admisible será de 1,5 m2 construidos por cada m2 de suelo (m2c/m2s) computados sobre parcelas netas, es decir una vez deducidos los suelos con destino a dominio público. La parcela mínima tendrá una superficie de 120 m2. Para la edificación parcial de la manzana, en alineación a vial obligada, la unidad mínima edificatoria será de 10 viviendas.*

*MANZANAS RA-11 Y RA-13: Para estas manzanas colindantes con la barriada “Las Ganchozas”, será de aplicación la ordenanza de la subzona Manzana Cerrada Ensanche (MCE) de este Plan General excepto en las siguientes determinaciones:*

- *Las parcelas mínimas edificables serán las establecidas en el proyecto de parcelación correspondiente.*
- *El número máximo de viviendas es de 26 en la RA-11 y de 32 en la RA-13.*

**Artículo 30.-“Frente mínimo, fondo edificable y ocupación máxima de parcela.”**

*El frente mínimo de parcela será de 5,5 m. En las viviendas unifamiliares entre medianeras no se fija el fondo edificable, la única condición que se impone, es la no edificación en las lindes contiguas a patios de viviendas colindantes en una longitud de 3 m. del lindero de fondo de la parcela. No obstante, la ocupación máxima de la parcela no podrá exceder del 75% de la superficie de la misma, teniendo el 25% restante la consideración de espacio libre, pudiendo dedicarse parte o todo a espacio común. En las edificaciones en esquina deberá resolverse la ubicación de dichos espacios libres, con tratamiento de cerramientos como fachada o elementos complementarios a la vivienda que eviten vistas,*

*SECCION Nº3 ZONA RESIDENCIAL PAREADA.*

**Artículo 44.- “Aprovechamiento urbanístico, parcela mínima y unidad edificatoria.”**

*El aprovechamiento urbanístico máximo admisible será de 0.80 m2 construidos por cada m2 de suelo (m2e/m2s) computados sobre parcelas netas, es decir una vez deducidos los suelos con destino a dominio público. La parcela mínima para cada vivienda tendrá una superficie de 200 m2. La unidad mínima edificatoria será de 2 viviendas.*

*ZONA COMERCIAL.*

**“Artículo 62.- Alineaciones”:** *la edificación se situará alternativamente por frente de vías completo en una de las alineaciones que para la zona se definen en el plano de ordenación P.3 “Alineaciones”. Independiente de lo anterior mediante la aprobación de un proyecto de edificación de la manzana completa o en su defecto el correspondiente Estudio de Detalle, podría establecerse una edificación singular aislada siempre que como mínimo en las rotondas se sitúe en línea de fachada con una altura mínima de tres (3) plantas y una profundidad mínima de cuatro (4) metros.*

Permanecen vigentes el resto de sus determinaciones.

**17. “SANTO PATRIARCA”**

**Reformado del Plan Parcial (20/9/1978)**

La ordenación será la reflejada en los planos de ordenación del Plan General, incluye las siguientes modificaciones con respecto al P.P. Santo Patriarca:

- **ÁMBITO:** Modificación del ámbito del Plan Parcial, quedando fuera del mismo la manzana destinada a Equipamiento Deportivo y Docente, ya consolidada y la Parcela 9 que se regirá por la ordenación del Plan General, con tipología de Manzana Cerrada Ensanche (MCE).



- CALIFICACIÓN: Cambio de calificación de la Parcela 3 que pasa de Uso Residencial a Equipamiento Asistencial.

Permanecen vigente el resto de sus determinaciones.

#### 18. “LA SERREZUELA”

##### Plan Parcial

- ÁMBITO: Se amplía su ámbito para incluir la parcela colindante clasificada como suelo urbano que carecía de asignación de zona de ordenanzas.
- CALIFICACIÓN: Se califica como residencial la antigua parcela no edificada destinada en el plan parcial a “uso cultural, docente y centros asistenciales”.

#### 19. S-12 “VISTAZUL”

##### Plan Parcial (27/7/94)

- CALIFICACIÓN:
  - Se modifica el uso de la parcela E1, prevista en el Plan Parcial como Escolar, que pasa a ser calificada de residencial, con tipología Plurifamiliar en Manzana definida en el Plan Parcial y cuatro plantas de altura.
  - Se modifica el uso de la parcela V-12, prevista en el Plan Parcial como zona verde, que pasa a ser calificada de residencial, con tipología de Vivienda Unifamiliar en Hilera, subtipo UH1, del Plan Parcial.

### ***NÚCLEO DE QUINTOS***

#### 20. AP-1

##### Refundido de Plan especial de Reforma Interior (27/4/1989)

##### Proyecto de Parcelación y Reformado (27/4/1994)

- ÁMBITO: Se modifica el ámbito de la AP-1 ciñéndolo al área desarrollada, la ordenación del resto de los terrenos del AP-1 y AV-1 se recoge en la AP-98 “Quintos”. Esta actuación no supone aumento de la edificabilidad, usos y cesiones asignadas a la actuación de planeamiento AP-1 por el PGOU/87.
- ORDENACIÓN: Modificación de la ordenación de la Manzana 2 del AP-1, como consecuencia de la eliminación de la actuación viaria AV-1 prevista por el PGOU/87.

#### 21. SQ-1 “HACIENDA GRANDE DE QUINTOS”

##### Plan Parcial (28/4/93)

- ORDENANZAS: Se modifica el Art. 27 de las ordenanzas de este sector aplicándole la compatibilidad de uso establecida en estas normas urbanísticas para el uso global industrial.  
**“Artículo 27: Zona Industrial.**  
*3. Condiciones de uso: Serán de aplicación las compatibilidades y limitaciones establecidas para el uso global industrial en las normas urbanísticas del PGOU.”*

#### 22. SQ-2 “HACIENDA GRANDE DE QUINTOS”

##### Plan Parcial (25/1/1989)

##### Anexo al Plan Parcial (25/4/1990)

- CALIFICACIÓN:
  - Modificación del uso previsto por el Plan Parcial en la Manzana 6.9, pasando de zona verde a equipamiento asistencial.
  - Modificación de los usos pormenorizados de equipamientos comunitarios, a fin de agruparlos y adaptarlos a la demanda actual:
    - Manzana 5.2, que contenía las submanzanas 5.2a, 5.2b, 5.2c, y 5.2d, destinadas respectivamente a *equipamientos de dominio público cultural*,

*religioso y sanitario, y a espacios libres de dominio público: áreas de juegos, se destina a equipamiento asistencial de dominio privado.*

- Manzana 5.5, que contenía las submanzanas 5.5a, 5.5b, 5.5c y 5.5d, cuyos usos eran respectivamente *asistencial, zona verde y deportivo*, se cambia a *equipamiento deportivo* en su totalidad.
- Manzana 5.7, que contenía las submanzanas 5.7a, 5.7b y 5.7c, cuyos usos eran respectivamente *administrativo, deportivo y zona verde*, se cambia a *administrativo, espacios libres y asistencial*.

### 23. SQ-3 “HACIENDA GRANDE DE QUINTOS”

**Plan Parcial (6/10/1995)**

**Reformado del Plan Parcial (17/1/1997).**

- CALIFICACIÓN: Modificación de los usos pormenorizados de equipamientos comunitarios, a fin de agruparlos y adaptarlos a la demanda actual:
  - La Parcela M 19 calificada por el Plan Parcial como equipamiento deportivo, pasa a ser equipamiento docente de sistema general
  - Manzana M-22 calificada por el Plan Parcial como equipamiento escolar, pasa a ser equipamiento deportivo.
  - La parcela M 24 calificada por el Plan Parcial como equipamientos escolar y deportivo, pasa a ser equipamiento genérico de sistema general.

### 24. SQ-6 “CASILLA DE LA DEHESA”

**Plan Parcial (6/10/1995)**

**Anexo al Plan Parcial (9/10/1996)**

- VIARIO: Se modifica el viario colindante a la zona de equipamiento, mediante la Actuación Viaria AV-53 “Ampliación Vial de los Cerros” con objeto de conectar el sistema general viario del Sector SEN-1 del suelo urbanizable con la Avda. Condes de Ybarra del núcleo de Quintos.

### 25. SQ-10 “FUENTEQUINTILLO”

**Plan Parcial (1/12/1995)**

- CALIFICACIÓN: La manzana de equipamiento, dividida en Area Social, Area Libre y Deportivo se unifica y califica como equipamiento general.

## **NÚCLEO DE FUENTE DEL REY**

### 26. “LOS ALAMOS” (Ctra. Isla Menor, Km 2)

**Plan Especial de Reforma Interior (29/1/1992)**

- ÁMBITO: Se amplía su ámbito para incluir su propia zona de cesión, que no estaba dentro del PERI aprobado.

### 27. “EL PARRAL”

**Proyecto de Parcelación y de Ordenación Volumétrica (15/10/70)**

- ORDENANZAS: Se modifica el artículo siguiente artículo, sobre el terreno que resulte libre en el frente de parcela, que queda redactado de la siguiente forma:  
**“Artículo B) CONDICIONES DE LA CONSTRUCCION Y VOLUMEN, EXPOSITIVO 3º.- Todas las parcelas cederán al uso público, los seis (6) metros de retranqueo obligatorio en el frente de las mismas, prohibiéndose la construcción de cerramientos en dicha linde de parcela.”**

**POLÍGONO INDUSTRIAL CARRETERA DE LA ISLA****28. POLÍGONO INDUSTRIAL “CTRA. DE LA ISLA”  
Plan Parcial (11/7/74)**

La ordenación será la reflejada en los planos de ordenación del Plan General, incluye las siguientes modificaciones con respecto al P.P. Ctra. de la Isla, permaneciendo vigentes el resto de sus determinaciones.

- **ORDENACIÓN:** Se reflejan en planos de ordenación el “Límite del Dominio Público Marítimo-Terrestre” y el “Límite de la Zona de Servidumbre de Protección” en aplicación de la Ley 22/1.988 de Costas.
- **CALIFICACIÓN:**
  - Cambio de calificación de parcelas dotacionales a uso industrial.
  - Parte de las parcelas de uso terciario se destinan a aparcamiento público.
- **ORDENANZAS:**
  - Se modifica y completa el Capítulo I “Condiciones de las Parcelas Industriales”, apartado 2 “Reparcelación y Parcela Mínima” (Art. 3º y se añade Art. 4º-Bis). Se modifica el apartado 4 “Edificación” (Art. 7º). Y se añade un nuevo apartado 6 relativo a las “Parcelas de Uso Terciario” (Art. 22º-Bis).
  - Capítulo II “Condiciones de Los Espacios Comunes”, se anulan el apartado 3 “Centros Comunales” y el artículo 25º.
  - Se modifica el Capítulo V “Condiciones Generales” (Art. 47º).

**CAPÍTULO I. CONDICIONES DE LAS PARCELAS INDUSTRIALES.****2.- REPARCELACIÓN Y PARCELA MÍNIMA.**

**“Artículo 3º”.-** No obstante el artículo anterior, el Ayuntamiento de Dos Hermanas, podrá subdividir parcelas, siempre que las resultantes tengan fachada a una vía de circulación rodada, y dicha fachada tenga de longitud más de la mitad de su profundidad y como mínimo cuarenta (40) metros.

**“Artículo 4º.bis” .-** Únicamente se permitirá una actividad por parcela, excepto en el caso de las parcelas nido que solamente habrán de cumplir los Artículos 1.4.10 y 2.2.5 de estas Normas Urbanísticas, siempre que cada actividad tenga fachada a vía pública rodada.

**4.- EDIFICACIÓN.**

**“Artículo 7º”.-** Todas las edificaciones quedarán retranqueadas un mínimo de 6 metros de los linderos laterales y posteriores de la parcela, así como en las fachadas a calles interiores del polígono. La alineación de la edificación a la carretera de la Isla será la marcada en planos de ordenación.

Las industrias pertenecientes al grupo C, industrias “nido”, no están obligadas a los retranqueos anteriormente expresados, admitiéndose paredes medianeras entre parcelas colindantes.

**6.- PARCELAS DE USO TERCIARIO.**

**Artículo 22º.Bis.-** Las condiciones urbanísticas de las parcelas calificadas de Terciario en los planos de ordenación del Plan General son las siguientes:

- Usos: Se prohíbe expresamente el uso industrial en estas zonas.
- Parcela mínima edificatoria: 1.000 m<sup>2</sup>.  
La ocupación de la parcela podrá ser del 100% de la superficie delimitada por las líneas de edificación definidas en los planos de ordenación. La edificación habrá de situarse obligatoriamente en dichas líneas de edificación. En caso de que se actúe por manzana completa no es necesario respetar la alineación al espacio libre fijada.
- El espacio libre resultante se cederá para uso público de aparcamiento.
- La Edificabilidad será de 1.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s sobre parcela neta.
- Altura máxima tres (3) plantas.

*En los aspectos no regulados específicamente en este Plan Parcial serán de aplicación las ordenanzas desarrolladas en estas Normas para zonas similares y las Normas Generales de los Usos.*

**CAPÍTULO II. CONDICIONES DE LOS ESPACIOS COMUNES.**

**3.- CENTROS COMUNALES.**

**Art. 25º.-**

Quedan anulados este artículo y el apartado que lo contiene.

**CAPÍTULO V. CONDICIONES GENERALES.**

**Artículo 47º.-** *Además de lo preceptuado en las presentes ordenanzas reguladoras, serán de aplicación las normas y prescripciones sectoriales, en particular la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental de Andalucía y sus Reglamentos y la Ley 22/1.988 de Costas en las zonas en contacto con el canal del río Guadaira, reflejándose en planos de ordenación el “Límite del Dominio Público Marítimo-Terrestre” y el “Límite de la Zona de Servidumbre de Protección”.*

<b>ACTUACION DE REEQUIPAMIENTO</b>	<b>ARE-7 La Harinera</b>
------------------------------------	--------------------------

<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b> CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO: Urbano Consolidado
--

<b>USO GLOBAL:</b> DOTACIONAL
-------------------------------

<b>OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.</b> El objeto de esta actuación es la ampliación del Colegio Público ubicado entre la avenida Isaac Peral y las calles 19 de Abril y Vía. <b>LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN RESPECTO AL FERROCARRIL (LLE):</b> se refleja en el plano 10 Ordenación General. Podrá solicitarse a ADIF la reducción del límite marcado mediante el procedimiento correspondiente, como máximo hasta la zona de dominio público (ZDP), y siempre que no invada terrenos propiedad de ADIF.
--

<b>SUPERFICIE:</b> 1.621 m2
-----------------------------

<b>PROGRAMACIÓN:</b> DOS AÑOS A PARTIR DEL CESE DE LA ACTIVIDAD PRODUCTIVA DE LA HARINERA "NTRA. SRA. DE VALME"
---

<b>GESTIÓN:</b> Actuación aislada en suelo urbano por expropiación.
--



**MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES PARA LOS PROYECTOS DE OBRAS URBANIZACIÓN Y DE EDIFICACIÓN.**

- Medidas protectoras y correctoras de carácter general:**
- a) El tráfico de maquinaria pesada que se genere en la fase de construcción utilizará las rutas que resulten menos molestas para la población.
  - b) Durante las obras se efectuarán las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de las aguas de escorrentía.
  - c) Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entoldarán los camiones durante su traslado. Se pondrá especial atención en evitar que las emisiones de polvo afecten a los centros de educación y viviendas aledañas.
  - d) Los áridos utilizados durante la fase de construcción y explotación procederán de explotaciones autorizadas.
  - e) Se garantizará el cumplimiento de los niveles de los parámetros luminotécnicos en las instalaciones de alumbrado exterior conforme al Decreto 357/2010 del *Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno Frente a la Contaminación Lumínica y el Establecimiento de Medidas de Ahorro y Eficiencia Energética*.
  - f) Se evitará el vertido de productos químicos auxiliares.
  - g) Se prohíben las fosas sépticas o pozos negros en el ámbito de esta innovación.

- h) Medidas de ahorro energético:
- Los edificios tendrán en cuenta las condiciones bioclimática del entorno para contar con la mayor eficiencia energética posible.
  - El alumbrado se diseñará para su máxima eficiencia energética con limitación de intensidad y de bajo consumo. La iluminación diurna será preferentemente natural.
  - Se propiciará en el diseño de los edificios y del alumbrado el uso de energías renovables.
- i) Se señalizará adecuadamente las zonas de accesos.

**Medidas protectoras y correctoras adicionales.**

**PROTECCIÓN DEL PAISAJE:**

- a) Se incorporará el tratamiento de los bordes de contacto con las vistas más comprometidas, implantando pantallas vegetales para mejorar la calidad visual.

**PROTECCIÓN DE LAS CONDICIONES ACÚSTICAS:**

- a) El control de los niveles de admisión de ruidos y vibraciones se realizará de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía.
- b) Los horarios en que se lleven a cabo los trabajos deberán evitar las molestias a la población ajustándose al horario convencional de la jornada laboral diurna.
- c) En el colegio se tendrá en cuenta alguna de las alternativas, como medidas preventivas, siguientes:
- El retranqueo de las posibles fachadas hasta los 13 metros en la zona sureste del sector, o bien
  - La instalación de una pantalla acústica en dicha zona de 4 metros de altura.
- d) Se procurará que se ubiquen los usos menos sensibles del equipamiento en la zona más próxima al ferrocarril.
- e) Los proyectos constructivos que estén a menos de 50 metros de la arista exterior de la plataforma ferroviaria incluirán una separata que proponga las medidas correctoras a adoptar.

**RESIDUOS (Decreto 73/2012, de 20 de marzo, Reglamento de Residuos de Andalucía):**

- a) Los residuos sólidos generados durante el desarrollo de la actuación, y los que se deriven de su futuro uso, serán conducidos a instalaciones de gestión autorizadas.
- b) Cualquier residuo peligroso que pueda generarse se gestionará de acuerdo con la legislación vigente.
- c) La gestión de aceites usados y lubricantes empleados por la maquinaria que se emplee se realizará conforme al Real Decreto 679/2006, de 2 de junio. Así mismo, los productores de aceites usados deberán almacenarlos en condiciones adecuadas, evitando las mezclas con agua o con otros residuos no oleaginosos; deberán disponer de instalaciones que permitan la conservación de los aceites usados hasta su recogida y evitar que los depósitos de aceites usados, incluidos los subterráneos, tengan efectos nocivos sobre el suelo. Queda prohibido, conforme al art. 5.:
- Todo vertido de aceites usados en aguas superficiales o subterráneas y en los sistemas de evacuación de aguas residuales, para lo cual se impermeabilizarán las áreas de manipulación.
  - Todo vertido de aceite usado, o de los residuos derivados de su tratamiento, sobre el suelo.
  - Todo tratamiento de aceite usado que provoque una contaminación atmosférica superior al nivel establecido en la legislación sobre protección del ambiente atmosférico.
- d) En las labores de construcción, etc. se realizará una correcta gestión de los residuos inertes. Se tendrá en cuenta que el destino de este tipo de residuos será preferentemente, y por este orden: su reutilización, reciclado u otras formas de valorización y sólo, como última opción, su eliminación en vertedero.
- e) La retirada de materiales de desecho y escombros será especialmente escrupulosa en los bordes de la actuación y serán adecuadamente tratados.

**PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO:**

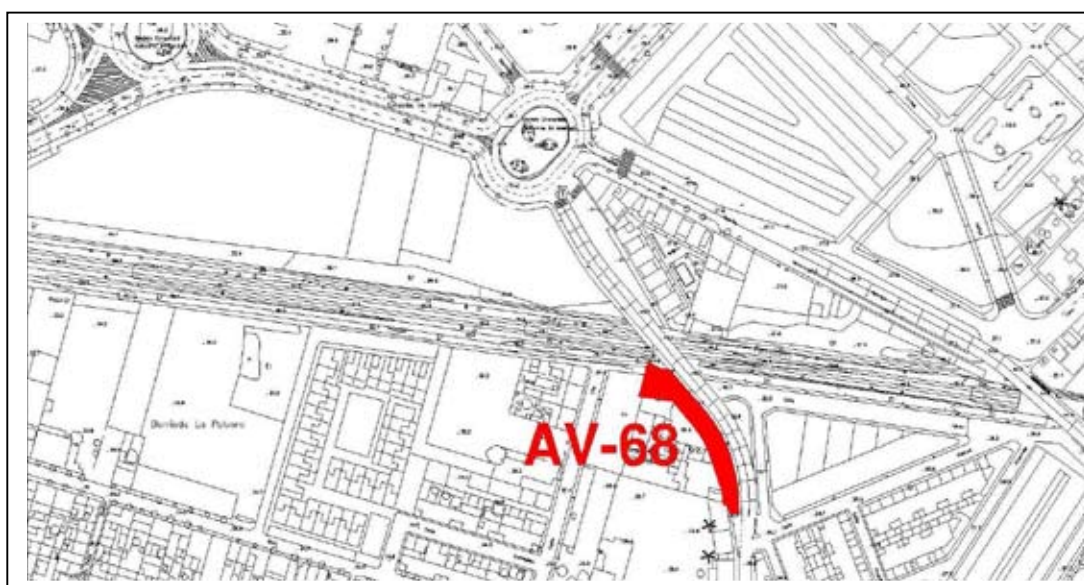
El proyecto recogerá en su Memoria esta obligación legal: *En el caso de aparición de hallazgos casuales se notificará inmediatamente, por parte de los promotores de las obras, a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento en cumplimiento del artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.*

**MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES PARA LAS LICENCIAS:**

**RESIDUOS:** Las licencias municipales incluirán las condiciones oportunas para la correcta gestión de los residuos municipales inertes (condiciones y punto de entrega, periodicidad, etc.), así como las relativas a los residuos peligroso que se puedan generar (recogida por gestor autorizado, obligaciones del productor, etc.).

**PROTECCIÓN DEL MEDIO HÍDRICO:** No se podrá dar licencia de ocupación sin la previa conexión de la edificación a las redes de abastecimiento y saneamiento.

<b>ACTUACION VIARIA</b>	<b>AV-68 Calle Paralela al Ferrocarril</b>
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>	
CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO: Urbano Consolidado.	
<b>DESARROLLO:</b> Proyecto de expropiación y proyecto ordinario de obras.	
<b>OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:</b> Se pretende mejorar el tráfico rodado en la zona con la prolongación del viario paralelo al ferrocarril y la ampliación de la conexión con la Avda. Isaac Peral.	
<b>SUPERFICIE:</b> 686 m <sup>2</sup>	
<b>PROGRAMACIÓN:</b> DOS AÑOS A PARTIR DE LA DESAPARICIÓN DE LA ACTIVIDAD PRODUCTIVA EN LA HARINERA “NTRA. SRA. DE VALME”	
<b>GESTIÓN:</b> Actuación aislada en suelo urbano por expropiación.	
<b>INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA:</b> según el artículo 15 de la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario, se obtendrá obligatoriamente la autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), antes de la ejecución de las obras en las zonas de dominio público o de protección.	



<p><b>MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES PARA LOS PROYECTOS DE OBRAS URBANIZACIÓN.</b></p> <p><b>Medidas protectoras y correctoras de carácter general:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) El tráfico de maquinaria pesada que se genere en la fase de urbanización utilizará las rutas que resulten menos molestas para la población</li> <li>b) Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entoldarán los camiones durante su traslado. Se pondrá especial atención en evitar que las emisiones de polvo afecten a los centros de educación y viviendas aledañas.</li> <li>c) Los áridos utilizados durante la fase de urbanización y explotación procederán de explotaciones autorizadas.</li> <li>d) Se garantizará el cumplimiento de los niveles de los parámetros luminotécnicos en las instalaciones de alumbrado exterior conforme al Decreto 357/2010 del <i>Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno Frente a la Contaminación Lumínica y el Establecimiento de Medidas de Ahorro y Eficiencia Energética</i>.</li> <li>e) Se evitará el vertido de productos químicos auxiliares.</li> <li>f) Medidas de ahorro energético: El alumbrado se diseñará para su máxima eficiencia energética con limitación de intensidad y de bajo consumo.</li> </ul>
---

**Medidas protectoras y correctoras adicionales.****PROTECCIÓN DEL PAISAJE:**

- a) El proyecto de urbanización contendrán un estudio paisajístico, en el que se analizará la incidencia de la tipología y las alturas de edificación, los volúmenes y colores pretendidos en la ordenación sobre la imagen, estableciendo, en caso necesario, medidas correctoras para paliar su impacto.
- b) Se incorporará el tratamiento de los bordes de contacto con las vistas más comprometidas, implantando pantallas vegetales para mejorar la calidad visual.
- c) Se recomienda la incorporación de árboles en los Acerados.

**PROTECCIÓN DE LAS CONDICIONES ACÚSTICAS:**

- a) El control de los niveles de admisión de ruidos y vibraciones se realizará de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía.
- b) Los horarios en que se lleven a cabo los trabajos deberán evitar las molestias a la población ajustándose al horario convencional de la jornada laboral diurna.

**RESIDUOS (Decreto 73/2012, de 20 de marzo, Reglamento de Residuos de Andalucía):**

- a) El **proyecto de urbanización** contendrá expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino del vertido de esas tierras.
- b) Los residuos sólidos generados durante el desarrollo de la actuación serán conducidos a instalaciones de gestión autorizadas.
- c) Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación, se gestionará de acuerdo con la legislación vigente.
- d) La gestión de aceites usados y lubricantes empleados por la maquinaria que se emplee se realizará conforme al Real Decreto 679/2006, de 2 de junio. Los productores de aceites usados deberán almacenarlos en condiciones adecuadas, evitando las mezclas con agua o con otros residuos no oleaginosos; deberán disponer de instalaciones que permitan la conservación de los aceites usados hasta su recogida y evitar que los depósitos de aceites usados, incluidos los subterráneos, tengan efectos nocivos sobre el suelo. Conforme a su art. 5, queda prohibido:
  - Todo vertido de aceites usados en aguas superficiales o subterráneas y en los sistemas de evacuación de aguas residuales, para lo cual se impermeabilizarán las áreas de manipulación.
  - Todo vertido de aceite usado, o de los residuos derivados de su tratamiento, sobre el suelo; y todo tratamiento de aceite usado que provoque una contaminación atmosférica superior al nivel establecido en la legislación sobre protección del ambiente atmosférico.
- e) En las labores de urbanización, construcción, etc. se realizará una correcta gestión de los residuos inertes, lo que constituye una prioridad ambiental de primer nivel. Se tendrá en cuenta que el destino de este tipo de residuos será preferentemente, y por este orden: su reutilización, reciclado u otras formas de valorización y sólo, como última opción, su eliminación en vertedero.
- f) La retirada de materiales de desecho y escombros será especialmente escrupulosa en los bordes de la actuación y serán adecuadamente tratados.

**PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO:**

El proyecto recogerá en su Memoria esta obligación legal: *En el caso de aparición de hallazgos casuales se notificará inmediatamente, por parte de los promotores de las obras, a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento en cumplimiento del artículo 50 de la Ley 14/2.007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.*



ÁREA DE REFORMA INTERIOR		Actuación de Ordenación AO-37 Triada			
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>					
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DEL SUELO: Urbano No Consolidado					
EDIFICABILIDAD MÍNIMA DESTINADA A VIVIENDAS PROTEGIDAS: 20.035 m2t					
<b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>					
USO GLOBAL: Dotacional / Residencial					
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR:		21.764 m2			
I/ Zona Las Cruces		6.364 m2			
II/ Zona Isaac Peral		8.243 m2			
III/ Zona Dr. Fleming		7.157 m2			
SUPERFICIE DE DOMINIO PÚBLICO EXISTENTE (Aprov. Medio):		14.208 m2			
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:		20.035 m2t (0,92 m2t/m2)			
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:		160 viv			
DENSIDAD RESIDENCIAL:		73,52 viv/ha			
OBJETIVOS FUNDAMENTALES:					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Resolver el déficit de equipamiento escolar de los barrios del Amparo y la Pólvara.</li> <li>- Procurar la coherencia de los equipamientos, de acuerdo con la demanda de la población a la que van dirigidos, estableciendo un equipamiento religioso en la manzana de la calle Las Cruces.</li> <li>- Mejorar la infraestructura viaria ampliando las calles Muñoz Seca y Doctor Fleming.</li> <li>- Atender a la demanda de vivienda social, previendo que el 100% de las nuevas viviendas sean protegidas Tipo 1 (VP1).</li> <li>- Integrar en la trama urbana a las viviendas sociales estableciendo edificios residenciales en las manzanas de las calles Las Cruces y Doctor Fleming.</li> </ul>					
USOS PORMENORIZADOS, EDIFICABILIDADES Y CAPACIDAD RESIDENCIAL:					
USOS		SUPERF. (m2)	ALTURA MÁXIMA	EDIFICAB. MAX. (m2t)	Nº MAX. VIVIENDAS
Residencial Viviendas Protegidas VP1	Calles Garcilaso de la Vega y Las Cruces	4.013	5 plantas al viario principal 1 planta al viario local, con retranqueos de 5 m de las plantas restantes	14.035	112
	C/ Dr. Fleming	1.808	3 plantas + ático	6.000	48
<b>Total Residencial</b>		<b>5.821</b>		<b>20.035</b>	<b>160</b>
Docente (E)	C/ Isaac Peral	6.996			
	C/ Muñoz Seca	3.161			
	<b>Total (E)</b>	<b>10.146</b>			
Dotacional Público	Religioso (R)	Plz. Rafael Ruiz P. 1.543			
	Espacio Libre (V)	Zona III 727			
<b>Total Dotacional Público</b>		<b>12.427</b>			
<b>Viario</b>	Peatonal "Resid. Las Cruces"	808			
	C/ Vía, 19 Abril e Isaac Peral	824			
<b>Público de</b>	C/ Paralela al Ferrocarril	423			
	Peatonal entre manzanas residenciales	36			
<b>Local</b>	Ampliación C/ Dr. Fleming	400			
	Ampliación y acerados C/ Muñoz Seca	1.025			
	<b>Total Viario Público</b>	<b>3.516</b>			
<b>TOTAL AO-37</b>		<b>21.764</b>		<b>20.035</b>	<b>160</b>

00091630

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA (Cont.)****CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN:**

- La ordenación del A.R.I. será la establecida en el Plano 10 "Ordenación General".
- Se establecerán soportales con las condiciones establecidas en el artículo 2.3.23 de las NN.UU. del PGOU en las calles Garcilaso de la Vega y Las Cruces.
- En la zona I "Las Cruces", la edificación residencial se retranqueará 5 metros del viario local a partir de la planta primera.
- Se reservará 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda o 100 m2 de techo edificable de otros usos en el interior de las manzanas residenciales.

**PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS:**

- *Plazo de inicio de la ejecución:* 3 años, a contar desde la entrada en vigor de este 9º Expediente de Innovación.
- *Plazo de terminación de la ejecución:* 4 años, a contar desde la terminación del plazo de inicio.

**ORDENANZAS:** Subzona Viviendas Plurifamiliares en Bloque Aislado (PB).

**APROVECHAMIENTO MEDIO:**

Area de Reparto:	AR-100
Superficie del Área de Reparto:	21.764 m2
Superficie de dominio público incluido en el área	14.208 m2
Aprovechamiento Objetivo:	12.021 ua
Aprovechamiento Medio:	2,65154 ua/m2
Aprovechamiento Subjetivo:	18.032 ua
Cesión de Aprovechamiento al Ayuntamiento	2.003 ua*

*\*La cesión se localizará en la manzana residencial de la C/ Dr. Fleming. Este aprovechamiento es inferior al asignado a la unidad mínima edificable (Art. 4.4.3 NN.UU. PGOU) por lo que podrá ser abonado al Ayuntamiento su valor en metálico, conforme al Art. 54.2.b de la LOUA.*

**AFECCIONES DEL FERROCARRIL:** se reflejan en el plano 10 Ordenación General las líneas límite de la zona de dominio público ferroviario (ZDPF), la zona de protección (ZPF) y de la edificación (LLE). Sobre esta última afección, podrá solicitarse a ADIF la reducción del límite marcado mediante el procedimiento correspondiente, como máximo hasta la zona de dominio público (ZDP), y siempre que no invada terrenos propiedad de ADIF.

**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:** Se podrán redactar Plan Especial de Reforma Interior y Estudios de Detalle, con toda la competencia que la Ley les fija, si razones no consideradas en este documento, o el propio desarrollo de la actuación, así lo aconsejan, y siempre que se cumplan los objetivos fundamentales señalados.

**GESTIÓN Y EJECUCIÓN:**

Sistema de Actuación: Compensación.

Instrumentos: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

**PROGRAMACIÓN:** 3 años, a contar desde la entrada en vigor de este 9º Expediente de Innovación.

**INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA:** según el artículo 15 de la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario, se obtendrá obligatoriamente la autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), antes de la ejecución de las obras en las zonas de dominio público o de protección.

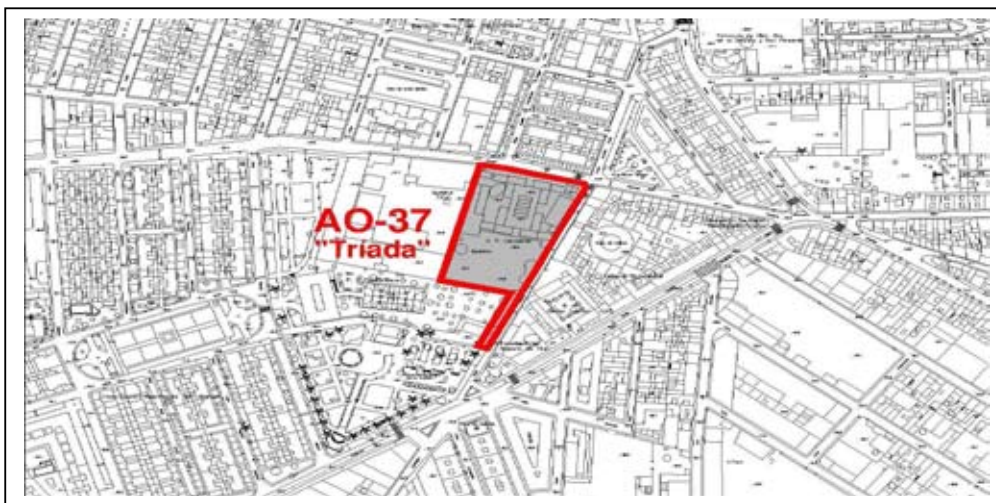
**OBSERVACIONES:** Deberá firmarse Convenio de Colaboración con la empresa EMASESA para la ejecución de las infraestructuras de saneamiento.



Zona Las Cruces



Zona Isaac Peral



Zona Doctor Fleming

**MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES PARA LOS PROYECTOS DE OBRAS URBANIZACIÓN Y DE EDIFICACIÓN.**

**Medidas protectoras y correctoras de carácter general:**

- a) El tráfico de maquinaria pesada que se genere en la fase de construcción y urbanización utilizará las rutas que resulten menos molestas para la población.
- b) Durante las obras se efectuarán las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de las aguas de escorrentía.
- c) Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entoldarán los camiones durante su traslado. Se pondrá especial atención en evitar que las emisiones de polvo afecten a los centros de educación y viviendas aledañas.
- d) Los áridos utilizados durante la fase de construcción y explotación procederán de explotaciones autorizadas.
- e) Se garantizará el cumplimiento de los niveles de los parámetros luminotécnicos en las instalaciones de alumbrado exterior conforme al Decreto 357/2010 del *Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno Frente a la Contaminación Lumínica y el Establecimiento de Medidas de Ahorro y Eficiencia Energética*.
- f) Se evitará el vertido de productos químicos auxiliares.
- g) Se prohíben las fosas sépticas o pozos negros en el ámbito de esta innovación.
- h) Medidas de ahorro energético:
  - Los edificios tendrán en cuenta las condiciones bioclimática del entorno para contar con la mayor eficiencia energética posible.
  - La iluminación diurna será preferentemente natural.
  - El alumbrado se diseñará para su máxima eficiencia energética con limitación de intensidad y de bajo consumo.
  - Se propiciará en el diseño de los edificios y del alumbrado el uso de energías renovables.
- i) En las zonas de Isaac Peral y Doctor Fleming se garantizará la adecuada señalización de accesos y limitación de la velocidad en el entorno de parcelas escolares

**Medidas protectoras y correctoras adicionales.**

**PROTECCIÓN DEL PAISAJE:**

- a) Los proyectos de urbanización de los distintos ámbitos contendrán un estudio paisajístico, en el que se analizará la incidencia de la tipología y las alturas de edificación, los volúmenes y colores pretendidos en la ordenación sobre la imagen, estableciendo, en caso necesario, medidas correctoras para paliar su impacto.
- b) Se incorporará el tratamiento de los bordes de contacto con las vistas más comprometidas, implantando pantallas vegetales para mejorar la calidad visual.
- c) Se recomienda la incorporación de árboles en los acerados.

**PROTECCIÓN DE LAS CONDICIONES ACÚSTICAS:**

- a) El control de los niveles de admisión de ruidos y vibraciones se realizará de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía.
- b) Los horarios en que se lleven a cabo los trabajos deberán evitar las molestias a la población ajustándose al horario convencional de la jornada laboral diurna.

**Para la zona de Isaac Peral:**

- c) Se tendrá en cuenta alguna de las alternativas, como medidas preventivas, siguientes:
  - El retranqueo de las posibles fachadas hasta los 13 metros en la zona sureste del sector, o bien
  - La instalación de una pantalla acústica en dicha zona de 4 metros de altura
- d) Se procurará que se ubiquen los usos menos sensibles del equipamiento en la zona más próxima al ferrocarril.
- e) Se realizará un programa de medidas in situ que permitan comprobar, una vez concluida la urbanización del ámbito, que se no se superan los valores límites de inmisión de ruidos y vibraciones.
- f) Los proyectos constructivos que estén a menos de 50 metros de la arista exterior de la plataforma ferroviaria incluirán una separata que proponga las medidas correctoras a adoptar.

**RESIDUOS (Decreto 73/2012, de 20 de marzo, Reglamento de Residuos de Andalucía):**

- a) Los **proyectos de urbanización** contendrán expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino del vertido de esas tierras.

- b) Los residuos sólidos generados durante el desarrollo de la actuación, y los que se deriven de su futuro uso, serán conducidos a instalaciones de gestión autorizadas.
- c) Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación, se gestionará de acuerdo con la legislación vigente.
- d) La gestión de aceites usados y lubricantes empleados por la maquinaria que se emplee se realizará conforme al Real Decreto 679/2006, de 2 de junio. Así mismo, los productores de aceites usados deberán almacenarlos en condiciones adecuadas, evitando las mezclas con agua o con otros residuos no oleaginosos; deberán disponer de instalaciones que permitan la conservación de los aceites usados hasta su recogida y evitar que los depósitos de aceites usados, incluidos los subterráneos, tengan efectos nocivos sobre el suelo. Queda prohibido, conforme al art. 5:
  - Todo vertido de aceites usados en aguas superficiales o subterráneas y en los sistemas de evacuación de aguas residuales, para lo cual se impermeabilizarán las áreas de manipulación;
  - Todo vertido de aceite usado, o de los residuos derivados de su tratamiento, sobre el suelo.
  - Todo tratamiento de aceite usado que provoque una contaminación atmosférica superior al nivel establecido en la legislación sobre protección del ambiente atmosférico.
- e) En las labores de urbanización, construcción, etc. se realizará una correcta gestión de los residuos inertes, lo que constituye una prioridad ambiental de primer nivel. Se tendrá en cuenta que el destino de este tipo de residuos será preferentemente, y por este orden: su reutilización, reciclado u otras formas de valorización y sólo, como última opción, su eliminación en vertedero.
- f) La retirada de materiales de desecho y escombros será especialmente escrupulosa en los bordes de la actuación y serán adecuadamente tratados.

**PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO:**

El proyecto recogerá en su Memoria esta obligación legal: *En el caso de aparición de hallazgos casuales se notificará inmediatamente, por parte de los promotores de las obras, a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento en cumplimiento del artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.*

**MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES PARA LAS LICENCIAS:**

**RESIDUOS:** Las licencias municipales incluirán las condiciones oportunas para la correcta gestión de los residuos municipales inertes (condiciones y punto de entrega, periodicidad, etc.), así como las relativas a los residuos peligrosos que se puedan generar (recogida por gestor autorizado, obligaciones del productor, etc.).

**PROTECCIÓN DEL MEDIO HÍDRICO:** No se podrá dar licencia de ocupación sin la previa conexión de la edificación a las redes de abastecimiento y saneamiento.

**CRITERIOS PARA LA CALIFICACIÓN AMBIENTAL DE ACTIVIDADES:**

- a) Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones.
- b) Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de otros contaminantes atmosféricos.
- c) Garantizar la adecuación de la actividad con el uso característico de la zona en función de su catalogación en el Reglamento de la Calidad del Aire.
- d) Analizar la influencia del tráfico que genere la actividad en la zona.

<b>SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS</b>	<b>Sistemas Generales "Cantaelgalo"</b>
<b>Área de Reparto AR-99</b>	<b>SG.EL-Cantaelgalo 1</b> <b>SG.EQ-Cantaelgalo</b>

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DEL SUELO: Urbano No Consolidado

SISTEMAS GENERALES: 16.110 m<sup>2</sup>- Espacio Libre SG.EL-Cantaelgalo 1: 11.435 m<sup>2</sup>- Equipamiento C. Genérico SG.EQ-Cantaelgalo: 4.675 m<sup>2</sup>**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA DE REPARTO AR-99: 35.351 m<sup>2</sup>

APROVECHAMIENTO MEDIO:

Superficie de dominio público incluida en el ARI: 5.778 m<sup>2</sup>Aprovechamiento Medio: 0,7200 UA/m<sup>2</sup>

CONDICIONES A LA EDIFICACIÓN:

La edificación se retranqueará un mínimo de diez metros (10 m) de límite con el suelo no urbanizable.

GESTIÓN Y EJECUCIÓN:

Sistemas generales adscritos al ARI AP-101 Antiguo Hipervalme

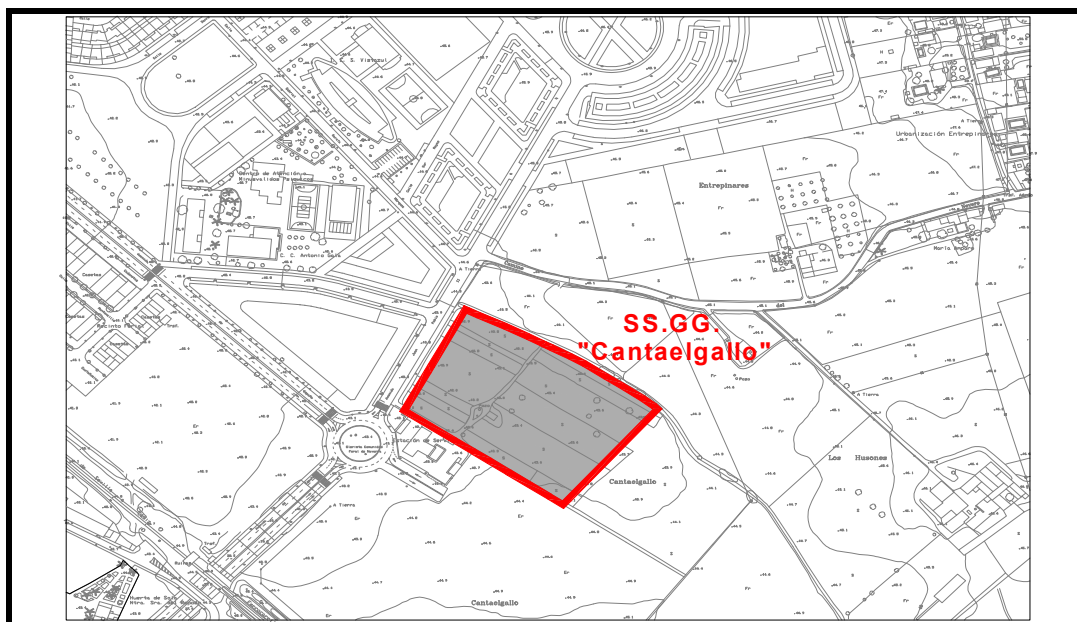
Sistema de Actuación: Compensación

Instrumentos:

- Proyecto de reparcelación
- Proyectos de obras, que incluirá obligatoriamente al Sistema General de Espacios Libres "SG.EL-Cantaelgalo 2"

OBSERVACIONES:

En caso de ser necesaria la modificación de la ordenación actual se redactará un Estudio de Detalle conjuntamente con el Sistema General de Espacios Libres "SG.EL- Cantaelgalo 2"



**MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES PARA LOS PROYECTOS DE OBRAS URBANIZACIÓN Y DE EDIFICACIÓN.****Medidas protectoras y correctoras de carácter general:**

- a) El tráfico de maquinaria pesada que se genere en la fase de construcción y urbanización utilizará las rutas que resulten menos molestas para la población. De igual forma, se limitarán al máximo las zonas a las que vaya a acceder maquinaria pesada, siendo éstas únicamente el camino de acceso y la parcela de actuación. En caso de producirse compactaciones en superficies anexas no destinadas a la urbanización, se corregirán mediante ripiado y arado de las zonas afectadas.
- b) Para la ejecución del espacio libre de sistema general se retirará el suelo de forma selectiva, reservando y tratando adecuadamente la parte correspondiente a la tierra vegetal para su posterior utilización en dichos suelos en las zonas verdes.
- c) Durante las obras se efectuarán las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de las aguas de escorrentía y evitar el encharcamiento de las zonas más bajas en la época de lluvias.
- d) Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entoldarán los camiones durante su traslado. Se pondrá especial atención en evitar que las emisiones de polvo afecten a los centros de educación y viviendas aledañas.
- e) Los áridos utilizados durante la fase de construcción y explotación procederán de explotaciones autorizadas.
- f) Se garantizará el cumplimiento de los niveles de los parámetros luminotécnicos en las instalaciones de alumbrado exterior conforme al Decreto 357/2010 del *Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno Frente a la Contaminación Lumínica y el Establecimiento de Medidas de Ahorro y Eficiencia Energética*.
- g) Evitando el vertido de productos químicos auxiliares.
- h) Se prohíben las fosas sépticas o pozos negros en el ámbito de esta innovación.
- i) Medidas de ahorro energético:
  - Los edificios tendrán en cuenta las condiciones bioclimática del entorno para contar con la mayor eficiencia energética posible.
  - La iluminación diurna será preferentemente natural.
  - El alumbrado se diseñará para su máxima eficiencia energética con limitación de intensidad y de bajo consumo.
  - Se propiciará en el diseño de los edificios y del alumbrado el uso de energías renovables.

**Medidas protectoras y correctoras adicionales.****PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES:**

- a) El diseño debe integrarse y completarse, en su caso, con los espacios libres adyacentes.
- b) El diseño empleará las especies vegetales adaptadas a las condiciones climáticas y características del suelo, y en particular a las condiciones del clima mediterráneo.
- c) En su ejecución, se utilizarán los excedentes de tierras de valor agrológico que se generen en las labores de urbanización.
- d) Se diseñará con las mínimas exigencias de agua posibles.
- e) Fomentar la creación de una red de riego que se abastezca de agua no potable si es posible.

**PROTECCIÓN DEL PAISAJE:**

- a) Los proyectos de urbanización de los distintos ámbitos contendrán un estudio paisajístico, en el que se analizará la incidencia de la tipología y las alturas de edificación, los volúmenes y colores pretendidos en la ordenación sobre la imagen, tanto a nivel urbano como desde los corredores visuales más frecuentados (carreteras, caminos, u otras infraestructuras existentes), estableciendo, en caso necesario, medidas correctoras para paliar su impacto.
- b) Se incorporará el tratamiento de los bordes de contacto con las vistas más comprometidas, implantando pantallas vegetales para mejorar la calidad visual.
- c) Se recomienda la incorporación de árboles en los acerados.

**PROTECCIÓN DE LAS CONDICIONES ACÚSTICAS:**

- a) El control de los niveles de admisión de ruidos y vibraciones se realizará de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía.
- b) Los horarios en que se lleven a cabo los trabajos deberán evitar las molestias a la población ajustándose al horario convencional de la jornada laboral diurna.

**RESIDUOS (Decreto 73/2012, de 20 de marzo, Reglamento de Residuos de Andalucía):**

- a) Los **proyectos de obras de urbanización** contendrán expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino del vertido de esas tierras.
- b) Los residuos sólidos generados durante el desarrollo de la actuación, y los que se deriven de su futuro uso, serán conducidos a instalaciones de gestión autorizadas.
- c) Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación, se gestionará de acuerdo con la legislación vigente.
- d) La gestión de aceites usados y lubricantes empleados por la maquinaria que se emplee se realizará conforme al Real Decreto 679/2006, de 2 de junio. Así mismo, los productores de aceites usados deberán almacenarlos en condiciones adecuadas, evitando las mezclas con agua o con otros residuos no oleaginosos; deberán disponer de instalaciones que permitan la conservación de los aceites usados hasta su recogida y evitar que los depósitos de aceites usados, incluidos los subterráneos, tengan efectos nocivos sobre el suelo. Queda prohibido, conforme al art. 5,:
  - Todo vertido de aceites usados en aguas superficiales o subterráneas y en los sistemas de evacuación de aguas residuales, para lo cual se impermeabilizarán las áreas de manipulación.
  - Todo vertido de aceite usado, o de los residuos derivados de su tratamiento, sobre el suelo.
  - Todo tratamiento de aceite usado que provoque una contaminación atmosférica superior al nivel establecido en la legislación sobre protección del ambiente atmosférico.
- e) En las labores de urbanización, construcción, etc. se realizará una correcta gestión de los residuos inertes, lo que constituye una prioridad ambiental de primer nivel. Se tendrá en cuenta que el destino de este tipo de residuos será preferentemente, y por este orden: su reutilización, reciclado u otras formas de valorización y sólo, como última opción, su eliminación en vertedero.
- f) La retirada de materiales de desecho y escombros será especialmente escrupulosa en los bordes de la actuación y serán adecuadamente tratados.

**PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO:**

El proyecto recogerá en su Memoria esta obligación legal: *En el caso de aparición de hallazgos casuales se notificará inmediatamente, por parte de los promotores de las obras, a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento en cumplimiento del artículo 50 de la Ley 14/2.007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.*

**MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES PARA LAS LICENCIAS:**

**RESIDUOS:** Las licencias municipales incluirán las condiciones oportunas para la correcta gestión de los residuos municipales inertes (condiciones y punto de entrega, periodicidad, etc.), así como las relativas a los residuos peligroso que se puedan generar (recogida por gestor autorizado, obligaciones del productor, etc.).

**PROTECCIÓN DEL MEDIO HÍDRICO:** No se podrá dar licencia de ocupación sin la previa conexión de la edificación a las redes de abastecimiento y saneamiento.

**CRITERIOS PARA LA CALIFICACIÓN AMBIENTAL DE ACTIVIDADES:**

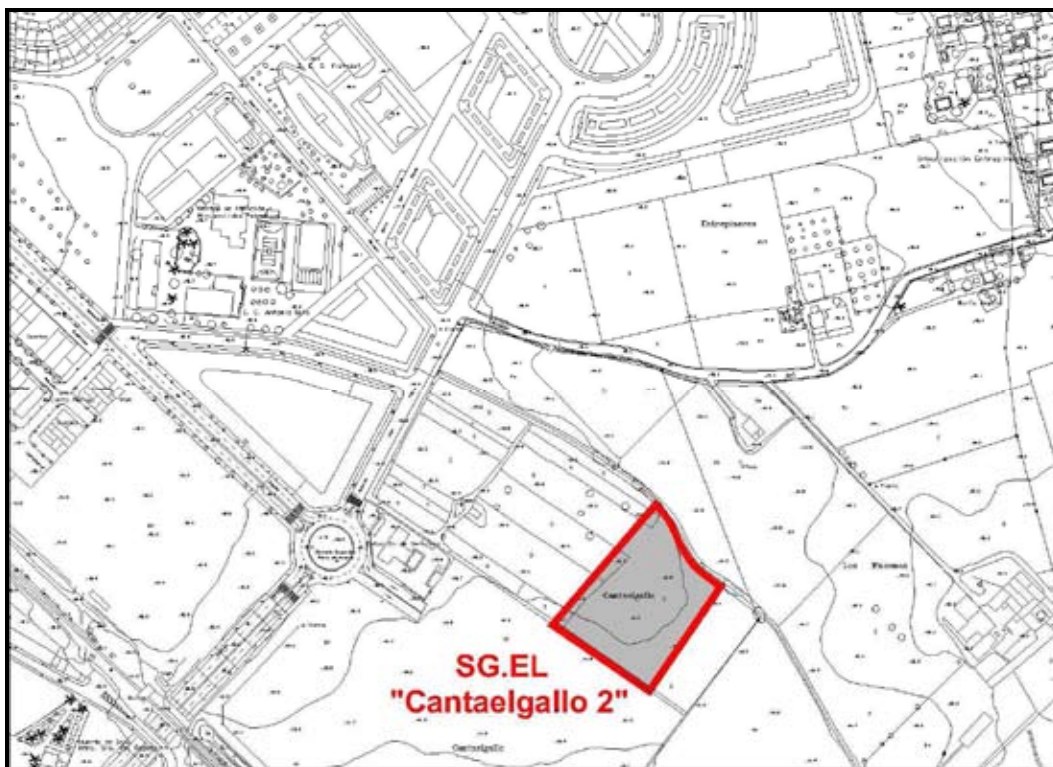
- a) Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones.
- b) Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de otros contaminantes atmosféricos.
- c) Garantizar la adecuación de la actividad con el uso característico de la zona en función ed su catalogación en el Reglamento de la Calidad del Aire.
- d) Analizar la influencia del tráfico que genere la actividad en la zona.



<b>SISTEMAS GENERALES</b>	<b>SG.EL-Cantaelgallo 2</b>
<b>SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES</b>	

<p><b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b></p> <p>CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DEL SUELO: Urbano No Consolidado</p> <p>SISTEMAS GENERALES:</p> <p>- Espacio Libre SG.EL-Cantaelgallo 2: 6.931 m2</p>
---

<p><b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b></p> <p>OBJETIVO: Garantizar el mantenimiento de los estándares dotacionales, en cumplimiento del artículo 36 de la Ley 7/2002 (LOUA) en el 9º Expediente de Innovación de este plan general.</p> <p>GESTIÓN Y EJECUCIÓN: Está prevista la obtención de estos suelos por cesión gratuita mediante convenio urbanístico nº 58. Instrumentos: - Proyecto de obras de urbanización, que se desarrollará conjuntamente con los sistemas generales colindantes adscritos a la AP-101 "Antiguo Hipervalme", en el que se recogerán las medidas correctoras medioambientales establecidas en el estudio de impacto ambiental y en la declaración de la Consejería de Medio Ambiente.</p> <p>OBSERVACIONES: En caso de ser necesaria la modificación de la ordenación actual se redactará un Estudio de Detalle conjuntamente con los sistemas generales colindantes adscritos a la AP-101 "Antiguo Hipervalme".</p>
--



**MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES PARA LOS PROYECTOS DE OBRAS URBANIZACIÓN Y DE EDIFICACIÓN.****Medidas protectoras y correctoras de carácter general:**

- a) El tráfico de maquinaria pesada que se genere en la fase de construcción y urbanización utilizará las rutas que resulten menos molestas para la población. De igual forma, se limitarán al máximo las zonas a las que vaya a acceder maquinaria pesada, siendo éstas únicamente el camino de acceso y la parcela de actuación. En caso de producirse compactaciones en superficies anexas no destinadas a la urbanización, se corregirán mediante ripiado y arado de las zonas afectadas.
- b) Para la ejecución del espacio libre de sistema general se retirará el suelo de forma selectiva, reservando y tratando adecuadamente la parte correspondiente a la tierra vegetal para su posterior utilización en dichos suelos en las zonas verdes.
- c) Durante las obras se efectuarán las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de las aguas de escorrentía y evitar el encharcamiento de las zonas más bajas en la época de lluvias.
- d) Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entoldarán los camiones durante su traslado. Se pondrá especial atención en evitar que las emisiones de polvo afecten a los centros de educación y viviendas aledañas.
- e) Los áridos utilizados durante la fase de construcción y explotación procederán de explotaciones autorizadas.
- f) Se garantizará el cumplimiento de los niveles de los parámetros luminotécnicos en las instalaciones de alumbrado exterior conforme al Decreto 357/2010 del *Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno Frente a la Contaminación Lumínica y el Establecimiento de Medidas de Ahorro y Eficiencia Energética*.
- g) Se evitará el vertido de productos químicos auxiliares.
- h) Se prohíben las fosas sépticas o pozos negros en el ámbito de esta innovación.
- i) Medidas de ahorro energético:
  - El alumbrado se diseñará para su máxima eficiencia energética con limitación de intensidad y de bajo consumo.
  - Se propiciará en el diseño del alumbrado el uso de energías renovables.

**Medidas protectoras y correctoras adicionales.****PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES:**

- a) El diseño debe integrarse y completarse, en su caso, con los espacios libres adyacentes.
- b) El diseño empleará las especies vegetales adaptadas a las condiciones climáticas y características del suelo, y en particular a las condiciones del clima mediterráneo.
- c) En su ejecución, se utilizarán los excedentes de tierras de valor agrológico que se generen en las labores de urbanización.
- d) Se diseñará con las mínimas exigencias de agua posibles.
- e) Fomentar la creación de una red de riego que se abastezca de agua no potable si es posible.

**PROTECCIÓN DEL PAISAJE:**

- a) Los proyectos de urbanización de los distintos ámbitos contendrán un estudio paisajístico, en el que se analizará la incidencia de la tipología y las alturas de edificación, los volúmenes y colores pretendidos en la ordenación sobre la imagen, tanto a nivel urbano como desde los corredores visuales más frecuentados (carreteras, caminos, u otras infraestructuras existentes), estableciendo, en caso necesario, medidas correctoras para paliar su impacto.
- b) Se incorporará el tratamiento de los bordes de contacto con las vistas más comprometidas, implantando pantallas vegetales para mejorar la calidad visual.
- c) Se recomienda la incorporación de árboles en los acerados.

**PROTECCIÓN DE LAS CONDICIONES ACÚSTICAS:**

- a) El control de los niveles de admisión de ruidos y vibraciones se realizará de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía.
- b) Los horarios en que se lleven a cabo los trabajos deberán evitar las molestias a la población ajustándose al horario convencional de la jornada laboral diurna.

RESIDUOS (Decreto 73/2012, de 20 de marzo, Reglamento de Residuos de Andalucía):

- a) Los **proyectos de urbanización** contendrán expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino del vertido de esas tierras.
- b) Los residuos sólidos generados durante el desarrollo de la actuación, y los que se deriven de su futuro uso, serán conducidos a instalaciones de gestión autorizadas.
- c) Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación, se gestionará de acuerdo con la legislación vigente.
- d) La gestión de aceites usados y lubricantes empleados por la maquinaria que se emplee se realizará conforme al Real Decreto 679/2006, de 2 de junio. Así mismo, los productores de aceites usados deberán almacenarlos en condiciones adecuadas, evitando las mezclas con agua o con otros residuos no oleaginosos; deberán disponer de instalaciones que permitan la conservación de los aceites usados hasta su recogida y evitar que los depósitos de aceites usados, incluidos los subterráneos, tengan efectos nocivos sobre el suelo. Queda prohibido, conforme a su art. 5,:
  - Todo vertido de aceites usados en aguas superficiales o subterráneas y en los sistemas de evacuación de aguas residuales, para lo cual se impermeabilizarán las áreas de manipulación.
  - Todo vertido de aceite usado, o de los residuos derivados de su tratamiento, sobre el suelo.
  - Todo tratamiento de aceite usado que provoque una contaminación atmosférica superior al nivel establecido en la legislación sobre protección del ambiente atmosférico.
- e) En las labores de urbanización, etc. se realizará una correcta gestión de los residuos inertes, lo que constituye una prioridad ambiental de primer nivel. Se tendrá en cuenta que el destino de este tipo de residuos será preferentemente, y por este orden: su reutilización, reciclado u otras formas de valorización y sólo, como última opción, su eliminación en vertedero.
- f) La retirada de materiales de desecho y escombros será especialmente escrupulosa en los bordes de la actuación y serán adecuadamente tratados.

**PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO:**

El proyecto recogerá en su Memoria esta obligación legal: *En el caso de aparición de hallazgos casuales se notificará inmediatamente, por parte de los promotores de las obras, a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento en cumplimiento del artículo 50 de la Ley 14/2.007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.*