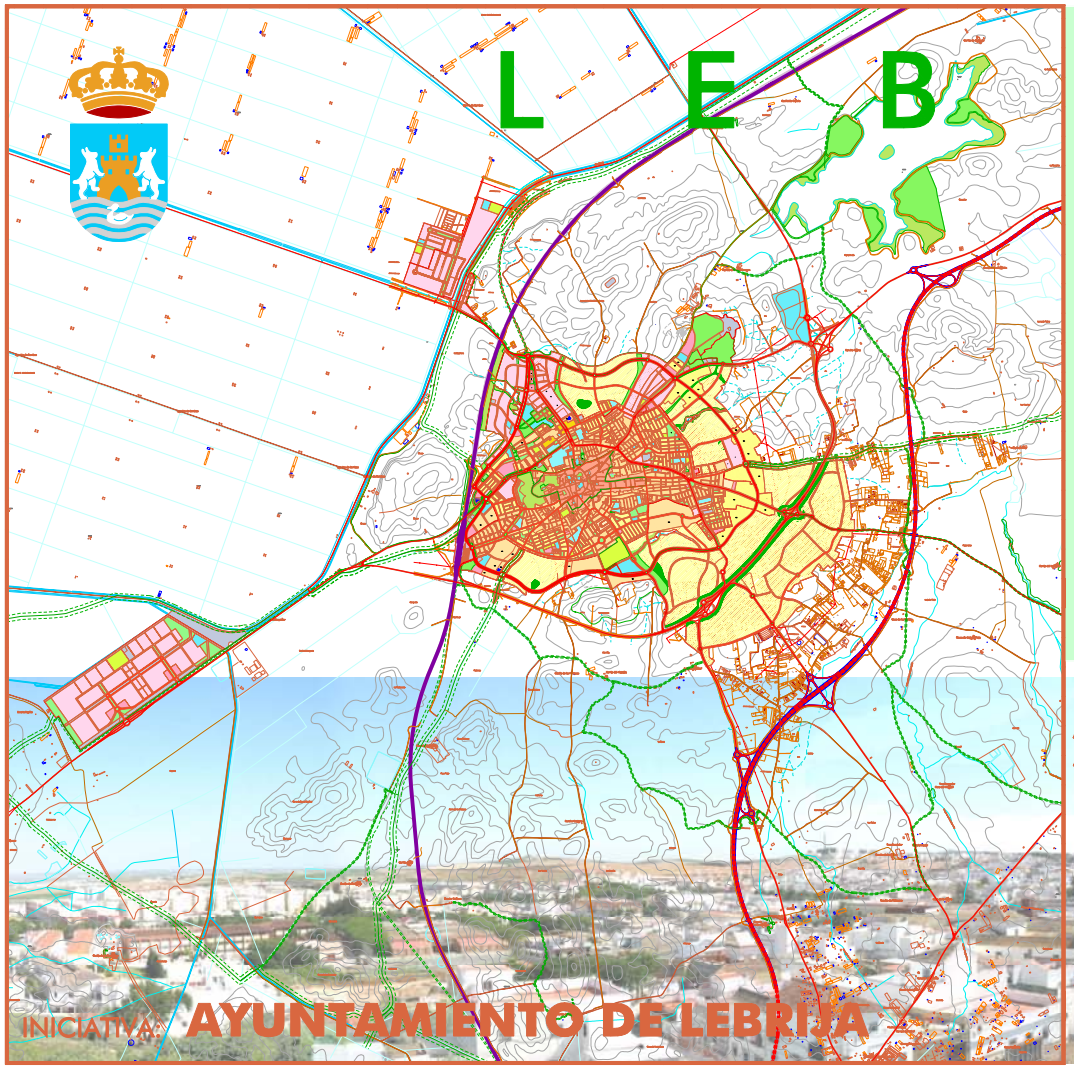



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

# P G O U

DOCUMENTO:

## SUBSANACIÓN

(CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL)

REDACCIÓN:
ALFREDO LINARES AGÜERA
A R Q U I T E C T O

DOCUMENTO PARA SUBSANACIÓN

MAYO 2015

INICIATIVA: AYUNTAMIENTO DE LEBRIJA

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.

EL SECRETARIO

DOCUMENTO:

# SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS INDICADAS EN LA RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL DE LA CTOTU DE 29-04-2015.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

ÍNDICE. Páginas

1. INTRODUCCIÓN. . . . . 1
1.1. Objeto. . . . . 1

2. SUBSANACIONES.. . . . . 3
2.1. Respecto a la adecuación y planificación territorial. . . . . 3
2.2. Respecto a la adecuación a la legislación urbanística. . . . . 4
2.2.1. Áreas de reparto. . . . . 4
2.2.2. Fichas de planeamiento. . . . . 6
2.2.3. Clasificación de suelos. . . . . 11
2.2.4. Reservas para dotaciones locales. . . . . 14
2.2.5. Planimetría. . . . . 16
2.2.6. Estándares de sistemas generales. . . . . 17
2.2.7. Errores tipográficos. . . . . 19
2.2.8. Normas urbanísticas. . . . . 20

Anexo 1: Subsanaciones en la Memoria de Ordenación.
Anexo 2: Subsanaciones en las Normas Urbanísticas.
Anexo 3: Subsanaciones en Planos de Ordenación

# 1. INTRODUCCIÓN.

## 1.1. OBJETO.

Se redacta el presente documento de ***subsanación*** en cumplimiento de lo dispuesto en la resolución de 29-04-2015, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU) de aprobación definitiva parcial del PGOU de Lebrija, que en su apartado *"SEGUNDO.- Documentos de cumplimiento de la presente resolución"*, se establece lo siguiente:

> *"Respecto de la simple subsanación de las deficiencias del punto anterior, el Ayuntamiento deberá elaborar un documento que conste exclusivamente de las correcciones citadas en los informes del Servicio de Urbanismo y de la Oficina de Ordenación del Territorio, de fechas 20/10/2014 y 14/01/2014, respectivamente, acompañado de los informes sectoriales de verificación necesarios. El Pleno del Ayuntamiento deberá tener conocimiento de este documento, presentándose ante la Delegación Territorial que informará sobre la corrección de las deficiencias, con carácter previo al registro y publicación de la normativa aprobada, de conformidad con el artículo 41 de la LOUA".*

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

A efectos de dar cumplimiento lo más sistematizado y ordenado posible, en el apartado siguiente se ha procedido a la subsanación, en el mismo orden literal del apartado 1° de la resolución de aprobación definitiva, y agrupando los 31 conceptos en los mismos bloques temáticos del apartado citado:

-Respecto a la adecuación y planificación territorial.

-Respecto a la adecuación a la legislación urbanística:
-Áreas de reparto: Subsanaciones 1) y 2).
-Fichas de planeamiento. Subsanaciones 3) a 7)
-Clasificación de los suelos: Subsanaciones 8) a10).
-Reservas de dotaciones locales. Artículo 17 de la LOUA: Subsanaciones 11) a 13).
-Planimetría: Subsanaciones 14) y 15).
-Sistemas Generales: Subsanaciones 16) y 17).
-Errores tipográficos: subsanaciones 18) a 21).
-Normas Urbanísticas: Subsanaciones 22) a 31).

En los casos en los que se estima necesario, la subsanación, aparte de la justificación que se especifique en el apartado 2 de la presente Memoria, se acompaña de los Anexos necesarios en los que se propone la nueva redacción subsanada de los apartados afectados de la Memoria de Ordenación del PGOU, de los artículos o de las Fichas de las NNUU, o de los Planos de Ordenación afectados por la corrección.

Por último indicar que las subsanaciones o, en su caso, simples aclaraciones o justificaciones adicionales, se han realizado de acuerdo con los criterios acordados en la reunión de fecha 12-05-2015, entre Dirección General de Urbanismo (DGU), representantes municipales y equipo redactor del PGOU.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

# 2. SUBSANACIONES.

## 2.1. RESPECTO A LA ADECUACIÓN Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.

En este apartado de la resolución de aprobación definitiva se indica lo siguiente:

> *"El informe de Incidencia Territorial emitido con fecha 19/03/2015, dado que en el documento existe cierta imprecisión o confusión sobre la superficie de suelos adscritas a las distintas clasificaciones, concluye que "En relación a la clasificación del suelo y dada su repercusión en el cómputo de la superficie de referencia, esto es, la superficie base de cálculo formada por el suelo urbano existente, el Plan deberá justificar, y en su caso acreditar, la clasificación como tal de todos los terrenos así considerados por cumplirse estrictamente los requisitos establecidos por el art. 45 de la LOUA".*

En relación con este párrafo, en la reunión con la DGU de fecha 12-05-2015, se nos aclara a los representantes municipales que el citado Informe de Incidencia Territorial (IIT), se emite con anterioridad al Informe del Servicio de Urbanismo en el trámite previo a la

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

aprobación definitiva y que el IIT, con la expresión indicada tiene por finalidad realizar la salvedad de que, en el caso de que para el posterior Informe del Servicio de Urbanismo, algunos de los suelos clasificados como "suelo urbano no consolidado", no estuvieran justificados suficientemente en relación con los requisitos del artículo 45 de la LOUA, ello tendría incidencia en el cómputo de la superficie de referencia a efectos de valorar la incidencia territorial del crecimiento superficial, a los efectos de la aplicación de la Norma 45 del POTA.

Pero resulta que del Informe del Servicio de Urbanismo no se dedujo ningún reparo en materia de clasificación del suelo urbano no consolidado en aplicación del artículo 45 de la LOUA y, además, desde la posición municipal, se clarifica al respecto lo siguiente:

a) La clasificación del suelo en general y del suelo urbano no consolidado en particular, está detalladamente justificada en los siguientes apartados de la Memoria de Ordenación del PGOU:

-Apartado 4.2.2.: Justifica la clasificación general del suelo no urbanizable.

-Apartado 4.3.1.A) y B): Justifica la clasificación del suelo urbano y en particular una por una cada una de las actuaciones de desarrollo del suelo urbano no consolidado, pormenoriza los supuestos del artículo 45.2.B) de la LOUA a los que se adscribe.

-Apartado 4.3.1. C) y D): Justifica la clasificación del suelo urbanizable en sus diferentes categorías.

b) La justificación del suelo urbano existente a efectos de evaluar el máximo crecimiento superficial en relación con el límite de la Norma 45 del POTA, está detalladamente justificada en el apartado 5.2.B) de la Memoria de Ordenación, donde se aclara que se han excluido del "suelo urbano existente" los ámbitos clasificados como "suelo urbano no consolidado" procedentes de preexistencias de edificación irregular, según establece el artículo 18.1.A)a) del *Decreto 2/2012*, así como según los criterios de la *Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio*. En cualquier caso, también es conveniente aclarar que el crecimiento superficial del PGOU es de sólo 19,19% del suelo urbano existente, muy inferior al 40% permitido por la Norma 45 del POTA.

## 2.2. RESPECTO A LA ADECUACIÓN A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.

### 2.2.1. ÁREAS DE REPARTO.

Respecto a este apartado en la resolución de aprobación definitiva se incluyen los puntos 1) y 2) con la enumeración de las cuestiones a subsanar siguientes:

*"1) Debe concretarse el Área de Reparto a la que pertenece el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado Ur-5:*
*Existen errores en relación al ámbito de Suelo Urbano No Consolidado Ur-5. En las distintas partes del documento hay incongruencias que deberán ser aclaradas y subsanadas.*
*Por un lado, no queda claro si pertenece al AR-3 o al AR-5.*
*- En la Ficha de Planeamiento aparece como perteneciente al AR-3 pero con un Am distinto al de dicha área, presuponiéndose que pertenece al AR-5, en tanto que el Am recogido en la ficha es el mismo que el de la UR-5.*
*- En el apartado 6.4 de la Memoria "Cálculo del Aprovechamiento Medio de cada Área de Reparto", aparece en el cuadro del AR-3 y en el del AR-5.*
*-En la Ficha de Planeamiento se contemplan los Usos Globales*

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

*para el ámbito "Residencial y Terciario", en el cuadro del cálculo del Am del AR-5, conformada por el ámbito Ur-5 figuran los usos "Residencial y Terciario" y el mismo Am de la Ficha de Planeamiento, sin embargo en el cuadro del AR-3 conformada por los ámbitos Ur-1, Ur-2 y Ur-5, el Am es distinto al de la Ficha de Planeamiento del Ur-5, y los usos contemplados para este ámbito son "Industrial y Terciario".*
*-En el Plano o.10 "Núcleo urbano. Áreas de Reparto" el ámbito Ur-5 figura como perteneciente al AR-3.*

*2) En relación a lo establecido en el apartado 6.4. "Cálculo del Aprovechamiento Medio de cada Área de Reparto" de la Memoria de Ordenación, se realizan las siguientes consideraciones:*
*- El Am del AR-1a no coincide en la Ficha de Planeamiento y en la Memoria. Debe aclararse y corregirse.*
*-No coinciden los datos de la Ficha de Planeamiento del ARI Ur-6 con los del cálculo del Am en el AR a la que pertenece, AR-1d. Debe aclararse y corregirse.*
*-No coinciden los datos de la Ficha de Planeamiento del ARI Ur-7 con los del cálculo del Am en el AR a la que pertenece, AR-1e. Debe aclararse y corregirse.*
*-No coinciden los datos de la Ficha de Planeamiento del ARI Ur-8 con los del cálculo del Am en el AR a la que pertenece, AR-1f. Debe aclararse y corregirse.*
*-No coincide la Superficie del ámbito Ur-5 en la Ficha de Planeamiento y en el epígrafe del cálculo del Am del AR-5. Además, en la Ficha de Planeamiento este ámbito aparece adscrito al AR-3. Deberá aclararse y corregirse.*
*- En el AR-6 (Ur-9) existen incongruencias en la superficie de SGEL adscrita aunque el porcentaje que aparece es el mismo. Debe aclararse y corregirse.*
*-No coincide en Ao de la Ficha de Planeamiento y del epígrafe del Cálculo del Am del AR-8. Debe aclararse y corregirse.*
*-El Am del AR-3 se ha calculado como si estuviera conformada por los ámbitos Ur-1, Ur-2 y Ur-3. Las distintas partes del documento son incongruentes, debiendo aclararse y corregirse consecuentemente.*
*- Debe corregirse la suma de los SS.GG. De la ficha del Sector Uz-1 ya que suman un total de 88.552,11 m2s y no 68.006,49, como aparece en la Ficha.*
*-La superficie del ámbito Uz-3 no coincide en la Ficha de Planeamiento y en los datos de cálculo del Am, apareciendo en la Ficha una superficie de 126.361,12 m2s frente a los 116.263 m2s que aparecen recogidos en la página 182 de la memoria de ordenación y que son la sume de las superficies con aprovechamiento lucrativo más los sistemas generales Debe aclararse y corregirse.*

La mayor parte de las cuestiones enumeradas en estos apartados 1) y 2), se trata efectivamente de un error material que tiene su origen en la supresión de algunos ámbitos de desarrollo del PGOU inicial al PGOU provisional 1, y en menor medida de dicha fase al PGOU provisional 2 en que también se suprimió (en cumplimiento del Informe de Cultura) una Unidad en la plataforma del Castillo. Esta supresión de ámbitos de desarrollo, si bien en su casi totalidad no plantea problemas en las características urbanísticas de los ámbitos que permanecen, en cambio ha provocado error material en la correspondencia con la numeración de áreas de reparto, que es lo que hay que en su mayor parte "clarificar" y en menor medida "subsanar".

La forma más razonable de subsanar es proponer una nueva redacción corregida de la siguiente documentación del PGOU aprobado definitivamente de forma parcial que se ve afectada:

a) -Memoria de Ordenación: Afecta a los apartados 6.3 y 6.4.1. cuya redacción subsanada se incluye en el Anexo 1 del presente documento.

b) -Normas Urbanísticas: Afecta a la tabla del artículo 13.11.5, cuya nueva redacción subsanada se incluye en el Anexo 2 del presente documento.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

c) Plano de Ordenación o.10 Áreas de Reparto: Se aporta plano corregido en el Anexo 3 del presente documento.

Los dos últimos párrafos de la subsanación 2), requieren justificación específica y es la siguiente:

a) Suma de los sistemas generales de la Ficha del Sector Uz-1:

La enumeración de sistemas es coherente con el resto de documentación del PGOU, de modo que lo único erróneo es la suma de la Ficha, en que por tener este Sector más sistemas generales de lo habitual, se introdujo una línea adicional, pero se olvidó corregir la fórmula de la suma, en la que falta por sumar la casilla del SGEL-9 y 8ab (en conjunto 20.545,70 m2), y esa es la razón por la que conste como suma 68.006,49 m2, en vez de la correcta de 88.552,11 m2. En el Anexo 2 del presente documento, se incluye nueva Ficha de este Sector Uz-1, actualizada con la corrección de la suma de sistemas generales.

b) Sector Uz-3, discrepancia entre superficie del Sector que consta en la Ficha de NNUU (126.361,12 m2) y la cifra que consta en la tabla de la página 182 de la Memoria de Ordenación a efectos del cálculo del aprovechamiento medio (116.263 m2):

Tal y como se indica en el apartado de la propia Ficha de NNUU de "Ordenación pormenorizada, objetivos y directrices", la superficie considerada del Sector (126.361,12 m2), incluye una superficie de dominio público preexistente, correspondiente a la carretera A-471 y al punto verde de Huerta Macenas, que suman 10.098,10 m2. Tal y como se indica en la Ficha, dicho dominio público preexistente, queda excluido de la gestión del Sector, y esa es la razón por la que en la tabla de la página 182 de la Memoria de Ordenación, dicha superficie de 10.098,10 m2, en aplicación de las reglas de la reparcelación del artículo 112 de las LOUA y 47 del Reglamento de Gestión, se excluye dicha superficie del área de reparto y del cálculo del aprovechamiento medio, ya que no participa ni en cargas ni en beneficios, y de ahí que en la citada tabla la superficie incluida a estos efectos de cálculo sea de 126.361,12 m2 - 10.098,10 m2 =116.263,02 m2; ya que proceder de otra forma sería pretender hacer participar en aprovechamiento a los citados dominios públicos preexistentes, que tras la gestión-ejecución del Sector Uz-3, van a quedar con igual superficie y conceptualmente no forma parte del objeto del PGOU modificar dichos dominios públicos ni alterar su estatus previo, a lo sumo integrarlos en la ordenación, que podrá adaptarlos o reajustar la configuración actual, pero sin disminuir su superficie, que es la cuestión clave que legalmente justifica su exclusión de nuevo reparto de beneficios y cargas.

## 2.2.2. FICHAS DE PLANEAMIENTO.

Respecto a este apartado en la resolución de aprobación definitiva se incluyen los puntos 3) a 7) con la enumeración de las cuestiones a subsanar, que vamos abordando de forma diferenciada para cada una de ellos:

### 2.2.2.1. FICHA DEL ÁMBITO Urt-1.

En la subsanación 3) de la resolución se indica lo siguiente:

> *"3) En relación a la Ficha de Planeamiento de la Actuación en SurNC Urt-1, el documento concreta que se incorporan las determinaciones aprobadas por el Estudio de Detalle de la antigua UE-12 El Mantillo, a excepción del Número de viviendas, que se incrementa pasando de las 15 permitidas a 24, para destinar 10 de ellas a vivienda protegida. En este sentido cabe mencionar que de ser así, este ámbito no se podría considerar como un ámbito de planeamiento*

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

*incorporado, o en su caso, deberían computarse las nuevas viviendas en el cálculo del incremento poblacional y justificarse las reserva dotacional propuesta para la nueva densidad residencial."*

Efectivamente se comprueba que el objetivo del PGOU es mantener la ordenación del Estudio de Detalle vigente (UE-8 El Mantillo, aprobado definitivamente por Ayto el 14-10-2004), en cuanto a superficie edificable y reservas dotacionales, introduciendo solamente el cambio de incrementar 10 viviendas. Lo que ocurre es que no se había contemplado incrementar las reservas dotacionales ya que teóricamente las mismas dependen de la superficie edificada que se mantiene idéntica, pero dado que las reservas dotacionales del ED vigente no se ajustan al mínimo del artículo 17 de la LOUA en cuanto a equipamiento, el incremento de 10 viviendas propuesto por el PGOU obligaría por lo menos a incrementar la reserva de SIPS hasta el citado estándar mínimo del artículo citado, es decir, 12 m2s por cada 100 m2t edificables.

Valorada esta cuestión por los Servicios Municipales, se opta por mantener literalmente la ordenación del ED vigente, que es el criterio que mejor se ajusta a los objetivos municipales, suprimiendo la posibilidad de incrementar 10 viviendas adicionales para su destino a vivienda protegida. La subsanación afecta a la siguiente documentación del PGOU:

a) Memoria de Ordenación: Afecta a la tabla resumen del apartado 4.3.4.A), que se incluye corregida en el Anexo 1 del presente documento.

b) Normas Urbanísticas: Afecta al artículo 13.10.1 de las NNUU que, en lo que respecta al ámbito de planeamiento incorporado Pi-21 al que corresponde esta Unidad Urt-1, se suprime en la tabla cualquier referencia a incremento de viviendas y el destino de las mismas a vivienda protegida. Asimismo se corrige la Ficha de NNUU de este ámbito en idéntico sentido.

c) Planos de Ordenación: Afectaría a los Planos o.6 y 0.7d, en los que debe de suprimirse la referencia a la calificación "VP Vivienda protegida" de una parcela, en los términos que queda expresado en el esquema de ordenación de la nueva Ficha de NNUU de esta Unidad Urt-1.

### 2.2.2.2. FICHA DEL ÁMBITO Urt-2.

En la subsanación 4) de la resolución se indica lo siguiente:

*"4) Tampoco coinciden las determinaciones de la Ficha de Planeamiento de la Actuación en SurNC Urt- 2, con las del PERI de la UE-8, que son las que se supone que incorpora, debiendo corregirse consecuentemente tal como establece el planeamiento de desarrollo que se incorpora".*

Verificadas las determinaciones del ámbito Urt-2 en comparación con el planeamiento que se incorpora (PERI de la UE-8 La Huerta, aprobado definitivamente por Ayto el 09-12-2004), se comprueba que la única discrepancia es la referente a las reservas dotacionales que son ligeramente inferiores en el caso de espacios libres y casi la mitad en el caso de la de equipamiento (habíamos incluido la reserva de SIPS comercial como "equipamiento").

La subsanación afecta a la siguiente documentación del PGOU:

a) Memoria de Ordenación: Afecta a la tabla resumen del apartado 4.3.4.A), que se incluye corregida en el Anexo 1 del presente documento.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

### 2.2.2.3. RESERVAS DOTACIONALES SEGÚN ARTÍCULO 17 DE LA LOUA.

En la subsanación 5) de la resolución se indica lo siguiente:

> *"5) Deberán corregirse todas las Fichas de Planeamiento, ya que se han detectado deficiencias no solo en el cumplimiento de la reserva de Espacios Libres sino en el resto de las dotaciones, debiéndose hacer referencia en las Fichas a que deberá cumplirse lo establecido en el artículo 17 de la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento, reservas que se realizarán teniendo en cuenta la superficie completa de los sectores y/o áreas, incluyendo la superficie de los SS.GG, cuando éstos no estén adscritos sino incluidos".*

Si bien a esta cuestión también aluden las subsanaciones 11) y 12), nos referiremos aquí a la cuestión más genérica, es decir respecto a qué parámetros de superficie de suelo y superficie edificada deben de referenciarse los estándares del artículo 17 de la LOUA, y en la respuesta a las subsanaciones 11) y 12), nos referiremos a las cuestiones adicionales que allí se indican respecto a la presente subsanación 5).

Centrándonos en los aspectos que se derivan de la presente subsanación 5), se proponen las siguientes "aclaraciones" y "subsanaciones" al respecto:

Con carácter general, aclarar que tanto en el artículo 13.11.3 (apartado 2.2.e) referente a ámbitos de desarrollo en suelo urbano no consolidado, como en el artículo 13.12.3 (apartado 2.2.d) referente a ámbitos de suelo urbanizable sectorizado, se establece con precisión que las reservas de sistemas locales se ajustarán a los estándares del artículo 17 de la LOUA. No obstante, dada la diferente casuística, en especial en suelo urbano no consolidado, es conveniente que el PGOU también profundice en cuantificar por lo menos las superficies mínimas en que deben concretarse dichos estándares del artículo 17 de la LOUA y, en su caso, el resultado de aplicar las exenciones que pudieran proceder según el apartado 2 de dicho artículo por el grado de ocupación previo, siempre que queden justificadas en la Memoria de Ordenación.

Hemos revisado la totalidad de los ámbitos de desarrollo en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado y reiteramos que, salvo los ámbitos afectados por consolidación previa que justifiquen la exención del artículo 17.2 de la LOUA, los criterios de aplicación de los estándares del 17.1 son los detallados en los apartados 4.3.4.B) y 4.3.7.B) (páginas 96 y 104-105) de la Memoria de Ordenación, de los que destacamos los siguientes aspectos:

a) Para los ámbitos de desarrollo sin condicionantes de consolidación previa, el criterio de aplicación del estándar dotacional del artículo 17.1 de la LOUA ha sido el siguiente:

-En espacios libres: Siempre como mínimo el 10% del ámbito (excluidos sistemas generales adscritos), salvo que en el caso residencial resulte mayor el estándar de 18 m2s por cada 100 m2t edificables.

-En equipamientos: En suelo residencial 12 m2s/100 m2t edificables; en industrial el 4% y en terciario el 5%.

-De la revisión del resultado de superficie dotaciones de sistemas locales aplicado a todas las Unidades hemos detectado que la única en la que se ha producido un ligero error evaluativo a la baja es en la Ur-8, que corregimos tanto en la tabla del apartado 4.3.4.B) de la Memoria de Ordenación (Anexo 1 del presente documento), como en la

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

Ficha de NNUU (Anexo 2).

b) Para los ámbitos de desarrollo con condicionantes de consolidación previa por edificación o actividades, ya estaba explicado y justificada la exención parcial en base al artículo 17.2 de la LOUA en los párrafos finales del apartado 4.3.4.B) de la Memoria de Ordenación, apartado que ampliamos detallando más la justificación en la nueva redacción de esta apartado que incluimos como Anexo 1 del presente documento.

c) Respecto al ámbito de superficie al que debe de referirse el estándar del 10% de espacios libres (y 4 a 5% de equipamientos en suelos de uso industrial y terciario), en el PGOU está acreditado que es siempre a la superficie del Sector excluidos Sistemas generales por las siguientes razones:

-Tal y como se justificó en la reunión de contraste con la DGU de 12-05-2012, en la metodología del PGOU las densidades y edificabilidades globales generadoras de aprovechamiento urbanístico, siempre se aplican a las respectivas superficies de uso global, excluyendo los sistemas generales, que en el proceso de cálculo nunca generan aprovechamiento objetivo y, por lo tanto, sería una gran incoherencia técnica que generasen necesidades de sistemas locales. Por lo tanto todos los SG del PGOU son conceptualmente "adscritos", con independencia de que se encuentren en el propio Sector, o exteriores al mismo y, por lo tanto, nos encontramos siempre en el supuesto reconocido en la propia deficiencia 5) de la resolución de la CTOTU.

-No obstante, dado que la metodología utilizada no sólo es escrupulosamente legal sino la que disciplinarmente entendemos conceptualmente más adecuada, en coincidencia con la mayor parte de la doctrina y manuales urbanísticos publicados durante la vigencia de la LOUA, proponemos dejar más clara aún esta cuestión, tanto en las tablas como en las Fichas de NNUU, expresando con más claridad aún que todos los SG son conceptualmente *"adscritos"*, con independencia de que estén situados en el propio ámbito de planeamiento o exteriores al mismo.

Las aclaraciones anteriores quedan de manifiesto en la nueva redacción que para dar cumplimiento a otras deficiencias, se propone para las tablas resumen de ámbitos de desarrollo (Anexo 1 del presente documento), como de Fichas de NNUU (Anexo 2).

### 2.2.2.4. ÁMBITO DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO Ans-8.

En la subsanación 6) de la resolución de la CTOTU se indica lo siguiente:

> ***"6) En el ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado Ans-8 no se concreta el Uso incompatible en la Ficha de Planeamiento, siendo ésta una determinación de carácter estructural que ha de quedar establecida."***

Si se concretaba el uso incompatible industrial, lo que ocurre que en la Ficha de este ámbito que en el PGOU provisional 1 se pasó de sectorizado a no sectorizado, se cometió el error tipográfico de en el título de este apartado de la Ficha, al contrario que en el resto de Fichas de esta clase de suelo, dejar la expresión "usos globales" en vez de "usos globales incompatibles", pero del resto de documentación del PGOU, Memoria, Planos y resto de Fichas, estaba claro que en este ámbito el uso industrial es el "incompatible".

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

## 2.2.2.5. USOS Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.

En la subsanación 7) de la resolución de la CTOTU se indica lo siguiente:

> *"7) Los Usos y Edificabilidades Globales no están correctamente reflejados en las Fichas de Planeamiento, ya que se han reflejado los usos particularizados según las Zonas Homogéneas definidas. Ésto es, como Usos Globales habrán de definirse el Residencial, Industrial, Terciario y Turístico, siendo el Uso Global una determinación de carácter estructural para los sectores de planeamiento. En los sectores en los que aparecen dos usos, es necesario establecer si en el ámbito existe más de un uso global o si es un uso compatible, en cuyo caso debería establecerse el grado de compatibilidad mediante un porcentaje máximo."*

En las Fichas de NNUU acreditadamente se han trasladado todos los conceptos que se indican; no obstante compartimos que pueden dejarse más claros aún dichos conceptos, en el apartado "Usos Globales y condiciones de aprovechamiento", aclarandolo en la primera columna "Zonas", con un desglose igual que en los Planos de Ordenación y NNUU, en dos conceptos segregados más claramente en dos sub-columnas en vez de en una:

> -Sub-columna 1 izquierda: ***"Uso GL"*** para expresar los *usos globales* del Sector, que en este PGOU son claramente *"residencial"*, *"industrial"* y *"terciario"* (no se establece el *"turístico"*, si bien se regula en NNUU ya que no es descartable que se aplique a posteriori cuando se active el no sectorizado).
>
> -Sub-columna 1 derecha: ***"Zona"*** para expresar las diferentes *"zonas de usos globales"* que se establecen en los planos en los que se especifica la *"calificación global"*; ya que metodológicamente es imprescindible, según dispone el artículo 10.1-A)d) de la LOUA, dentro de los usos globales, determinar las *"zonas de usos global diferenciadas"* a efectos de simplemente asignar sus diferentes umbrales de densidad e índices de edificabilidad, parámetros que también forman parte de la *"ordenación estructural"* y que ineludiblemente es finalidad básica del PGOU determinar. Disciplinarmente, estas diferentes *"zonas de uso global"* para operativamente poder asignar los parámetros estructurales exigidos, son las que, en la ordenación pormenorizada preceptiva y, en su caso, potestativa del PGOU, así como en el planeamiento de desarrollo, deberán ser objeto de objeto de ordenación en la escala de determinaciones *"pormenorizada"* o *"detallada"*; pero para que ello sea posible, es imprescindible que estén fijadas dentro de cada *"uso global"*, las *"áreas homogéneas de uso global"*, que tendrán diferentes densidades globales e índices de edificabilidad global.
>
> -Por lo tanto lo que se establecía en dicha primera columna de la Ficha eran los dos conceptos indicados y, cuando se establecía más de un uso global, también estaba claro que eran *"usos globales diferentes"*, en ningún caso cabía ninguna posibilidad de entenderlos unos como compatibles de otros en dicha escala de *"calificación global"*. Todo ello sin perjuicio de que, tal y como se regula en las NNUU del PGOU (en especial Capítulos 11 y 12 del Título 13), cada uno de los usos globales establecidos, en el proceso posterior de desarrollo en la escala de "ordenación pormenorizada", tanto el uso global residencial admita en su concreción un determinado porcentaje de usos pormenorizados compatibles terciarios, y a su vez, el uso global industrial admita una cierta compatibilidad de

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

terciario, y el uso global terciario un determinado porcentaje de uso compatible industrial en sus categorías "no molestas". Todo ello está perfectamente delimitado en los Capítulos citados de las NNUU. No obstante, esperamos que con la aclaración adicional introducida en este columna de las Fichas de NNUU quede suficientemente acreditada y mejorada la precisión que, según acreditamos, ya tenía el PGOU en este aspecto, y que no había generado ningún problema interpretativo hasta este momento.

La cuestión indicada queda subsanada tal y como hemos expuesto, en la mejora introducida en la primera columna del apartado *"usos globales y condiciones de aprovechamiento"* de todas las Fichas de NNUU de suelo urbano y de suelo urbanizable sectorizado, que se adjunta en el Anexo 2 del presente documento.

### 2.2.3. CLASIFICACIÓN DE LOS SUELOS.

Respecto a este apartado en la resolución de aprobación definitiva de la CTOTU se incluyen los puntos 8) a 10) con la enumeración de las cuestiones a subsanar, que vamos abordando de forma diferenciada para cada una de ellos:

#### 2.2.3.1. CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS.

En la subsanación 8) de la resolución se indica lo siguiente:

> *"8) Las Vías Pecuarias se encuentran en la categoría de SNU de EP por Legislación Específica, diferenciándose los tramos deslindados de los no deslindados. En este sentido, sólo podrán formar parte del SNU de EP por Legislación Específica aquellas Vías Pecuarias que se encuentren efectivamente "Deslindadas", según el procedimiento establecido en el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias. Los restantes tramos deberán encuadrarse en la categoría de SNU de EP por Planificación Urbanística."*

El nuevo PGOU en cuanto a clasificación de suelo se ha limitado a aplicar los siguientes criterios en cuanto a adscripción a la categoría de *"SNU de especial protección por legislación específica de vías pecuarias"*:

-Continuidad de la Clasificación del PGOU-2001, ya ***"adaptado"*** parcialmente a la LOUA, y que establece esta clasificación para todas las vías pecuarias del municipio, y que nunca fue cuestionado hasta la fecha.

-Aplicación de los criterios del artículo 46 de la LOUA a unos bienes que, estén deslindados o no, existe una Legislación específica de vías pecuarias (*Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía*) que en su artículo 39.1 establece inequívocamente que estos bienes *"tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección"* y, por lo tanto, al igual que otros bienes y conceptos en los que existe una legislación específica que determina la clasificación de *"SNU protegido"*, parece obvio que la categoría no podría se otra que *"por legislación específica"*.

-Los Informes Sectoriales habituales del Servicio de Vías Pecuarias de la Consejería con competencias ambientales determinan la categoría de clasificación adoptada por este PGOU. No obstante es cierto que en la reciente Declaración de Impacto ya se alude simplemente a "SNU protegido".

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

Estimamos que desde el punto de vista urbanístico la solución más correcta de clasificación es la arbitrada por el PGOU, en cuyas determinaciones además se ponía el matiz aclaratorio de si en este momento están o no deslindadas, lo cual implica un diferente nivel de vinculación y tenía la ventaja frente a la solución propuesta por la resolución de la CTOTU, de que el PGOU tendrá la clasificación actualizada en todo momento durante su vigencia con independencia del proceso técnico de mero deslinde.

No obstante, tras la revisión con la DGU y los Servicios Municipales, se opta por integrar la propuesta de la CTOTU y corregir y subsanar este aspecto en la siguiente documentación del PGOU:

a) Memoria de Ordenación, apartado 4.2.2.C)c): Aclarar que sólo se clasifican "SNU de especial protección por legislación específica" las vías pecuarias "deslindadas" y que las "no deslindadas" se clasifican como "SNU de especial protección por planeamiento urbanístico". La nueva redacción de este apartado se incluye en el Anexo 1 de este documento.

b) Plano de Ordenación "o.1. Clasificación de Suelo", del término municipal: En la Leyenda del plano se introduce el matiz de que las vías pecuarias no deslindadas de adscriben a la categoría de "SNU de especial protección por planificación urbanística". Dicho Plano corregido se incluye como Anexo 3 de este documento.

### 2.2.3.2. CLASIFICACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO EN MEDIO RURAL.

En la subsanación 9) de la resolución se indica lo siguiente:

> *"9) En relación a la categoría de SNU de EP por Legislación de Patrimonio Histórico, sólo podrán integrarse en tal protección aquellos elementos o bienes protegidos pertenecientes a alguna de las categorías previstas en la vigente legislación en materia de patrimonio Histórico, es decir, aquellos que se encuentren fehacientemente inscritos como BIC o como pertenecientes al CGPHA. El resto de elementos deberán encuadrarse en la categoría de SNU de EP por Planificación Urbanística".*

El PGOU ha clasificado el patrimonio histórico situado en medio rural como "SNU de especial protección por legislación específica de patrimonio histórico", porque está así expresamente previsto en el apartado 1.b) del artículo 46 de la LOUA, supuesto que el apartado 2.a) de dicho artículo 46 determina sin lugar a dudas que debe de adscribirse a la categoría indicada.

Estimamos en el momento de redacción del PGOU que se daba la paradoja de que, en sus documentos de Memoria de Protección y Catálogo, proponía que sobre determinados bienes se incoe su declaración de BIC o se incluyan en el CGPHA, y ello ha sido aceptado (o en algunos casos propuesto) por la Consejería competente en materia de Cultura, con lo cual es posible que tras la aprobación definitiva del PGOU sea próxima su declaración BIC o inclusión en el CGPHA, que sería la que determinaría el cambio de categoría de protección *"por planeamiento urbanístico"* a la categoría de protegido por *"legislación específica"*, y en definitiva, el PGOU estaría muy pronto desactualizado en relación con sus propias propuestas.

No obstante por consenso se adopta el criterio de la CTOTU de realizar la adscripción general de este apartado del patrimonio histórico rural a la categoría de *"SNU de especial protección por planificación urbanística"*, excepto los declarados BIC o inscritos en el CGPHA que se adscriben a la categoría de *"SNU de especial protección por legislación específica de patrimonio histórico"*.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

La subsanación afecta a la siguiente documentación del PGOU:

a) Memoria de Ordenación, apartado 4.2.2.C)f): Aclarar que con carácter general se clasifican como "SNU de especial protección por planificación urbanística", y que sólo se adscriben a "SNU de especial protección por legislación específica" los bienes declarados BIC o inscritos en el CGPHA. La nueva redacción de este apartado se incluye en el Anexo 1 de este documento.

b) Plano de Ordenación "o.1. Clasificación de Suelo", del término municipal: En la Leyenda del plano se introduce el matiz de que solo el patrimonio declarado BIC o inscrito en el CGPHA es el que se adscribe a la categoría de "SNU de especial protección por legislación específica"; el resto se adscribe a "protección por planificación urbanística". Dicho Plano corregido se incluye como Anexo 3 de este documento.

## 2.2.3.3. PROTECCIÓN DE LAS ZEPAS.

En la subsanación 10) de la resolución se indica lo siguiente:

> *"10) En la Memoria de Ordenación, en las categorías de SNU de EP por Legislación Específica, Legislación de Patrimonio Natural y Biodiversidad (Ley 42/2007), se distinguen LIC, HIC y ZEPA. Sin embargo, en las Normas Urbanísticas estos ámbitos no se incorporan en la zonificación establecida en el artículo 6.3.1 de subcategorías de SNU de EP por LE y sólo se establece normativa específica para los LIC (artículo 6.3.2) y los HIC (artículo 6.3.3). Debe aclararse esta incongruencia, dado que la declaración de ZEPA, en base a lo establecido en la legislación específica, no obliga a que se clasifique como SNU de EP por legislación específica, sino que se trata de un sistema adicional de protección. Además, las dos ZEPA's declaradas en el término municipal de Lebrija coinciden con los Espacios Naturales Protegidos "Paraje Natural Brazo del Este" y "Reserva Natural Complejo Endorreico Lebrija-Las Cabezas", donde la normativa urbanística remite a los PORN aprobados para cada ámbito."*

Efectivamente compartimos que en la Memoria de Ordenación (apartado 4.2.2.C)a)), se puede haber producido una cierta incongruencia, que entendemos no se da en NNUU ni en Plano de Ordenación o.1. La cuestión es que en la fase anterior a la Declaración Previa de Impacto, en Informe del Servicio de Espacios Naturales Protegidos, por parte del Órgano Ambiental se determinó que se incluyera entre los espacios de la Red natura 2000 las ZEPAs, en todos los casos coincidentes con espacios pertenecientes a la RENPA, haciendo constar tanto en Memorias como en Planos dicha circunstancia. Por lo tanto lo más adecuado es aclarar esta cuestión en el apartado citado de la Memoria de Ordenación, ya que en Plano o.1 (Clasificación de Suelo) y en NNUU, estimamos que se articula correctamente que 2 de los 3 espacios protegidos por legislación específica de espacios naturales ("Complejo Endorreoico Lebrija-Las Cabezas" y "Brazo del Este"), además son ZEPAs coincidentes con dichos espacios y es razonable indicarlo como determinó el Órgano Ambiental, pero la ZEPA por sí misma no es un espacio protegido por "legislación específica", sino una protección adicional de carácter "superpuesto", que entendemos adecuadamente incluida en el artículo 5.2.2. de las NNUU junto con el resto de protecciones sectoriales "superpuestas" al régimen ordinario de categorías de "clasificación del suelo".

Esta subsanación afecta exclusivamente al apartado 4.2.2.C.a) de la Memoria de Ordenación, cuya nueva redacción que aclara esta cuestión se incluye como Anexo 1 del presente documento.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

### 2.2.4. RESERVAS PARA DOTACIONES LOCALES.

Respecto a este apartado en la resolución de aprobación definitiva de la CTOTU se incluyen los puntos 11) a 13) con la enumeración de las cuestiones a subsanar, que vamos abordando de forma diferenciada para cada una de ellos:

#### 2.2.4.1. CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 17 DE LA LOUA.

En la subsanación 11) de la resolución se indica lo siguiente:

> *"11) En relación al cumplimiento de las determinaciones expuestas en el artículo 17 de la LOUA El proyecto justifica que en las Áreas de Reforma Interior delimitadas se ha podido dar cumplimiento estricto de lo establecido en dicho artículo, y si bien no ha sido posible reservar el 10% de la superficie de cada ámbito para Espacios Libres si se alcanzan los 18m2s/100m2t residencial.*
> *No obstante, se realizan las siguientes consideraciones que no se han justificado adecuadamente en el proyecto:*
> *- El ámbito Ur-10 con Uso Industrial, no cumple el estándar mínimo de reserva para las dotaciones, y el proyecto determina que sólo se aplican los mismos a la zona no consolidada.*
> *- No se cumple el estándar mínimo de reserva en el ámbito Ur 8, y el proyecto no lo justifica.*
> *- En relación a los ámbitos con dos usos globales (Ur-5, Ur-9 y Ur-12), se considera que no se ha realizado correctamente el cálculo de la reserva para dotaciones, debiendo justificarse adecuadamente las superficies reservadas."*

La mayor parte de las cuestiones referidas en esta subsanación 11), ya se han abordado en el 5), quedando aquí por dar respuesta sólo a lo indicado en el último párrafo:

a) En relación a los ámbitos con varios usos globales, el criterio seguido es el de aplicar los estándares del artículo 17 de la LOUA a cada una de las superficies y parámetros de edificación de cada una de las áreas de uso global, cuya superficie y delimitación está perfectamente determinada tanto en Planos de Ordenación como en tablas de la Memoria. A los sistemas generales, al ser todos conceptualmente *"adscritos"*, tal y como se ha justificado en la respuesta a 5), al no generar aprovechamiento, tampoco generan necesidades de sistemas locales.

b) En relación a los ámbitos Ur-5 y Ur-9, con elevado grado de consolidación, los criterios ya han sido explicados con ocasión de la subsanación 5) y ampliado el apartado 4.3.4. de la Memoria de Ordenación a tal efecto.

c) En relación con el ámbito Ur-12, la reserva dotacional, aparte del criterio general aplicado en los supuestos de preconsolidación significativa por edificación y actividades económicas, se ha aplicado un criterio específico motivado por las siguientes incidencias y concertaciones durante la tramitación:

> -En el PGOU inicial, los ámbitos Ur-12 y Ur-13 formaban una sola área de reforma interior, coincidente muy aproximadamente con la delimitación del PGOU-AdP vigente, así como también coincidente en los mismos criterios de evaluación de los estándares del artículo 17 de la LOUA, en cuanto a imposibilidad de alcanzar el 10% de sistema local de espacios libres, pero sí el resto de estándares: 18 m2s/100 m2t edificación para espacios libres y 12 m2s/100 m2t para equipamiento.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

-En el PGOU provisional 1, en concertación con propietarios del ámbito y en orden a facilitar la gestión, se acordó segregar en dos Unidades y, en el caso de la más preconsolidada por edificación y actividad (la Ur-12), incorporar la ordenación pormenorizada. Esta operación se realizó condicionada al mantenimiento de exactamente los mismos estándares indicados en el párrafo anterior, a efectos de no generar desequilibrios respecto a la situación previa de cuando estaba unidas en un mismo ámbito de gestión. Siendo conscientes de que en la Ur-12 por su mayor grado de preconsolidación podría haber dificultades adicionales para disponer los estándares indicados en el párrafo anterior, se optó por introducir el condicionante adicional de poder aportar las superficies indicadas incorporando la gestión de la cuantía necesaria de suelo dotacional que no se pueda localizar en la Ur-12, en cualquiera de las actuaciones simples de gestión de sistemas generales o locales prevista en el PGOU mediante expropiación, compra o permuta.

Proponemos incorporar esta última argumentación respecto a la Ur-12 en el apartado 4.3.4. de la Memoria de Ordenación, complementando las justificaciones adicionales ya añadidas con motivo de la respuesta a la subsanación 5)

### 2.2.4.2. RESERVAS DE SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES.

En la subsanación 12) de la resolución se indica lo siguiente:

> *"12) El Plan General establece en la memoria en su apartado 4.3.7.B) cómo se han calculado las reservas para sistemas locales en cumplimiento de los estándares del artículo 17 de la LOUA para los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado. En este sentido, concreta que para el sistema de Espacios Libres se reserva el 10% de la Superficie del Sector excluida la superficie de Sistemas Generales, contraviniendo así lo establecido en la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento que especifican que deberá reservarse el 10% de la Superficie del Sector, siendo esta en los casos que nos ocupan la Superficie total establecida dado que los Sistemas Generales están "Incluidos" y no "Adscritos".*

A esta cuestión ya hemos respondido con motivo de la respuesta a la subsanación 5) y a la misma nos remitimos.

### 2.2.4.3. MONETARIZACIÓN DE CESIONES EN ACTUACIONES DE DOTACIÓN.

En la subsanación 13) de la resolución se indica lo siguiente:

> *"13) En relación a las Actuaciones de Dotación, debe eliminarse tanto de la memoria de ordenación como de las normas urbanísticas la posibilidad de monetarización de las cesiones de suelo procedentes de las medidas compensatorias reguladas en el artículo 55.3.a) de la LOUA, en tanto que dicha posibilidad de monetarización sólo es aplicable en el seno de una modificación de planeamiento, y no en el de una innovación de planeamiento urbanístico mediante revisión. No obstante, en caso de que se den las circunstancias previstas en el artículo 55.3.a) párrafo primero de la LOUA, dichas dotaciones podrán obtenerse por alguno de los procedimientos previstos en el Título IV de la LOUA, en relación a la ejecución de los instrumentos de*

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

*planeamiento, siempre y cuando las dotaciones estén previstas en el instrumento de planeamiento urbanístico".*

Efectivamente se puede haber extralimitado el PGOU en este aspecto, al estar prevista la monetarización para una innovación específica (la modificación) en vez de para una revisión total del mismo. Por lo tanto se propone que se subsane esta cuestión debiendo contribuir cada actuación de dotación a la obtención de la suma total de dotaciones asignadas, en cualquiera de las diversas actuaciones simples previstas en el PGOU para la obtención de nuevos espacios libres o equipamientos.

Esta subsanación afecta a los siguientes documentos:

a) Memoria de Ordenación, apartado 4.3.4.C) referente a Actuaciones de dotación: se elimina la referencia a contribución económica. Se incluye como Anexo 1 del presente documento la nueva versión corregida de este apartado.

b) Normas Urbanísticas: Afecta al artículo 13.11.7, cuya nueva redacción corregida se incluye en el Anexo 2 del presente documento.

## 2.2.5. PLANIMETRÍA.

Respecto a este apartado en la resolución de aprobación definitiva de la CTOTU se incluyen los puntos 14) a 15) con la enumeración de las cuestiones a subsanar, que vamos abordando de forma diferenciada para cada una de ellos:

### 2.2.5.1. LEYENDA DE PLANOS o.5 EN RELACIÓN A o.6 Y o.7.

En la subsanación 14) de la resolución se indica lo siguiente:

*"14) No se corresponde la leyenda de las Zonas Homogéneas en SUzs y Surnc establecidas en el Plano o.5 y las establecidas en los Planos o.6 y o.7."*

Los objetivos del Plano o.5 son diferentes respecto al de los Planos o.6 y o.7:

-El Plano o.5 tiene el objetivo de representar para el conjunto de las áreas urbanas (1/10.000), tal y como indica su título, la ***"estructura general y la calificación global"***, es decir la representación del conjunto de determinaciones gráficas de la ***ordenación estructural*** del núcleo(s) urbano(s) a la que se refiere el artículo 10.1 de la LOUA, constituido básicamente por:

-Sistemas generales.
-Calificación global, constituida a su vez por:
  -Usos globales.
  -Zonas homogéneas de uso global, a efectos de establecer las diferentes densidades y edificabilidades globales.
  -Usos globales incompatibles en suelo urbanizable no sectorizado.

-Los Planos o.6 y o.7, tienen el objetivo de representar a escalas más detalladas (1/5.000 y 1/2.000) la ordenación ***"completa"*** de los núcleos urbanos, representada por:

-Concreción de la ordenación pormenorizada

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

preceptiva y potestativa, del suelo urbano consolidado, del suelo ya ordenado por planeamiento anterior, así como de los ámbitos de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable en los que el PGOU opte por integrar la ordenación pormenorizada potestativa. Esta calificación ***"pormenorizada"***, es un desarrollo y concreción de la calificación ***"global"*** establecida por el Plano o.5.

-En los suelos en los que no se dispone la ordenación pormenorizada, estos planos siguen integrando la ordenación y calificación global, y que es obviamente coincidente con la del Plano o.5.

-Los sistemas generales en todo caso deben de figurar siempre en ambas colecciones de planos de calificación como integrantes de la *ordenación estructural*.

Por lo tanto entendemos que la leyenda de ambas colecciones de planos representan lo que deben, según los objetivos de cada uno.

### 2.2.5.2. ERROR DE DENSIDAD EN ZONA HOMOGÉNEA DEL PLANO o.5.

En la subsanación 15) de la resolución se indica lo siguiente:

> *"15) En la Zona Homogénea R-EX de suelo urbano se establece que se encuentra en en umbral de Alta Densidad, no obstante, en el plano o.5, los niveles no son los correspondientes a dicho umbral. Ésto es, el plano concreta que dicha Zona Homogénea tiene entre 30 y 50 viviendas por Hectárea, cuando para ser de Alta Densidad debe encontrarse en unos niveles de densidad de entre 50 y 75 viviendas por Hectárea, debiendo corregirse."*

Efectivamente debe de corregirse, ya que la zona R-EX, al estar su nivel de densidad, tal y como se indica en el Plano o.5, entre 30 y 50 viv/ha, dicho nivel es el de *"media densidad"*, en vez de *"alta densidad"*.

Asimismo hemos detectado que en dicho Plano o.5, en los ámbitos de suelo urbano no consolidado en los que se integra en su literalidad la ordenación vigente, Urt-1 y Urt-2, tanto por cumplimiento de las subsanación 3 (caso de Urt-2), como por rebaja del nº de viviendas durante la tramitación (caso Urt-1), su nivel de densidad correcto es el de R-MD2 (30-50 viv/ha), en vez del que tienen asignado en dicho Plano o.5, de R-AD1 (50-75 viv/ha).

El nuevo Plano o.5 con estas correcciones se incluye como Anexo 3 del presente documento.

### 2.2.6. ESTÁNDARES DE SISTEMAS GENERALES.

Respecto a este apartado en la resolución de aprobación definitiva de la CTOTU se incluyen los puntos 16) a 17) con la enumeración de las cuestiones a subsanar, que vamos abordando de forma diferenciada para cada una de ellos:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

### 2.2.6.1. ESTÁNDAR DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES.

En la subsanación 16) de la resolución se indica lo siguiente:

> *"16) En relación al estándar de SSGG de EELL, existen incongruencias en relación a los resultados numéricos obtenidos. El PGOU concreta que los nuevos SSGG de espacios libres del tipo "Parque urbano" a tener en cuenta para el cálculo del Estándar (excluyendo aquellos de carácter supramunicipal y los espacios libres derivados de las protecciones sectoriales) son : SGEL-1, 2, 3, 4, 5, 9, 12 y 13 que suman una superficie de 78.178,25 m2. En base a los datos del documento, esa superficie no es correcta, tal como se muestra a continuación, dando lugar a un estándar más alto.*

| *SSGGEELL* | *Superficie m2s* |
|---|---|
| *SGEL-1* | *15.216,11* |
| *SGEL-2* | *12.279,44* |
| *SGEL-3* | *3.506,18* |
| *SGEL-5* | *39.263,00* |
| *SGEL-4* | *20.986,29* |
| *SGEL-9* | *3.424,22* |
| *SGEL-12* | *12.282,30* |
| *SGEL-13* | *13.907,93* |
| *TOTAL nuevos SSGG* | *120.865,47* |
| *TOTAL SSGG* | *330.362,47* |
| *34.805 HAB.* | *9,49 m2s/hab"* |

En la relación que se indica, se ha incluido el *SGEL-5 (39.263,00 m2)* que, tal y como se justifica en el PGOU, se trata de un espacio libre de ***"protección"***, arqueológica en este caso que, además, por tratarse en su casi totalidad del Cerro del Castillo, con fuertes pendientes, es inutilizable como espacio libre de la tipología de *parque urbano* para *esparcimiento de la población*. Se trata del mismo caso que los espacios libres asociados al viario (rotondas, medianas y similares), que en ningún caso son computables para el cálculo del estándar del sistema general de espacios libres, a los efectos a los que se refiere el artículo 10.1 de la LOUA, que es en *"proporción adecuada a las necesidades sociales"*, es decir, espacios que por sus características no pueden ser destinados a satisfacer necesidades sociales de *esparcimiento* de la población, lo que en la práctica urbanística se entiende como "parque urbano" o "plazas y jardines". De hecho hasta fechas recientes era habitual ver resoluciones de las CPOTU en las que, con notable razón, se desestimaba que en el estándar de SG de espacios libres de los PGOUs, se computasen espacios libres asociados al viario, de protección de infraestructuras o que por sus pendientes fueran inutilizables como tales y ese es precisamente el caso del *"SGEL-5, Laderas del Castillo"*, y la razón de porqué no debe incluirse en el cómputo.

Por lo tanto el total de SG de espacios libres programados por el PGOU, según las cifras de la tabla sería de 330.362,47 m2 - 39.263,00 m2 = 291.099,47 m2, que referido a 34.805 hab daría un estándar de 8,36 m2/hab, en vez de los 9,49 m2/hab indicados por la resolución de la CTOTU.

Por otra parte, tal y como se indicó en la reunión con la DGU de 12-05-15, en el apartado 4.3.10.C) de la Memoria de Ordenación, se justificaba la aplicación de un coeficiente de seguridad al alza del número de habitantes, respecto al método estricto de cálculo que propone la *Instrucción 1/2012* de la DGU, en base a que, para el caso particular de Lebrija en la "ciudad consolidada" a la que la Instrucción citada dice que se debe aplicar la población actual (27.395 hab), hay ámbitos de urbanización muy reciente aún no colmatados por edificación, que tienen una capacidad latente no

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

contemplada en la citada Instrucción, y que es la que nos justifica, a efectos exclusivos de evaluación de estándares considerar una población previsible "real" superior y de ahí la conveniencia de utilizar dicho coeficiente de seguridad; de la que han resultado unos estándares ligeramente inferiores de SG de espacios libres de 7,73 m2/hab, en vez de los 8,36 m2/hab antes indicados.

No obstante, según lo acordado en la reunión con la DGU de 12-05-2015, se propone ajustar el cálculo de estándares a los criterios estrictos de cómputo de población de la *Instrucción 1/2012* de la DGU, y en tal sentido se reelabora la siguiente documentación afectada del PGOU:

a) Memoria de Ordenación: Se incluyen como Anexo 1 del presente documento la corrección de los siguientes apartados:

-Apartado 4.3.10.C): Se reelabora ajustando el incremento poblacional estrictamente a los criterios de la Instrucción 1/2012 de la DGU, suprimiendo cualquier referencia a posible margen de seguridad al alza a efectos de evaluación de estándares dotacionales.

-Apartado 4.3.12.1: Se reelabora la evaluación de los estándares, para ajustarlos al párrafo anterior.

b) Normas Urbanísticas: Artículo 4.1.7: Se corrige el estándar de sistemas generales que depende de la población, de 7,73 m2/hab a 8,36 m2/hab. Los estándares que dependen de la superficie edificada por cada 100 m2t edificables, obviamente no se ven afectados (salvo espacios libres que pasa de 6,49 a 6,58 m2/100m2t por un error material evaluativo). El artículo corregido se incluye como Anexo 2.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

### 2.2.6.2. ESTÁNDAR DE SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS.

En la subsanación 17) de la resolución se indica lo siguiente:

> *"17) Por otra parte, aunque se calcula el estándar de SSGG Equipamientos por habitante, justificando que "se mantiene" con respecto al ya existente, deben justificarse los cálculos convenientemente."*

Se da el mismo supuesto indicado respecto a la subsanación 16), ya que si bien se "mejoran" los estándares respecto al planeamiento general vigente, el estándar propuesto dependiente de la población, al haberse utilizado el mismo margen de seguridad de cifra de población que respecto a los SG de espacios libres, el estándar resultante debe de corregirse al alza, afectando a los mismo apartados 4.3.10 y 4.3.12 de la Memoria de Ordenación y al artículo 4.1.8 de las NNUU, que se incluyen corregidos respectivamente en los Anexos 1 y 2 del presente documento.

### 2.2.7. ERRORES TIPOGRÁFICOS.

Respecto a este apartado en la resolución de aprobación definitiva de la CTOTU se incluyen los puntos 18) a 21) con la enumeración de las cuestiones a subsanar, que vamos abordando de forma diferenciada para cada una de ellos:

### 2.2.7.1. FIGURA DEL APARTADO 6.2 ÁREAS DE REPARTO.

En la subsanación 18) de la resolución se indica lo siguiente:

*"18) En el epígrafe 6.3. "Áreas de Reparto" de la Memoria de Ordenación se expone la Figura 12. relativa a la ordenación de las Vías Pecuarias (Plano o.12) en lugar de la Figura 13 como dice el apartado B), donde debe aparecer el Plano o.10 "Áreas de Reparto. Núcleo Urbano". Debe corregirse."*

Efectivamente, en el apartado 6.3. "Áreas de reparto", figuraba por error la Figura 12, en vez de la nº 13 y debe corregirse.

Puesto que en respuesta a las subsanaciones 1) y 2) ya se incorporó una nueva redacción corregida del apartado "6.3. Áreas de reparto", que se ha incluido en el Anexo 1 del presente documento, ya se corrigió también dicha cuestión.

### 2.2.7.2. OTRAS CORRECCIONES EN ÁREAS DE REPARTO.

En las subsanaciones 19) a 21) de la resolución se indica lo siguiente:

*"19) También en el apartado B) del epígrafe 6.3. en la definición de las Áreas de Reparto en SUNC, aparece la Ur-9 como dentro del AR-1g, cuando según el plano o.10 forma parte del AR-6. Debe aclararse y corregirse.*

*20) No concuerda lo establecido en la Memoria de Ordenación en el apartado B) del epígrafe 6.3. en relación al AR-5 con lo establecido en el Plano o.10. En la memoria dicha área de reparto está comprendida por la Unidad Ur-5, que en el plano aparece como parte de la AR-3. Debe aclararse y corregirse, afectando esto además a la cuota de reparto del Sistema General SGEL-2 entre las áreas de reparto a las que el mismo está adscrito, esto es, AR-3, AR-4, AR-6, AR-7 y AR-8.*

*21) Debe corregirse el apartado 6.3.B)d) "Suelo Urbanizable Sectorizado" de la Memoria de Ordenación, dado que no existe concordancia entre la denominación de las Áreas de Reparto de la Memoria y del Plano o.10."*

Todas estas cuestiones, incluida la subsanación del Plano de Ordenación o.10, ya ha sido abordada con motivo de la respuesta a las subsanaciones 1) y 2) a las que nos remitimos.

### 2.2.8. NORMAS URBANÍSTICAS.

Respecto a este apartado en la resolución de aprobación definitiva de la CTOTU se incluyen los puntos 22) a 31) con la enumeración de las cuestiones a subsanar, que vamos abordando de forma diferenciada para cada una de ellos:

### 2.2.8.1. ARTÍCULO 1.1.6..

En las subsanaciones 22) y 23) de la resolución se indica lo siguiente:

*"22) En el artículo 1.1.6. "Interpretación" apartado 5. se establece que "Los datos relativos a los distintos ámbitos de planeamiento y gestión en suelo urbano y urbanizable, tienen la precisión inherente a la medición realizada sobre una base cartográfica digital del PGOU. En el supuesto de no coincidencia exacta de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos deducible de una cartografía de detalle de acreditada mayor precisión, el instrumento de planeamiento o gestión que se formule en esos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del PGOU, podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo, mediante*

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

*documentación justificativa, manteniendo los datos totales de aprovechamiento del PGOU (superficie edificable, número de viviendas), así como las cifras de reservas de sistemas generales y locales". Debe establecerse un porcentaje máximo de diferencia (en torno al 5-10%) a partir del cuál se consideraría modificación del planeamiento y cambiarían los parámetros."*

*"23) Debe corregirse el artículo 1.1.6. "Interpretación" apartado 7. donde se establece que "Los simples errores materiales que se detecten en el Plan podrán corregirse mediante acuerdo de la Corporación que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y se comunicará a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía", dado que en virtud de lo establecido en el artículo 105.2 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común "Las Administraciones Públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos". Sin embargo, según se desprende del artículo 116.4 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía "La revocación de los actos de gravamen o desfavorables y la rectificación de los errores materiales, de hecho o aritméticos corresponderán al propio órgano administrativo que haya dictado el acto".De este modo, siendo la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el órgano competente para la Aprobación Definitiva, y sus modificaciones estructurales, de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, será a este órgano, a quién corresponda la revisión de oficio de los errores materiales del PGOU de Lebrija."*

Se mejora la redacción del artículo 1.1.6, en sus apartados 5 y 7, en el sentido indicado, incluyéndose en el Anexo 2 del presente documento la nueva redacción corregida del dicho artículo.

### 2.2.8.2. ARTÍCULO 14.2.5.

En la subsanación 24) de la resolución se indica lo siguiente:

> *"24) El artículo 14.2.5 2.f) de las Normas Urbanísticas establece una superficie para las viviendas unifamiliares asociadas a explotaciones agropecuarias de 120 m2, que podrá verse ampliada a razón del 0,3% de la superficie de la parcela. No se considera justificado que se pueda ampliar la superficie de la vivienda en base a la superficie de parcela, dado que una mayor superficie de parcela no implica mayores necesidades en la unidad residencial. Asimismo, en aras a garantizar el carácter de aislados de las edificaciones conforme a lo exigido en el artículo 57 de la LOUA, debe establecerse el parámetro regulador de la distancia mínima exigible entre edificaciones."*

En relación con las cuestiones que se plantean se informa lo siguiente:

a) Superficie de la vivienda: Si bien efectivamente el tamaño de vivienda estándar de un mínimo de 120 m2 hasta unos 200 m2 se estima suficiente para la mayor parte de los supuestos de necesidad de vivienda asociada a una explotación agropecuaria, tampoco deben olvidarse las condiciones tradicionales de implantación en el municipio tipo *"cortijo"*, *"hacienda"*, *"molino"*, *"poblado"* (ver apartado 1.2 de la Memoria de Protección y Catálogo y el propio documento de Catálogo del medio rural), en que la superficie edificada es mucho mayor y, aunque sea una posibilidad de demanda

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

reducida, tampoco debe descartarse la posibilidad de que en fincas de tamaño adecuado se puedan plantear residencias de tamaño similar al tradicional, que entendemos plenamente legítimas y coherentes con la tradición acreditada de explotación agraria en el municipio. En conclusión la regulación establecida podría ser incluso demasiado restrictiva ya que por ejemplo sería necesaria una parcela de 10 has para poder edificar una residencia de 120 m2c + 300 m2c = 420 m2c, superficie construida que podría ser inferior a algunas de las haciendas y cortijos catalogados, con lo cual, puesto que también se nos pide en la subsanación 30) que se revise la regulación de obras en edificios existentes, se podría correr el riesgo de dejar fuera de ordenación inmuebles catalogados.

b) Se propone mejorar la redacción añadiendo en el apartado 2.c) de este artículo la regulación de una distancia mínima de 100 metros a otras construcciones existentes, para mejorar la condición de "edificación aislada". En cualquier caso es conveniente recordar que ya por el tamaño mínimo de parcela establecido de forma gradual según se trate de SNU de carácter rural o SNU protegido, entendemos que ya estaba suficientemente controlada la condición de "aislada" de estas edificaciones, pero que con la nueva condición quedará totalmente garantizado.

En el Anexo 2 del presente documento se incluye la nueva redacción del artículo 14.2.5.

### 2.2.8.3. ARTÍCULO 14.2.6.

En la subsanación 25) de la resolución se indica lo siguiente:

> *"25) En el apartado 2 del artículo 14.2.6 sobre "edificios, construcciones e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos" se hace referencia a la normativa sectorial para la implantación de las distintas instalaciones. No obstante, deben establecerse las condiciones genéricas de implantación como distancia a linderos, a núcleo de población o superficies máximas de ocupación, en aras a garantizar el carácter de aislados de las edificaciones conforme a lo exigido en el artículo 57 de la LOUA. No obstante, dada la especificidad de algunas de las edificaciones que bajo este epígrafe se podrían implantar, justificadamente y en base a la normativa sectorial podrían, en su caso, no ser de aplicación."*

Tal y como se reconoce en la última parte de esta subsanación 25), dada la diversidad de posibles construcciones, una excesiva concreción podría dificultar la implantación de infraestructuras necesarias para la prestación de servicios objetivamente necesarios. No obstante en el Anexo 2 se incluye nueva redacción de este artículo que estimamos cumple los objetivos que se especifican y teniendo en cuenta que se trata de implantaciones que normalmente van precedidas de la segregación para la adquisición de suelo necesario para la prestación del servicio, y que, salvo excepciones no debería ser una parcela muy superior a la estrictamente destinada al mismo, lo que aconseja una cautela adicional en cuanto a no establecer condiciones excesivamente restrictivas, sino simplemente garantizar el carácter de "edificación aislada".

### 2.2.8.4. ARTÍCULO 14.2.7.

En la subsanación 26) de la resolución se indica lo siguiente:

> *"26) Lo mismo ocurre con las construcciones e instalaciones asociadas a las actividades extractivas (artículo 14.2.7.2),*

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

*donde tampoco se establecen condiciones genéricas de implantación de las mismas, considerándose necesarias para poder preservar el carácter natural del suelo no urbanizable y cumplir con lo estipulado en el artículo 57 de la LOUA."*

En la nueva redacción del apartado 2 de este artículo 14.2.7. que se incluye en el Anexo 2 de este documento, se disponen las condiciones adicionales para garantizar la condición de edificación aislada de las edificaciones e instalaciones que pudieran precisar este tipo de instalaciones.

### 2.2.8.5. ARTÍCULO 14.2.8.

En la subsanación 27) de la resolución se indica lo siguiente:

*"27) En el caso del artículo 14.2.8.2.c, al igual que en los casos anteriores, para garantizar el cumplimiento del artículo 57 de la LOUA, debe establecerse una distancia genérica concreta para las edificaciones, que puntualmente y tras la oportuna justificación, podría no ser de aplicación en base a lo establecido en el procedimiento de prevención ambiental."*

En la nueva redacción del apartado 2.c) de este artículo 14.2.8. que se incluye en el Anexo 2 de este documento, se disponen las condiciones adicionales para garantizar la condición de edificación aislada de este tipo de edificaciones.

### 2.2.8.6. ARTÍCULO 14.2.9.

En la subsanación 28) de la resolución se indica lo siguiente:

*"28) De igual forma a lo mencionado en apartados anteriores y para cumplir con la exigencia del carácter aislado de las edificaciones, deben establecerse condiciones concretas de implantación en el artículo 14.2.9.2 para edificios e instalaciones para usos industriales y terciarios, separación a linderos, distancias a núcleo, alturas de las edificaciones, etc."*

En la nueva redacción del apartado 2 de este artículo 14.2.9. que se incluye en el Anexo 2 de este documento, se disponen las condiciones adicionales para garantizar la condición de edificación aislada de las edificaciones e instalaciones que pudieran precisar este tipo de instalaciones.

### 2.2.8.7. ARTÍCULO 14.2.10.

En la subsanación 29) de la resolución se indica lo siguiente:

*"29) Asimismo, deben establecerse las condiciones de implantación en el medio rural para las Instalaciones deportivas reguladas en el artículo 14.2.10."*

En la nueva redacción del apartado 2 de este artículo 14.2.10. que se incluye en el Anexo 2 de este documento, se disponen las condiciones adicionales para garantizar la condición de edificación aislada de las edificaciones e instalaciones que pudieran precisar este tipo de instalaciones.

### 2.2.8.8. ARTÍCULO 14.2.12.

En la subsanación 30) de la resolución se indica lo siguiente:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

*"30) El artículo 14.2.12, en el que se regulan las obras en edificios existentes, habrá de ajustarse a lo determinado en el artículo 1.1.8 de las Normas Urbanísticas, no pudiéndose incurrir en ningún supuesto de reserva de dispensación."*

En la nueva redacción de este artículo 14.2.12. que se incluye en el Anexo 2 de este documento, se disponen las condiciones adicionales para la adecuada armonización con los artículos 1.1.8 y 1.1.9. de las situaciones de fuera de ordenación y para evitar incurrir en reserva de dispensación.

### 2.2.8.9. ARTÍCULO 13.11.5.

En la subsanación 31) de la resolución se indica lo siguiente:

*"31) En consonancia con lo establecido en el apartado anterior, debe aclararse en el artículo 13.11.5 de las Normas Urbanísticas, la pertenencia de los ámbitos Ur-5 y Ur-6 a una u otra área de reparto, ya que el ámbito Ur-6 aparece en las áreas Ar-1d y Ar-3."*

Este artículo 13.11.5 ya ha sido subsanado en respuesta a las subsanaciones número 1) y 2), la nueva redacción incluida en el Anexo 2 del presente documento, y a la misma nos remitimos.

Lebrija, 20 de mayo de 2015

Fdo.: Alfredo Linares Agüera
ARQUITECTO

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

# ANEXO 1: SUBSANACIONES EN APARTADOS DE LA MEMORIA DE ORDENACIÓN.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

ANEXO 1:

# SUBSANACIONES EN MEMORIA DE ORDENACIÓN.

ÍNDICE. **Páginas**

4.2.2.C. Clasificación de suelo. ZEPAs . . . . . 2
4.2.2.C. Clasificación de suelo. Vías pecuarias. . . . . 3
4.2.2.C. Clasificación de suelo. Patrimonio histórico rural. . . . . 4
4.3.4. Ordenación del suelo urbano no consolidado. Apartado A. . . 5
4.3.4. Ordenación del suelo urbano no consolidado. Apartado B. . . 6
4.3.10. Resumen de dimensionado del PGOU. Apartado C. . . . . 9
4.3.12.1. Sistemas Generales. . . . . 11
6.3. Áreas de Reparto. . . . . 15

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

### 4.2.2. C).a) CLASIFICACIÓN DE SUELO. ORDENACIÓN DE LAS ZEPAS.

Se propone introducir un último párrafo en este apartado, aclarando que las ZEPAs, no son una categoría adicional del "SNU de especial protección por legislación específica", sino una protección superpuesta sobre ámbitos de espacios protegidos de la RENPA, con los que coinciden en cuanto a delimitación.

a) ***"Suelo no urbanizable de especial protección por legislación de Patrimonio Natural y Biodiversidad (Ley 42/2007)"***:

Se incluyen en este capítulo los *Lugares de Importancia Comunitaria (LIC)* y los *Hábitats de Interés Comunitario (HIC)*. En la actualidad dichos tipos de espacios gozan de un régimen de protección ***"preventivo"***, tal como establece la legislación vigente (Capítulo III, Espacios Protegidos Red Natura 2000, de la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad*) hasta que no se produzca la declaración formal como ***Zona de Especial Conservación (ZEC)*** y se elaboren los correspondientes planes de gestión y ordenación de los recursos naturales. Es conveniente aclarar que, aunque en el caso de Lebrija la cuestión de la clasificación a la que se adscriben estos suelos no tiene excesiva relevancia, porque la mayor parte de estos espacios LICs ya estaban incluidos en la RENPA, puede no ocurrir así con espacios adscritos a la condición de *"Hábitats de Interés Comunitario"*, en curso de inventario tanto por la Administración del Estado como por la Junta de Andalucía, con delimitaciones no coincidentes (suelen responder a diferentes criterios y escalas de trabajo), y que a veces tanto unas como otras no coinciden con precisión con los ámbitos reales cuando se trabaja desde la escala propia de término municipal. Desde el equipo redactor del PGOU se estima que la clasificación más idónea para estos espacios, adecuadamente verificados con precisión en sus límites desde la escala de trabajo municipal, sería la de suelo no urbanizable de especial protección por *"planificación urbanística"* en vez de por *"legislación específica de biodiversidad"*; no obstante por los órganos ambientales en sus Informes se inclinan por ésta última; la propia Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU-2001 vigente, adscribe también los LICs a esta categoría, y esas son las únicas razones por la que el PGOU adscribe estos espacios a la misma. En cualquier caso, lo previsible es que para estos espacios culmine pronto la declaración forma de ZEC, con lo cual tiene escasa relevancia práctica que el PGOU adscriba en este caso a uno u otro tipo de categoría de suelo no urbanizable protegido.

El PGOU incluye en esta clase los siguientes espacios:

-*Lugares de Importancia Comunitaria (LIC)*: En Lebrija están inventariados dos espacios, con el ámbito que se recoge en el Plano de Ordenación o.1:

- *"LIC-1, Bajo Guadalquivir (ES6150019)"*
- *"LIC-2, Arroyo Salado de Lebrija-Las Cabezas (ES6180014)"*.

-*Hábitats de Interés Comunitario (HIC)*: En la Información urbanística del PGOU se han inventariado las delimitaciones propuestas por la Administración del Estado (escala 1/50.000) y por la Consejería de Medio Ambiente (1/10.000). Si bien éstas últimas delimitaciones se ajustan con precisión a la realidad y a las recientes ortofotos, no ocurre así con la delimitación de HIC que consta en la cartografía de la Administración del Estado, por lo que en el PGOU hemos procedido a su ajuste a la realidad de la cartografía 1/10.000 y la reflejada en ortofotos más recientes publicadas por el IECA. A su vez por el presente

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

PGOU, en los casos de HIC delimitados por la Consejería de Medio Ambiente, que ya están integrados en la Reserva Natural Complejo Endorreico Lebrija-Las Cabezas, se da prevalencia a ésta última protección en la clasificación del suelo; en cambio en el Entorno de dicho Complejo Endorreico y en el resto de espacios protegidos por el PGOU se da prevalencia a los ámbitos de HIC; todo ello en coherencia con que las actuales delimitaciones de HIC, propuestas por las Administraciones estatal y autonómica, son *"preventivas"*, en tanto sean declaradas "ZEC".

Asimismo forman parte de la Red Natura 2000 las siguientes Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPAs), con ámbitos coinciden con los respectivos espacios protegidos por la Ley 2/1989 a los que nos referimos en el apartado b) siguiente y que se trta de una protección de carácter sectorial "superpuesto" coincidente en cuanto a ámbito físico con espacios de la RENPA del mismo nombre:

-ZEPA *"Complejo Endorreico Lebrija Las Cabezas"* (ZEPA código ES0000275).
-ZEPA *"Brazo del Este"* (ZEPA código ES0000272).

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

### 4.2.2. C).c) CLASIFICACIÓN DE SUELO. VÍAS PECUARIAS.

Se propone introducir un último párrafo en este apartado, aclarando que las vías pecuarias no deslindadas se clasifican como "SNU de especial protección por planificación urbanística".

c) ***"Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de vías pecuarias":***

Esta subcategoría se incorpora diferenciando si están o no deslindadas, e identificando todos los tramos y elementos que discurren por el municipio, ya sea con el trazado de los expedientes de deslinde, o bien del *Inventario Digital de Vías Pecuarias*, en el caso del resto de vías no deslindadas.

Si bien la Disposición Final 4ª del *Decreto 36/2014*, de 11 de febrero, ya admite que las vías pecuarias que interactúan con el núcleo urbano pueden integrarse en el sistema general de espacios libres *"con la clasificación que corresponda"*, y esta opción hubiera podido ser una alternativa de ordenación muy interesante para nuestro municipio, puesto que el PGOU fue aprobado inicialmente con anterioridad y además el procedimiento de evaluación ambiental y los Informes en esta materia ya se han emitido con el anterior régimen legal, se opta en el presente documento para aprobación provisional por mantener el mismo criterio del PGOU inicial de clasificación como SNU de especial protección por legislación específica de vías pecuarias.

En cumplimiento de la resolución de la CTOTU de 29-04-2015, de aprobación definitiva parcial, sólo se adscriben a esta categoría las vías pecuarias "deslindadas". Las "no deslindadas" se adscriben a la categoría de "SNU de especial protección por *planificación urbanística*"

### 4.2.2. C).f). CLASIFICACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO EN MEDIO RURAL.

Se propone introducir un último párrafo en este apartado, aclarando que el patrimonio histórico situado en medio rural que no esté declarado BIC o inscrito en el CGPHA se clasificará como "SNU de especial protección por planificación urbanística".

f) *"Suelo no urbanizable de especial protección por legislación de patrimonio histórico":*

Se incorpora en esta categoría, el patrimonio situado en el medio rural, diferenciando con carácter estructural (interés supramunicipal) el que haya sido objeto de declaración expresa de BIC o bien que del Catálogo y Carta Arqueológica se deduzcan valores para proponer alguna de las figuras de protección coherentes con dicho interés supramunicipal (propuesta de BIC o inclusión en el CGPHA). Con carácter general, a todos los yacimientos arqueológicos se les adscribe a la *"ordenación estructural"* por tratarse de un patrimonio con una valor "supramunicipal" que trasciende al ámbito local. El resto de bienes, de interés limitado a la escala municipal, se adscriben a la escala de la *"ordenación pormenorizada"*, en coherencia con los criterios de clasificación del artículo 10 de la LOUA.

El régimen de los yacimientos delimitados en suelo no urbanizable, están sometidos a especial protección con clara determinación en NNUU (Capítulo 9 del Título 5) del régimen de usos permitidos (relacionados con aprovechamientos agropecuarios actuales que no impliquen movimiento de tierras), los autorizables y los prohibidos.

Respecto al patrimonio en el medio urbano, en especial los yacimientos arqueológicos, como bienes más afectados por los posibles cambios de clasificación del suelo que implican una transformación para usos propiamente urbanos (urbanización de suelo y edificación), los escasos que se ven afectados por nuevos desarrollos, éstos están sometidos a las cautelas previas que se determinan en las NNUU, para que pueda ser compatible la conservación del yacimiento con la transformación del uso del suelo, urbanización y edificación, en su caso.

En cumplimiento de la resolución de la CTOTU de 29-04-2015, de aprobación definitiva parcial, sólo se adscriben a esta categoría los bienes declarados BIC o incluidos en el CGPHA, el resto de patrimonio se clasifica con la categoría de "SNU de especial protección por *planificación urbanística*"

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

## 4.3.4. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (*SUrnc*).

Se subsanan los datos de la siguiente **Tabla del apartado A)**, para ajustar los datos literalmente al planeamiento aprobado en curso de desarrollo.

| TABLA RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN CURSO DE DESARROLLO (SUrnc) | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CL | ÁMBITO | SUPERF. $m^2$ | USO GL ZONA | SUP. GLOBAL $m^2s$ | SUP. PORMEN $m^2s$ | EDIFIC. $m^2t$ | VIVIEND. Lb | VIVIEND. Pr | CESIONES DE SISTEMAS LOCALES ($m^2$) E. LIBRES | DOCENTE | DEPORTIV | SIPS | VIARIO | OBSERVACIONES Desar./S.Act/Programa |
| Urnc | Urt-1 (UE 12) | 3.232,00 | Resid. R-MD2 | 3.232,00 | 1.823,05 | 2.585,60 | 14 | | 323,00 | | | 180,00 | 905,95 | ED-PU-PR/-COM/1 |
| | Urt-2 (UE-8) | 4.344,45 | Resid R-MD2 | 4.344,45 | 2.296,00 | 3.458,80 | 20 | | 896,52 | | | 279,35 | 870,58 | PERI-PU-PR/COM/1 Urbaniz en 3 años AD PGOU |
| | TOTALES | 7.576,45 | | | 4.119,05 | 6.044,40 | 34 | 0 | 1.219,00 | | | 459,00 | 1.775,95 | |

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

### 4.3.4. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (*SUrnc*).

Se subsanan datos de la Tabla del apartado B) que se incluye en la página siguiente donde se ha revisado el cálculo de las dotaciones logales según el artículo 17.1 de la LOUA, corrigiéndose ligeramente al alza la reserva de la Ur-8 y justificando o aclarando adicionalmente respecto a la parte final de este apartado de la Memoria de Ordenación del PGOU los estándares aplicados en los ámbitos con alto grado de consolidación, donde destacamos en color azul las argumentaciones adicionales añadidas:

En cuanto a las reservas dotacionales y el cumplimiento de los estándares del artículo 17 de la LOUA, ha sido viable su aplicación en la mayoría, salvo en los casos de alto grado de consolidación previa por edificaciones en los que, en aplicación de la excepción del apartado 2 del citado artículo, se han aplicado los siguientes:

> -En general en el caso de edificaciones de actividades económicas legales colindantes al núcleo existente, que se ven abarcadas por los nuevos crecimientos de suelo urbano no consolidado, es criterio municipal favorecer en la medida de lo posible el mantenimiento de la actividad económica y, dado que en su mayor parte ya disponen de acceso rodado e infraestructuras, se estima que, respecto a sus demandas dotacionales en general están satisfechas con las actuales dotaciones existentes en el núcleo urbano. En su mayor parte el mantenimiento de la actividad económica implica también el respecto del espacio exterior inmediato que cabe justificar como vinculado a la actividad para almacenamiento o exposición de productos, carga y descarga, aparcamiento y similares, con lo que la posibilidad de detraer del espacio actual vinculado suelo para dotaciones iría claramente contra el objetivo municipal de favorecer la permanencia de la actividad económica, planteándose dicha hipótesis solamente para el suelo libre de la parcela sobre la que no haya vinculación con la actividad existente, o bien sobre las previsiones de incremento de edificabilidad que otorgue el nuevo PGOU sobre la edificación o suelo ya vinculado a la citada actividad. No proceder así, o la pretensión de sustituir esta imposibilidad material de reserva dotacional por compensación económica para adquirir suelo exterior o contribuir a cualquiera de las actuaciones de adquisición de dotaciones previstas por expropiación, iría claramente contra el legítimo criterio municipal de favorecer el mantenimiento de las actividades económicas existentes, plenamente avalado por el apartado 2 del artículo 17 de la LOUA e indirectamente también por el artículo 58.3., en la medida en que el propio PERI que desarrolle estas actuaciones podría incluso excluir del área de reparto los terrenos en los que se mantengan las condiciones de edificación existentes, extremo al que no se pretende llegar en este PGOU, que en esta materia se mantiene en el ámbito del artículo 17.2, siendo la exención del estándar dotacional siempre parcial y limitada a la edificación-actividad existente, nunca a ampliaciones o a la superficie edificada adicional que sobre la existente otorga el presente PGOU, a la que, en todo caso le serán aplicables los estándares del 17.1 de la LOUA.

Con carácter más particularizado para cada una de las Unidades con preconsolidación de edificación residencial o de actividad económica, los criterios aplicados en la evaluación de los estándares dotacionales han sido los siguientes:

> -Ur-9: En la parte calificada con uso global residencial, por

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

TABLA RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE SECTORES Y UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUrnc)

| CL | ÁMBITO | SUPERF. $m^2$ | USO GL ZONA SG Ads | SUP. GLOB Y SG $m^2s$ | SUP. PORMEN $m^2s$ | SUP EDIFIC. $m^2t$ | VIVIEND. nº Lb | VIVIEND. nº Pr | CESIONES DE SISTEMAS LOCALES ($m^2$) E. LIBRES | DOCENTE | DEPORTIV | SIPS | VIARIO | OBSERVACIONES Desar./S.Act/Programa |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| U | Ur-1 | 32.951,46 | Terciario T | 32.951,46 | | 19.770,60 | | | 3.295,10 | | | 1.647,55 | | PERI-PU-PR/CU-COM/1 Gestión 3.163,95 m2 SGEL-2 |
| R | Ur-2 | 18.972,38 | Industrial I | 18.972,38 | | 12.332,05 | | | 1.897,24 | | | 758,90 | | PERI-PU-PR/CU-COM/1 Gestión 1.051,84 m2 SGEL-2 |
| B | Ur-3 | 14.044,72 | Res R-AD1 | 14.044,72 | | 1.884,10 | 12 | | 1.993,97 | | | 1.329,31 | | PERI-PU-PR/CU-COM/1 |
| A | | | Res R-AD1 VP | | | 9.193,50 | | 91 | | | | | | |
| N | Ur-4 | 10.977,58 | Res R-AD1 | 10.977,58 | | 1.536,86 | 12 | | 1.383,18 | | | 922,12 | | PERI-PU-PR/COM/1 |
| O | | | Res R-AD1 VP | | | 6.147,44 | | 61 | | | | | | Gestión 927,62 m2 SGEL-2 |
| | Ur-5 | 47.239,45 | Res R-BD1 | 17.216,00 | | 2.065,92 | 8 | | 1.721,60 | | | 247,91 | | PERI-PU-PR/CU-COM/1 |
| N | | | Terciario T | 15.860,80 | | 9.516,48 | | | 1.586,08 | | | 793,04 | | |
| O | | | SGEL-3 | 3.506,18 | | | | | | | | | | |
| | | | SGRV-15 | 7.678,84 | | | | | | | | | | |
| C | | | D.P: 2.977,63 | | | | | | | | | | | |
| S | Ur-6 | 3.436,70 | Res R-AD1 | 3.436,70 | | 1.834,58 | 13 | | 550,37 | | | 366,92 | | PERI-PU-PR/CU-COM/1 |
| O | | | Res R-AD1 VP | | | 1.223,05 | | 12 | | | | | | |
| N | Ur-7 | 3.292,12 | Res R- AD1 | 2.842,98 | | 1.731,37 | 15 | | 445,21 | | | 296,81 | | ED-PU-PR/CU-COM/1 |
| S | | | Res R-AD1 VP | | | 742,02 | | 8 | | | | | | |
| O | | | DP: 449,14 | | | | | | | | | | | |
| L | Ur-8 | 6.837,33 | Res R-AD1 | 6.837,33 | 3.257,88 | 3.875,90 | 28 | | 996,66 | | | 664,44 | | ED-PU-PR/COO/1 |
| I | | | Res R-AD1 VP | | | 1.661,10 | | 17 | | | | | | Prioridad ejec calle Norte |
| D | Ur-9 | 23.302,06 | Res R-MD1 | 15.246,42 | | 4.802,62 | 25 | | 1.234,94 | | | 823,31 | | PERI-PU-PR/CU-COM/1 |
| A | | | Res R-MD1 VP | | | 2.058,27 | | 20 | | | | | | |
| D | | | Industrial I | 8.055,64 | | 5.236,17 | | | | | | | | Gestión 1.771,01 m2 SGEL-2 |
| O | Ur-10 | 56.297,06 | Industrial I | 51.798,02 | | 25.959,76 | | | 3.061,63 | | | 1.224,65 | | PERI-PU-PR/CU-COM/1 |
| | | | SGRV-12b | 4.499,04 | | | | | | | | | | Ind existente: 21.303,19 m2s (5.500 m2t). |
| | | | | | | | | | | | | | | Ind nueva 30.616,33 m2s (20.456,76 m2t) |
| | | | | | | | | | | | | | | Gestión 3.165,43 m2 SGEL-2 |
| | Ur-11 | 92.520,60 | Res R-BD-1 | 84.689,41 | | 10.162,73 | 42 | | 1.829,29 | | | 1.219,52 | | PERI-PU-PR/CU-COM/2 |
| | | | SGRV-12c | 7.831,19 | | | | | | | | | | Gestión 2.199,59 m2 SGEL-2 |
| | Ur-12 | 17.334,26 | Res R-BD1 | 11.904,91 | | 1.428,59 | 6 | | 257,14 | | | 171,43 | 1.529,35 | ED-PU-PR/CU-COM-1 |
| | | | Terciario T | 3.900,00 | | 2.340,00 | | | 390,00 | | | 195,00 | | Comp econom. Cesiones |
| | Ur-13 | 65.310,22 | Res R-BD2 | 60.097,18 | | 10.517,01 | 49 | | 2.704,37 | | | 1.802,92 | | PERI-PU-PR/CU-COM/1 |
| | | | Res R-BD2 VP | | | 4.507,29 | | 41 | | | | | | |
| | | | SGRV-10 | 4.897,60 | | | | | | | | | | |
| | | | SGSI-4 | 315,44 | | | | | | | | | | |
| | Ur-14 | 84.412,74 | Res R-BD2 | 81.366,58 | | 14.239,15 | 67 | | 3.661,49 | | | 2.441,00 | | PERI-PU-PR/CU-COM/1 |
| | | | Res R-BD2 VP | | | 6.102,49 | | 55 | | | | | | |
| | | | SGRV-9 | 3.046,16 | | | | | | | | | | |
| | TOTALES | 476.968,32 | | | 3.257,88 | 160.869,05 | 277 | 305 | 27.008,27 | 0,00 | | 14.904,83 | 1.529,35 | |

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

el grado de consolidación existente no es viable reservar el 10% para espacios libres, sino que se aplica el estándar de 18 m2 por cada 100 m2t edificables. En la parte calificada con uso global industrial se trata de una actividad económica existente en que por el alto grado de ocupación de la edificación y la vinculación a la actividad del reducido espacio no edificado, no es posible hacer reserva; haciendo constar que la actividad está conectada al viario e infraestructuras existentes del núcleo urbano (podría reunir la condición física de suelo urbano consolidado), por lo que se estima carga suficiente la participación en los costes de urbanización y cesiones del conjunto de la Unidad.

-Ur-10: Hay industria legalmente implantada y en funcionamiento en gran parte de la parcela, y conectada a viario e infraestructuras del núcleo urbano. Los estándares se aplican sólo al suelo libre que será objeto de nuevo aprovechamiento.

-Ur-11, Ur-13 y Ur-14: Ámbitos de reforma interior con alto grado de implantaciones de edificación. Se aplican los estándares del artículo 17 de la LOUA, excepto en espacios libres, que en vez del 10% que es inviable, se aplica en todo caso 18 m2/100 m2t edificables. Hay que destacar que en la Ur-13 y Ur-14, casi coincidentes con ámbitos del PGOU-2001, se aplica idéntico criterio que el de la adaptación parcial a la LOUA de dicho planeamiento, aprobado en 2009.

-Ur-12: Consolidación muy alta. Se calculan los estándares de espacios libres (18 m2/100 m2 edif) y equipamientos (12 m2/100 m2 edif), para su compensación económica para adquisición de dicha cuantía de suelo en cualquiera de los ámbitos previstos de obtención de sistemas por expropiación en suelo urbano no consolidado. Esta solución se justifica por las siguientes argumentaciones adicionales:

-En el PGOU inicial, los ámbitos Ur-12 y Ur-13 formaban una sola área de reforma interior, coincidente muy aproximadamente con la delimitación del PGOU-AdP vigente, así como también coincidente en los mismos criterios de evaluación de los estándares del artículo 17 de la LOUA, en cuanto a imposibilidad de alcanzar el 10% de sistema local de espacios libres, pero sí el resto de estándares: 18 m2s/100 m2t edificación para espacios libres y 12 m2s/100 m2t para equipamiento.

-En el PGOU provisional 1, en concertación con propietarios del ámbito y en orden a facilitar la gestión, se acordó segregar en dos Unidades y, en el caso de la más preconsolidada por edificación y actividad (la Ur-12), incorporar la ordenación pormenorizada. Esta operación se realizó condicionada al mantenimiento de exactamente los mismos estándares indicados en el párrafo anterior, a efectos de no generar desequilibrios respecto a la situación previa de cuando estaba unidas en un mismo ámbito de gestión. Siendo conscientes de que en la Ur-12 por su mayor grado de preconsolidación podría haber dificultades adicionales para disponer los estándares indicados en el párrafo anterior, se optó por introducir el condicionante adicional de poder aportar las superficies indicadas incorporando la gestión de la cuantía necesaria de suelo dotacional que no se pueda localizar en la Ur-12, en cualquiera de las actuaciones simples de gestión de sistemas generales o locales prevista en el PGOU mediante expropiación, compra o permuta.

Por último, por requerirlo otras subsanaciones de la resolución de aprobación definitiva parcial, se procede a clarificar en la tabla de la página anterior que todos los sistemas generales tienen el carácter de "adscritos", ya sean incorporados en la propia UE o área de reforma interior, o bien exteriores.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

## 4.3.10 RESUMEN DE DIMENSIONADO DEL PGOU.

### C) CAPACIDAD ESTIMADA DEL NUEVO PGOU:

Respecto a la capacidad de viviendas y población del nuevo PGOU es conveniente hablar de capacidad "estimada" o de capacidad "máxima", ya que frente a la regulación anterior, la reciente modificación de la LOUA mediante la *Ley 2/2012*, establece para la ordenación estructural la determinación de los *"niveles de densidad"*, y se delega a los Planes de desarrollo la concreción exacta de la cifra de viviendas resultante de la ordenación pormenorizada de su ámbito.

No obstante, también debe de tenerse en cuenta que el número de viviendas en ningún caso podrá superar el que resulte del nivel máximo del umbral que se establezca en cada tramo de los señalados en el apartado 1.A)d) de la LOUA, ya que dependiendo del índice de edificabilidad global que se establezca, en función de que del umbral máximo de la horquilla de densidad y del índice de edificabilidad se deduzca un tamaño medio de viviendas superior o inferior a 96 m2c/viv, prevalecerá en cuanto a fijación del tope máximo de viviendas, el umbral máximo de densidad o el estándar 40 m2/hab (96 m2 cada 2,4 hab o vivienda) establecido en la *Instrucción 1/2012 de la Dirección General de Urbanismo*.

Como en el presente Plan se utilizan unos índices de edificabilidad que aplicados al nivel máximo de la horquilla de densidad de cada uso global, da como resultado tamaños medios de vivienda que oscilan desde 120 m2c/viv en R-MD2 (+30-50 viv/ha) a 240 m2c/viv en R-BD1 (0-5 viv/ha), en todos los supuestos del presente PGOU es el umbral máximo de las horquillas de cada nivel de densidad el que determina el máximo de viviendas y de población en cada Sector y en ningún caso el estándar de un habitante por cada 40 m2t edificables.

No obstante en la aplicación práctica del PGOU es previsible que para los supuestos de densidad media y densidad media-baja, una vez deducidos el porcentaje de dicho tamaño medio de viviendas que se destine a usos compatibles terciarios o dotacionales, es previsible que el estándar práctico se aproxime a los 90-100 m2c/viv, y al estándar de un habitante por cada 40 m2t edificables.

En cuanto a límite poblacional, por imperativo de los diversos criterios establecidos en la *Orden de 29 de septiembre de 2008* y de la reciente *Instrucción 1/2012* de la DGU, el techo poblacional estimado sería el siguiente:

-Ciudad consolidada: Según apartado 6.2 de la *Instrucción 1/2012* de la DGU, se recomienda que el nº de habitantes de la ciudad consolidada sea el del censo municipal, que a final de 2013 era de 27.395 hab.

-Suelo urbano no consolidado, en curso de desarrollo y nuevo: (44v + 582 ) viv x 2,4 hab/viv = 1.502 hab

-Suelo urbanizable ordenado y sectorizado: (104 + 2.358) viv x 2,4 hab/viv = 5.908 hab.

-Total techo población PGOU: 27.395 hab + 1.502 hab + 5.908 hab = **34.805 hab.**

Por lo tanto aplicando la literalidad de la Instrucción 1/2012 de la DGU, daría como resultado de la capacidad poblacional proyectada por el PGOU, la resultante del criterio anterior, es decir de 34.805 hab y es la que aplicamos a todos los estándares dependientes de la población.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

| CLASES DE SUELO | | 1.ESTADO DESARROLLO DE PGOU 2001+AdP Nº viviendas | 2. CAPACIDAD POTENCIAL CIERRE PGOU2001+AdP Nº viviendas | 3. PGOU 2014 Nº viviendas | VARIACIÓN 3/1 % |
|---|---|---|---|---|---|
| SUELO URBANO (SUr): | Suelo urbano consolidado (Surc): Viv existentes | 13.304 | 13.304 | 13.304 | 0,00 |
| | Capacidad transformación tipolg CH: | 259 | 259 | 259 | 0,00 |
| | Solares suelo urbano consolidado: | 181 | 181 | 181 | 0,00 |
| | UEs y Sectores reciente urbanización: | 1.770 | 1.770 | 1.770 | 0,00 |
| | Suelo urbano no consolidado (SUrnc) ordenado en curso de desarrollo transitorio: | 35 | 35 | 44 | 25,71 |
| | Suelo urbano no consolidado (SUrnc) sin desarrollo: | 540 | | 582 | 7,78 |
| | TOTAL SUr: | 16.089 | 15.549 | 16.140 | 0,32 |
| SUELO URBANIZABLE (SUz): | Suelo urbanizable ordenado (SUzo): | 104 | 104 | 104 | 0,00 |
| | Suelo urbanizable sectorizado (SUzs): | 1.268 | | 2.358 | 85,96 |
| | TOTAL SUz | 1.372 | 104 | 2.462 | 79,45 |
| TOTALES: | | **17.461** | **15.653** | **18.602** | 6,53 |

Para los estándares dependientes de la superficie edificable residencial se aplicará la superficie edificable residencial total prevista en el PGOU que es de 2.873.270 m2t, que para las 18.602 viviendas supone una media de 154 m2t/viv, cifra alta con motivo de la distorsión heredada del hecho de que en el centro histórico el estándar medio existente es muy elevado.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

### 4.3.12.1. SISTEMAS GENERALES.

Sin duda es la finalidad básica del PGOU y se trata de comparar la situación preexistente con la propuesta.

Respecto a la situación preexistente habría dos planos de análisis del que partir y que es conveniente aclarar a efectos de que las comparaciones puedan ser de los mismos conceptos.

#### a) Situación "formal" del partida: Sistemas generales del PGOU-AdP vigente:

Respecto a la situación de partida estrictamente "formal", estimamos que no es suficientemente representativa de la estructura urbana actual, ni desde los actuales criterios de planificación. Ya en el apartado 10 de la Memoria de Información al analizar el PGOU-2001 vigente cuestionabamos los significativos problemas de diseño del PGOU vigente en cuanto a la concreción de su "modelo estructural", es decir qué sistemas generales vertebraban la estructura urbana existente o prevista.

La AdP de 2009, por su limitación instrumental tampoco pudo mejorar esta situación. Por lo tanto nos encontramos en una situación formal en la que los sistemas generales "calificados" en el PGOU-AdP vigente se limita a los siguientes:

-Sistemas generales de espacios libres: Plaza de España, Cerro del Castillo, Avda de la Estación, Avda de Andalucía Dr. Viel, Avenida A. Calvo Ruiz y Parque San Benito: Alcanzan un total de 136.500 m2 y un estándar de 6,20 m2/hab > 5.

-Sistemas generales infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos: Dentro de este capítulo se califican los siguientes (indicamos las superficies que se deducen de medición sobre PGOU-AdP vigente):

-Sistema general ferroviario: Incluye la estación antigua (ya fuera de uso) y la nueva): 22.638 m2 + 64.601 m2.
-Sistema general de equipamiento institucional de Mancomunidad del Bajo Guadalquivir: 39.522 m2.
-Sistema general de equipamiento deportivo, polideportivo municipal: 64.310 m2
-Sistema general de equipamiento destinado a cementerio: 34.907 m2.
-Aparte de ello se delimita el CHARE en plano, aunque no se cuantifica en Memoria.
-Sistemas generales en SNU:
-Vertedero mancomundado (en clausura)
-EDAR.
-Depósitos abastecimiento
-Finca La Señuela.

Como primera cuestión evaluativa, es conveniente diferenciar claramente los conceptos de "equipamientos" y "espacios libres", de los de "servicios e infraestructuras", ya que éstos últimos lo que debe evaluarse y constatarse si su funcionalidad es correcta para la situación actual y proyectada.

Lo importante a efectos sistemáticos y comparativos son los "espacios libres" y "los equipamientos". Dentro de éstos últimos, de los conceptos "calificados" por el PGOU-AdP vigente sólo cabe considerar:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

-Deportivo.
-El equipamiento institucional de Mancomunidad de Bajo Guadalquivir, era una dotación "supramunicipal" y como tal tendría que tener otro tipo de evaluación respecto a la posición de Lebrija en la escala territorial, en ningún caso, de acuerdo con la metodología que determina la LOUA y en especial sobre sus efectos sobre cualquier innovación, no sería razonable que una dotación de este tipo generase un estándar que debiera mantenerse en cualquier innovación o, si se pretendiese, debería de cuantificarse el porcentaje adscribible a Lebrija, respecto al conjunto de municipios a los que sirve dicha dotación. En términos similares ocurriría con el nuevo hospital comarcal.

Por lo tanto a efectos de valorar la situación de partida del PGOU-AdP vigente para comparar si el nuevo PGOU "mantiene o mejora" los estándares, en los términos exigidos por el artículo 9.D de la LOUA, estimamos que sólo cabría considerar:

-Sistemas generales de espacios libres: 136.500 m2 (6,20 m2/hab).
-Sistemas de equipamientos: sólo el polideportivo municipal: 64.310 m2 (2,35 m2/hab)

Por lo tanto, en el plano estrictamente "formal" de los sistemas generales calificados por el PGOU vigente que podrían ser comparables con el nuevo PGOU, bastaría verificar que mejoramos el estándar conjunto de sistemas generales de espacios libres más equipamientos de 8,55 m2/hab, lo cual sería relativamente fácil de cumplir y de acreditar.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

## b) Situación "real y funcional" de partida:

Desde la fase de Información y Diagnóstico se ha preferido un enfoque de los estándares dotacionales más coherente con los requisitos actuales de la LOUA, por lo que se ha procedido del siguiente modo:

-En la Información urbanística (apartado 8 Memoria de Información) se hacía un análisis "funcional" de todos los sistemas y se adscribían a la función "general" o "local".

-En la presente Memoria de Ordenación (apartado 4.3.2), se realiza una adscripción más adecuada de aquellos espacios libres, dotaciones y servicios existentes, que entendemos que funcionalmente forman parte de los "sistemas generales existentes", y que en síntesis su cuantificación es:

-SG de espacios libres: 209.497 m2.

-SG de equipamientos:
-SG de equipamientos de escala municipal (excluyendo los supramunicipales Mancomunidad, Nuevo Hospital y nuevos Juzgados): 44.860,42 m2.
-SG educativo (IES Bajo Guad): 36.297,63 m2
-SG deportivo: 70.091,60 m2
-Total: 151.249,65 m2

| CUADRO COMPARATIVO DE DOTACIÓN DE SISTEMAS ENTRE EL PGOU2001+AdP-2009 Y NUEVO PGOU-2014 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TIPOS DE SISTEMAS | PGOU VIGENTE | | | | OBJETIVOS | PGOU 2014 | |
| | ACTUAL (13.304) viv / 27.395 hab) | | POTENCIAL (15.653 viv / 32.245hab) | | **EXIGENCIAS** | CAPACIDAD (18.602 viv / 34.805 hab) | |
| | SUPERFICIES ($m^2$) | $m^2$/hab | SUPERFICIES ($m^2$) | $m^2$/hab | $m^2$/hab | SUPERFICIES ($m^2$) | $m^2$/hab |
| SISTEMAS GENERALES EQ y E. LIBRES: | | | | | | | |
| Esp. libres: Parque urbano: | 157.751,70 | 5,76 | 209.497,00 | 6,50 | **5,00-10,00** | 291.099,47 | 8,36 |
| Recinto ferial: | 51.144,40 | 1,87 | 51.144,40 | 1,59 | 1,00-2,00 | 51.144,40 | 1,47 |
| Deportivo general: | 66.361,00 | 2,42 | 66.361,00 | 2,06 | 2,00 | 66.361,00 | 1,91 |
| Equipamiento: Docente: | 36.297,63 | 1,33 | 36.297,63 | 1,13 | 1,20 | 47.270,00 | 1,36 |
| SIPS genérico | 47.988,00 | 1,75 | 49.297,04 | 1,53 | 2,00 | 75.935,00 | 2,18 |
| SERVICIOS E INF MUNICIPALES | | | | | | | |
| Estación autobuses: | | | 2.488,22 | 0,08 | | 2.488,22 | 0,07 |
| Guardia civil: | 2.908,64 | 0,11 | 2.908,64 | 0,09 | | 5.500,00 | 0,16 |
| Mercado: | 906,70 | 0,03 | 906,70 | 0,03 | | 906,70 | 0,03 |
| Puntos verdes: | 5.654,21 | 0,21 | 5.654,21 | 0,18 | | 7.428,26 | 0,21 |
| Cementerio: | 46.030,00 | 1,68 | 46.030,00 | 1,43 | 1,00-1,50 | 46.030,00 | 1,32 |
| TOTALES: | 415.042,28 | 15,17 | 470.584,84 | 14,58 | | 594.163,05 | 17,07 |

### c) Situación proyectada por el PGOU:

Volviendo al apartado 4.3.2 de esta Memoria, los nuevos sistemas generales proyectados por el PGOU y programados para su gestión en los dos cuatrienios de horizonte temporal son los siguientes:

-SG de espacios libres: SGEL-1, 2, 3, 4, 5, 9, 12, 13: 81.602,47 m2.

-SG de equipamientos: SGEQ-2, 3, 4, 5, 6: 37.612,03 m2. De ellos adscribimos el SGEQ-5 (10.973,21 m2) al tipo de destino previsible "educativo" para la demanda de la escala de bachillerato que pueda generarse a medio plazo por los desarrollos previstos, y el resto (26.638,82 m2) lo adscribimos a SIPS genérico que pueda servir tanto para dar respuesta a los déficits diagnosticados y a cualquiera de las aspiraciones que se han manifestado durante la tramitación: nuevo centro de salud, residencia de mayores, administrativo, policía local y similares.

Al planteamiento analítico expuesto, añadimos en el análisis aquellos servicios e infraestructuras que sí pueden ser objeto de evaluación mediante estándares por habitante, con la metodología expuesta en el apartado 8 de la Memoria de Información.

Como resultado del planteamiento, queda acreditado que el nuevo PGOU:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

-"Mejora" el único estándar establecido por la LOUA en cuanto a sistemas generales de espacios libres de parques urbanos, de 5,77 a 8,36 m2/hab.

-"Mantiene" globalmente en el resto de equipamientos unos estándares similares a los actuales.

"Mantiene" globalmente los estándares de aquellos servicios e infraestructuras estandarizables. Respecto al resto de servicios de carácter "infraestructural" (EDAR, depósitos de agua, subestaciones, y similares), en los apartados correspondientes de esta Memoria y, en su caso acreditado con los Informes de las Compañías suministradoras o gestoras de los mismos.

En base a todo lo expuesto se establecen con carácter estructural en el nuevo PGOU los siguientes estándares de calidad dotacional:

-SG Espacios libres de parques urbanos: **8,36 m2/hab**
-SG de Equipamientos: 1,91+1,36+2,18= **5,45 m2/hab**

Cualquier innovación del PGOU, incluidos Planes de Sectorización habrán de mantener o mejorar dichos estándares mínimos, bien mediante reserva expresa, o bien mediante compensación económica con destino al patrimonio municipal de suelo para que con cargo al mismo dicho importe se destine a programar y gestionar cualquiera de las reservas estratégicas establecidas desde el PGOU, pero que no se ha considerado prioritario ni necesario programar en este momento.

Para el supuesto en el que la innovación sea de actividades económicas, se aplicará la media dotacional de SG de equipamientos del PGOU, que se obtiene de la relación entre las superficies de sistemas de generales de espacios libres computables (291.099,47 m2) y equipamientos del mismo carácter (189.566 m2), en relación con superficie total edificable evaluada para el PGOU en el apartado 4.3.2.D (4.426.835 m2t), que nos daría las siguientes cifras:

-SG de espacios libres: **6,58 m2s/100 m2t.**
-SG de equipamientos: **4,28 m2s/100 m2t**

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

## 6.3. ÁREAS DE REPARTO.

A) DEFINICIÓN Y OBJETO.

La técnica complementaria imprescindible para la aplicación del *aprovechamiento medio* es la delimitación de ámbitos donde la distribución se ha de producir: "*áreas de reparto de cargas y beneficios*", que son ámbitos territoriales caracterizados por un contenido homogéneo del derecho de los propietarios afectados.

B) CRITERIOS DE DELIMITACIÓN.

Las reglas de delimitación son las del artículo 58 de LOUA. A continuación resumimos los criterios aplicables para el caso del PGOU que nos ocupa (ver Plano de Ordenación o.10 y Figura 13 de la página siguiente)

a) Suelo urbano consolidado:

A partir del régimen de la *Ley 6/1998* (y posterior *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo,* para el suelo urbano consolidado, salvo actuaciones de transformación urbanística de "dotación" (y que pasan a clasificarse como SUrnc) los propietarios no tienen ninguna carga de cesión gratuita de suelo para equipamientos, espacios libres, ni de aprovechamiento alguno; por lo tanto al no haber posibilidad de equidistribución la delimitación de áreas de reparto carece de cualquier posible objeto en esta clase de suelo.

b) Suelo urbano no consolidado:

Como continuación de lo explicado y en coherencia con el artículo 58.1.b) que determina para la totalidad del suelo urbano no consolidado el mandato de delimitar una o varias áreas de reparto, a la vista de las circunstancias que concurren se han delimitado las siguientes:

-*Ar-1a a Ar-1f*: Corresponden a Unidades de ejecución en curso de desarrollo según el planeamiento general anterior (Urt-1 y Urt-2), así como a Unidades ya delimitadas en el PGOU-2001 + AdP-2009: Ur-3, Ur-6, Ur-7 y Ur-8. En estas Unidades el nuevo PGOU prácticamente no introduce alteraciones de aprovechamiento y las reservas dotacionales están equilibradas por la mera aplicación directa de los mismos estándares del articulo 17 de la LOUA. Si a ello unimos que algunas de ellas han tenido un cierto grado de desarrollo o que existen iniciativas en curso sobre las mismas, y que todas ellas estaban incluidas en el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y Sevillana-Endesa en 2003, con lo que tienen resuelta la financiación de infraestructura general de mayor coste, todo ello aconseja claramente que desde el nuevo PGOU se altere lo menos posible el régimen del planeamiento general anterior, y que cada una de ellas se adscriba a un área de reparto independiente. No obstante, en la última fase de tramitación del PGOU en Informe de 10-10-2014, aunque Endesa no ha admitido dicho criterio de considerar incluidas en el Convenio citado las Unidades indicadas de suelo urbano no consolidado, no es razonable en esta fase última de tramitación alterar el criterio de delimitación de áreas de reparto en esta clase de suelo.

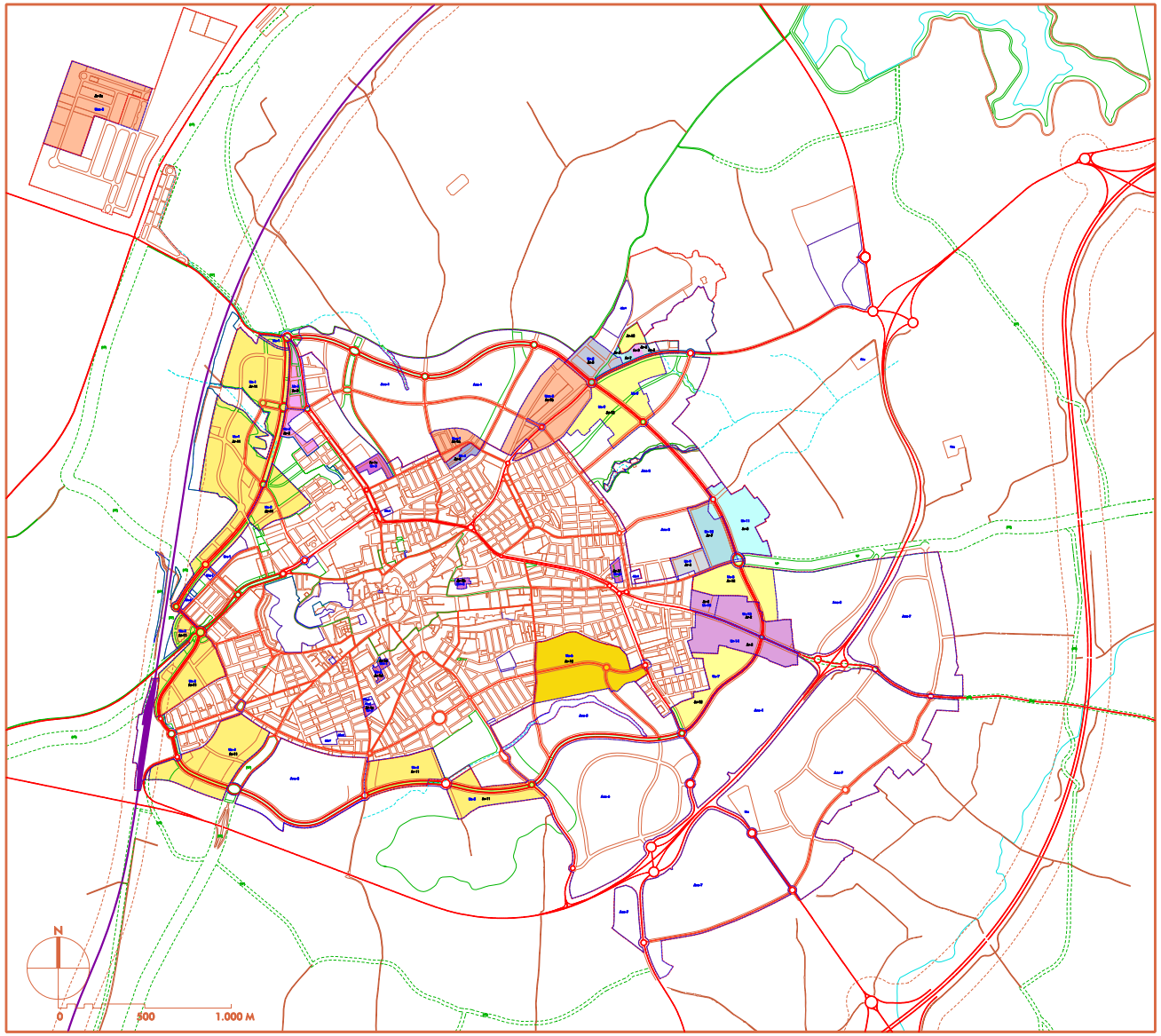
-*Ar-2*: Comprende las Unidades Ur-12, Ur-13 y Ur-14: También son Unidades que en delimitación muy parecida ya estaban en el planeamiento anterior y estaban en el mismo régimen en cuanto al convenio con Sevillana-Endesa. La razón de incluirlas en un área de reparto diferenciada es tambien por razones tipológicas (residencial de baja o muy densidad), así como por estar afectadas por el nuevo sistema general de la ronda urbana, en sus tramos SGRV-9 y SGRV-10, que es conveniente repartir de forma precisa entre ellas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

Figura: 13

NÚCLEO URBANO

# ÁREAS DE REPARTO




**1. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

| | |
|---|---|
| Ar-1a-f | ÁREAS DE REPARTO "Ar-1a" A "Ar-1f". |
| Ar-2 | ÁREA DE REPARTO 2 |
| Ar-3 | ÁREA DE REPARTO 3 |
| Ar-4 | ÁREA DE REPARTO 4 |
| Ar-5 | ÁREA DE REPARTO 5 |
| Ar-6 | ÁREA DE REPARTO 6 |
| Ar-7 | ÁREA DE REPARTO 7 |
| Ar-8 | ÁREA DE REPARTO 8 |

**2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

| | |
|---|---|
| Ar-9a-d | SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO EN DESARROLLO DE PGOU 2001 ÁREAS DE REPARTO A9a (Uzo-1), A9b(Uzo-2), A9c (Uzo-3) Y A9d (Uzo-4). |
| Ar-10 | ÁREA DE REPARTO 10 |
| Ar-11 | ÁREA DE REPARTO 11 |
| Ar-12 | ÁREA DE REPARTO 12 |

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

-*Ar-3*: Comprende las Unidades de nueva creación por el presente PGOU identificadas como Ur-1, Ur-2, que tienen en común como rasgo de homogeneidad su destino a actividades económicas, y cierta problemática con pequeñas preexistencias de edificación. Al igual que con el resto de nuevas Unidades de suelo urbano no consolidado que se incluyen en áreas de reparto Ar-3, Ar-4, Ar-6, Ar-7, y Ar-8 se les adscribe participación proporcional a su aprovechamiento objetivo en la obtención de nuevos sistemas generales, en este caso la adscripción del SGEL-2 (12.279,44 m2), que se reparte entre las áreas de reparto indicadas en las siguientes proporciones, mediante "adscripción":

| REPARTO DEL SGEL-2 (12.279,44 m2) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Áreas reparto | Superficie | Aprov objetivo ua | Cuota SGEL-2 | SGEL-2 m2 |
| Ar-3 | | 27.659,00 | 0,34332 | 4.215,79 |
| Ar-4 | | 6.085,97 | 0,07554 | 927,62 |
| Ar-6 | | 11.619,28 | 0,14423 | 1.771,01 |
| Ar-7 | | 20.767,81 | 0,25778 | 3.165,43 |
| Ar-8 | | 14.431,08 | 0,17913 | 2.199,59 |
| Total | | 80.563,14 | 1,00000 | 12.279,44 |

-*Ar-4*: Comprende exclusivamente la nueva Unidad Ur-4, situada en suelo municipal de los antiguos depósitos hoy en desuso y que se pretende destinar mayoritariamente a vivienda protegida, singularidad que aconseja independizar su gestión, sin perjuicio de la participación en la gestión del SGEL-2, en las proporciones indicadas en el párrafo anterior para la Ar-3, 4, 6, 7 y 8.

-*Ar-5*: Comprende la Unidad Ur-5, caracterizada por las preexistencias de edificación residencial aislada de muy baja densidad y terciario. Al tener ya incluidos sistemas generales de espacios libres no se le adscribe carga adicional externa.

-*Ar-6*: Comprende la Unidad Ur-9, caracterizada por preexistencias de edificación y su uso global R-MD1 e Industrial. Se le adscribe la gestión del 14,42 % del SGEL-2.

-*Ar-7*: Comprende la Unidad Ur-10, caracterizada por el uso industrial preexistente (Campiña de Lebrija), con el objetivo de propiciar la ampliación y modernización de la actividad actual, compatible con la cercanía de usos residenciales. Por el grado de consolidación se exime parcialmente del cumplimiento de los estándares dotacionales del artículo 17.1 de la LOUA y en contrapartida se les adscribe la gestión del 25,78 % del SGEL-2.

-*Ar-8*: Comprende la Unidad Ur-11, caracterizada por las preexistencias de edificación residencial aislada de baja densidad. Por el alto grado de consolidación se le exime parcialmente del cumplimiento de los estándares dotacionales del artículo 17.1 de la LOUA, pero participación en la gestión de 17,91 % del SGEL-2.

c) Suelo urbanizable ordenado:

-Cada uno de los cuatro Sectores delimitados, en diferente grado de desarrollo según el planeamiento general anterior, se adscribe a un área de reparto diferenciada, con el objeto de facilitar al máximo que continúen su gestión y ejecución en régimen transitorio, sin perjuicio de lo que se establece en el Capítulo 10 del Título 13 para los ámbitos de

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

*"Planeamiento Incorporado, Pi-nº"*:

-*Ar-9a*: Sector Uzo-1.
-*Ar-9b*: Sector Uzo-2.
-*Ar-9c*: Sector Uzo-3.
-*Ar-9d*: Sector Uzo-4.

d) Suelo urbanizable sectorizado:

Los criterios que se siguen para la delimitación de áreas de reparto en suelo urbanizable sectorizado son los derivados del artículo 58 de la LOUA, que para esta clase de suelo establece que deberán delimitarse *"una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores completos y de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos"*. De acuerdo con los criterios interpretativos de diversos autores, y la experiencia de aplicación de la LOUA, la delimitación de áreas de reparto también puede relacionarse con la programación u orden de prioridad de la ejecución, así como en relación con implantaciones de usos globales con intensidades sensiblemente diferentes, así como sectores que se encuentren en desarrollo que no alcancen a ser suelo urbanizable "ordenado".

Siguiendo dichos criterios se ha dado preferencia a la delimitación del menor número posible de áreas de reparto, por entender que obviamente a menor número más justicia en la equidistribución.

-*Ar-10*: Sector Uz-6: **(Ámbito suspendido en la aprobación definitiva parcial de 29-04-2015, y que será objeto de un documento específico que levante la suspensión)**.
Corresponde al Sector UR-7 del PGOU-2001, que ha alcanzado la aprobación inicial, pero el Ayuntamiento ha declarado caducada la tramitación y ha iniciado la tramitación de innovación del PGOU, para el cambio de sistema de compensación a cooperación y modificación de las ordenanzas de edificación del Sector. Asimismo se formulará nuevo Plan Parcial por iniciativa municipal. A ello hay que añadir el hecho de que este Sector formaba parte del convenio con Endesa suscrito en 2003 y por lo tanto tiene resuelto y concretado el coste de participación en infraestructuras generales de energía eléctrica. Todas estas singularidades aconsejan la delimitación de un área de reparto específica para este Sector en coherencia con la voluntad municipal de agilizar su tramitación independiente del presente PGOU para preparar suelo con destino preferente a vivienda protegida.

-*Ar-11*: Comprende todos los Sectores con menor condicionantes de preexistencias de gestión o de edificación: Uz-1, Uz-2, Uz-3, Uz-4 y Uz-5.

-*Ar-12*: Corresponde a los Sectores Uz-7, Uz-8 y Uz-9. En este caso son las preexistencias y capacidad de acogida del arco Este del núcleo urbano, en el que igual que en suelo urbano no consolidado (Unidades Ur-11 a Ur-14) hay implantaciones previas de asentamientos de baja o muy baja densidad, que ha llevado a ordenar los Sectores Uz-7, Uz-8 y Uz-9 con uso global residencial de baja densidad (R-BD2), aunque las preexistencias en este caso no tienen la intensidad de las Unidades antes comentadas de suelo urbano no consolidado. Asimismo también es previsible que las áreas de suelo no urbanizable no sectorizado Ans-3, 4, 6 y 7, en el futuro mantengan la misma pauta de desarrollo de baja densidad. Estas circunstancias son las que han justificado que estos Sectores Uz-7, Uz-8 y Uz-9 se adscriban a un área de reparto diferenciada (Ar-12), del resto de Sectores del Ar-11, ya que incluirlas en la misma, tendría un perverso efecto distorsionador, ya que tampoco sería de razonable justicia equidistributiva, que unos suelos con implantaciones previas de edificación de baja o muy baja densidad y, por lo tanto, de muy bajo índice de

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

edificabilidad, se vean abocadas a ser sectores deficitarios en cuanto a aprovechamiento, y que sean las áreas urbanas en las que al no tener preexistencias y, poder adoptar sin condicionantes por el nuevo PGOU densidades y edificabilidades de "ciudad más compacta", mucho más sostenibles en cuanto a optimización del recurso suelo, se tengan que ver claramente perjudicadas en cuanto a tener que afrontar posibles compensaciones por déficits de aprovechamiento motivados por situaciones previas que no han contribuido a generar. Por lo tanto la solución más razonable es delimitar un área diferenciada A-12, para estos tres Sectores.

## 6.4. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DE CADA ÁREA DE REPARTO.

### 6.4.1. APROVECHAMIENTO MEDIO DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Se calcula en las tablas siguientes, con los criterios de los apartados 6.2 y 6.3 de esta Memoria:

A) ÁREAS DE REPARTO *Ar-1a, hasta Ar-1f.*

| APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA DE REPARTO Ar-1a (Urt-1) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Uso GL / Z.Hom | Sup. Zona m2 | Sup. Edif m2t | Coeficiente | Aprovech (A) ua |
| Res R-MD2 | 3.232,00 | 2585,60 | 1,00 | 2.585,60 |
| | | | | |
| Sup Ar (S) | 3.232,00 | | | 2.585,60 |
| | | | Am: A/S | 0,800000 |

| APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA DE REPARTO Ar-1b (Urt-2) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Uso GL / Z.Hom | Sup. Zona m2 | Sup. Edif m2t | Coeficiente | Aprovech (A) ua |
| Res R-MD2 | 4.334,45 | 3.458,80 | 1,00 | 3.458,80 |
| | | | | 0,00 |
| Sup Ar (S) | 4.334,45 | | | 3.458,80 |
| | | | Am: A/S | 0,797979 |

| APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA DE REPARTO Ar-1c (Ur-3) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Uso GL / Z.Hom | Sup. Zona m2 | Sup. Edif m2t | Coeficiente | Aprovech (A) ua |
| Res R-AD1 VP | 14.044,72 | 9.193,50 | 0,74 | 6.803,19 |
| R-AD1 | | 1.884,10 | 1,00 | 1.884,10 |
| Sup Ar (S) | 14.044,72 | | | 8.687,29 |
| | | | Am: A/S | 0,618545 |

| APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA DE REPARTO Ar-1d (Ur-6) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Uso GL / Z.Hom | Sup. Zona m2 | Sup. Edif m2t | Coeficiente | Aprovech (A) ua |
| Res R-AD1 | 3.436,70 | 1.834,58 | 1,00 | 1.834,58 |
| R-AD1 VP | | 1.223,05 | 0,74 | 905,06 |
| Sup Ar (S) | 3.436,70 | | | 2.739,64 |
| | | | Am: A/S | 0,797171 |

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

| APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA DE REPARTO Ar-1e (Ur-7) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Uso GL / Z.Hom | Sup. Zona m2 | Sup. Edif m2t | Coeficiente | Aprovech (A) ua |
| Res R-AD1 | 2.842,98 | 1.731,37 | 1,00 | 1.731,37 |
| R-AD1-VP | | 742,02 | 0,74 | 549,09 |
| Sup Ar (S) | 2.842,98 | | | 2.280,46 |
| | | | Am: A/S | 0,802139 |

| APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA DE REPARTO Ar-1f (Ur-8) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Uso GL / Z.Hom | Sup. Zona m2 | Sup. Edif m2t | Coeficiente | Aprovech (A) ua |
| Res R-AD1 | 6.837,33 | 3.875,90 | 1,00 | 3.875,90 |
| R-AD1 VP | | 1.661,10 | 0,74 | 1.229,21 |
| Sup Ar (S) | 6.837,33 | | | 5.105,11 |
| | | | Am: A/S | 0,746653 |

B) ÁREAS DE REPARTO Ar-2 y Ar-3:

El aprovechamiento medio Am se calcula en las tablas de la página siguiente.

C) ÁREA DE REPARTO Ar-4:

| APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA DE REPARTO Ar-4 (Ur-4) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Uso GL / Z.Hom | Sup. Zona m2 | Sup. Edif m2t | Coeficiente | Aprovech (A) ua |
| Res R-AD1 | 10.977,58 | 1.536,86 | 1,00 | 1.536,86 |
| R-AD1 VP | | 6.147,44 | 0,74 | 4.549,11 |
| 7,55 % SGEL-2 | 927,62 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sup Ar (S) | 11.905,20 | | | 6.085,97 |
| | | | Am: A/S | 0,511202 |

D) ÁREA DE REPARTO Ar-5:

| APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA DE REPARTO Ar-5 (Ur-5) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Uso GL / Z.Hom | Sup. Zona m2 | Sup. Edif m2t | Coeficiente | Aprovech (A) ua |
| Res R-BD1 | 17.216,00 | 2.065,92 | 1,42 | 2.933,61 |
| Terciario T | 15.860,80 | 9.516,48 | 0,90 | 8.564,83 |
| SGEL-3 | 3.506,18 | | | |
| SGRV-15 | 7.678,84 | | | |
| Sup Ar (S) | 44.261,82 | | | 11.498,44 |
| | | | Am: A/S | 0,259782 |

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

TABLA DE CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL Ar-2 (Ur-12, Ur-13 y Ur-14) — Am: 0,27328486

| CL | UNIDADES SG-ADSCR | SUPERFIC UEs $m^2$ (Sin D.Púb) | USO GL Zonas hom SG Adscritos | SUPERFICIE $m^2s$ | VIARIO $m^2$ | E. LIBRES $m^2$ | EDIFIC $m^2t$ | COEF. HOMOG. Cu | Cc | Ce | APROV ZONAS ua | Ap Obj UE ua | Ap Sub S·0,9Am ua | Ayto 10% ua | Exceso + Déficit - |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Ur-12 | 17.334,26 | Res R-BD1 | 11.904,91 | 1.904,79 | 257,14 | 1.428,59 | 1,42 | 1,00 | 1,00 | 2.028,60 | 4.134,60 | 4.263,47 | 413,46 | -542,33 |
| | | | Terciario | 3.900,00 | 780,00 | 390,00 | 2.340,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 2106,00 | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Ur-13 | 65.310,22 | Res R-BD2 | 60.097,18 | 13.221,38 | 2.704,37 | 10.517,01 | 1,36 | 1,00 | 1,00 | 14.303,13 | 17.638,53 | 16.063,46 | 1.763,85 | -188,79 |
| | | | Res R-BD2 VP | | | | 4.507,29 | 0,74 | 1,00 | 1,00 | 3335,39 | | | | |
| | | | SGSI-4 | 315,44 | | | | | | | | | | | |
| | | | SGRV-10 | 4.897,60 | | | | | | | | | | | |
| | Ur-14 | 84.412,74 | Res R-BD2 | 81.366,58 | 17.900,65 | 3.661,49 | 14.239,15 | 1,36 | 1,00 | 1,00 | 19.365,24 | 23.881,09 | 20.761,85 | 2.388,11 | 731,13 |
| | | | Res R-BD2 VP | | | | 6.102,49 | 0,74 | 1,00 | 1,00 | 4515,84 | | | | |
| | | | SGRV-9 | 3.046,16 | | | | | | | | | | | |
| | TOTAL SEC. | 167.057,22 | | 165.527,87 | 33.806,81 | 7.013,00 | 39.134,53 | | | | 45.654,21 | 45.654,21 | 41.088,79 | 4.565,42 | 0,00 |
| | SISTEMAS EXTERIORES ADSCRITOS AL Ar-2 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | 0,00 | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | TOTAL SGA | 0,00 | | 0,00 | | | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | TOTALES | 167.057,22 | | 165.527,87 | | | | | | | 45.654,21 | 45.654,21 | 41.088,79 | 4.565,42 | 0,00 |

TABLA DE CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL Ar-3 (Ur-1 + Ur-2 ) — Am: 0,4926899

| CL | UNIDADES SG-ADSCR | SUPERFIC UEs $m^2$ (Sin D.Púb) | USO GL Zonas hom SG Adscritos | SUPERFICIE $m^2s$ | VIARIO $m^2$ | E. LIBRES $m^2$ | EDIFIC $m^2t$ | COEF. HOMOG. Cu | Cc | Ce | APROV ZONAS ua | Ap Obj UE ua | Ap Sub S·0,9Am ua | Ayto 10% ua | Exceso + Déficit - |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Ur-1 | 32.951,46 | Terciario T | 32.951,46 | 6.590,29 | 3.295,15 | 19.770,88 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 17.793,79 | 17.793,79 | 14.611,37 | 1.779,38 | 1.403,05 |
| | Ur-2 | 18.972,38 | Industrial I | 18.972,38 | 3.794,48 | 1.897,24 | 12.332,05 | 0,80 | 1,00 | 1,00 | 9.865,64 | 9.865,64 | 8.412,75 | 986,56 | 466,33 |
| | TOTAL SEC. | 51.923,84 | | 51.923,84 | 10.384,77 | 5.192,38 | 32.102,93 | | | | 27.659,43 | 27.659,43 | 23.024,12 | 2.765,94 | 1.869,37 |
| | SISTEMAS EXTERIORES ADSCRITOS AL Ar-3 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 34,33 % SGEL-2 | 4.215,79 | | 4.215,79 | | | | | | | 0,00 | | 1.869,37 | 0,00 | -1.869,37 |
| | TOTAL SGA | 4.215,79 | | 4.215,79 | | | | | | | 0,00 | 0,00 | 1.869,37 | 0,00 | -1.869,37 |
| | TOTALES | 56.139,63 | | 56.139,63 | | | | | | | 27.659,43 | 27.659,43 | 24.893,49 | 2.765,94 | 0,00 |

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

## E) ÁREA DE REPARTO Ar-6:

| APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA DE REPARTO Ar-6 (Ur-9) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Uso GL / Z.Hom | Sup. Ámbito m2 | Sup. Edif m2t | Coeficiente | Aprovech (A) ua |
| Res R-MD1 | 15.246,42 | 4.802,62 | 1,23 | 5.907,22 |
| Res R-MD1 VP | | 2.058,27 | 0,74 | 1.523,12 |
| Industrial I | 8.055,64 | 5.236,17 | 0,80 | 4.188,94 |
| 14,42%SGEL-2 | 1.771,01 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sup Ar (S) | 25.073,07 | | | 11.619,28 |
| | | | Am: A/S | 0,463417 |

## F) ÁREA DE REPARTO Ar-7:

| APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA DE REPARTO Ar-7 (Ur-10) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Uso GL / Z.Hom | Sup. Zona m2 | Sup. Edif m2t | Coeficiente | Aprovech (A) ua |
| Industrial I | 51.798,02 | 25.959,76 | 0,80 | 20.767,81 |
| SGRV-12b | 4.499,04 | | | 0,00 |
| 25,78%SGEL-2 | 3.165,43 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sup Ar (S) | 59.462,49 | | | 20.767,81 |
| | | | Am: A/S | 0,349259 |

## G) ÁREA DE REPARTO Ar-8:

| APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA DE REPARTO Ar-8 (Ur-11) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Uso GL / Z.Hom | Sup. Zona m2 | Sup. Edif m2t | Coeficiente | Aprovech (A) ua |
| Res R-BD1 | 84.689,41 | 10.162,73 | 1,42 | 14.431,08 |
| SGRV-12c | 7.831,19 | | | 0,00 |
| 17,91%SGEL-2 | 2.199,59 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sup Ar (S) | 94.720,19 | | | 14.431,08 |
| | | | Am: A/S | 0,152355 |

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

# ANEXO 2: SUBSANACIONES EN ARTÍCULOS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

# ANEXO 2: SUBSANACIONES EN ARTICULADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

ÍNDICE

**SUBSANACIONES DE ARTÍCULOS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. ..... 2**
Artículo 1.1.6. Interpretación..... 2
Artículo 4.1.7. Sistema general de espacios libres..... 3
Artículo 4.1.8. Sistema general de equipamientos. ..... 3
Artículo 13.10.1. Definición y ámbito. ..... 3
Artículo 13.11.5. Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado. ..... 6
Artículo 13.11.7. Actuaciones de transformación urbanística de "dotación". ..... 6
Artículo 14.2.5. Tipo 3: Edificios de vivienda unifamiliar aislada vinculada y necesaria para una explotación agraria. ..... 7
Artículo 14.2.6. Tipo 4: Edificios, construcciones e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos..... 7
Artículo 14.2.7. Tipo 5: Movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades extractivas. ..... 9
Artículo 14.2.8. Tipo 6: Edificios e instalaciones agropecuarias autónomas. ..... 9
Artículo 14.2.9. Tipo 7: Edificios e instalaciones para usos industriales y terciarios..... 10
Artículo 14.2.10. Tipo 8: Edificios e instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural. ..... 11
Artículo 14.2.12. Obras en edificios existentes. ..... 12
SUBSANACIONES EN FICHAS DE NNUU. ..... 13

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

# SUBSANACIONES DE ARTÍCULOS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

## Artículo 1.1.6. Interpretación.

1. La interpretación del PGOU corresponde al Ayuntamiento de *Lebrija* en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras de la Junta de Andalucía, conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. Los distintos documentos del PGOU integran una unidad coherente cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la literatura que prevalecerá sobre los planos, en relación con el contexto, con los antecedentes históricos y legislativos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales, y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.

3. Las determinaciones del PGOU se interpretarán con arreglo al valor de sus documentos, en razón a sus contenidos, conforme a los señalados en el artículo anterior, y a sus fines y objetivos, expresados en la Memoria.

4. Si, no obstante la aplicación de éstos criterios interpretativos, subsistiera imprecisión en sus determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del PGOU más favorable al mejor equilibrio ente aprovechamientos edificatorios y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres y dotacionales, al menor deterioro del medio ambiente natural, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.

5. Los datos relativos a los distintos ámbitos de planeamiento y gestión en suelo urbano y urbanizable, tienen la precisión inherente a la medición realizada sobre una base cartográfica digital del PGOU. En el supuesto de no coincidencia exacta de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos deducible de una cartografía de detalle de acreditada mayor precisión, el instrumento de planeamiento o gestión que se formule en esos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del PGOU, podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo, mediante documentación

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

justificativa, manteniendo los datos totales de aprovechamiento del PGOU (superficie edificable, número de viviendas), así como las cifras de reservas de sistemas generales y locales. En el caso de que la diferencia de medición de superficie sea superior al 10%, deberá tramitarse una modificación del planeamiento para innovar los parámetros urbanísticos y adaptarlos a la nueva superficie real del ámbito.

6. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de particulares u otros órganos administrativos, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen durante la vigencia del Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación y la justificación de la elegida. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a consultas planteadas y será objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la *Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común*.

7. Los simples errores materiales, aritméticos o de hecho, que se detecten en el Plan, podrán corregirse mediante el procedimiento previsto en la *Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común* y en la *Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía*.

### Artículo 4.1.7. Sistema general de espacios libres.

1. El sistema general de espacios libres está compuesto por los terrenos e instalaciones así identificados en los Planos de Ordenación o.5 a o.7, destinados a usos de espacios libres con el contenido y definición establecido en los artículos 4.2.4 y 10.6.1 de estas NNUU.

2. El sistema general de espacios libres (SGEL) del PGOU está integrado por los siguientes tipos de áreas:

a) Parques urbanos.
b) Recinto ferial.
c) Parque periurbano o rural.
d) Protección (de patrimonio, de riesgos o de infraestructuras)

3. El estándar de sistemas generales de espacios libres de parques urbanos resultante del modelo urbano del PGOU es de 8,36 m2 por habitante (6,58 m2s por cada 100 m2t edificables de actividades económicas), y el mismo habrá de respetarse en las innovaciones y Planes de Sectorización.

4. Los espacios libres asociados a sistemas generales viarios, no forman parte de estándares de sistemas de espacios libres, sino que están destinados a la cualificación de las infraestructuras viarias a las que se asocian, así como para permitir usos complementarios como itinerarios peatonales, carril bici, ordenación de aparcamientos, evacuación de escorrentías al aire libre, y posible ampliación futura de dichas infraestructuras, pudiendo ordenarse detalladamente el destino de dichos espacios libres asociados en relación al viario en el que se integran, mediante Plan Especial y reajustarse pada adaptarse a la realidad física en los Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias que los definan.

### Artículo 4.1.8. Sistema general de equipamientos.

1. El Sistema general de equipamientos (SGEQ) está compuesto por los terrenos, y las construcciones e instalaciones destinados a posibilitar la prestación de los servicios públicos básicos a los ciudadanos, que se señalan como tales en los Planos de Ordenación o.5 a o.7. y con la definición y contenido para cada uno de los usos establecida en los artículos 4.2.4 y 10.6.1. de estas NNUU, y que se desglosan en los siguientes:

a) Deportivo.
b) Educativo.
c) Servicios de interés público y social.
d) Genérico.

2. El estándar del conjunto de sistemas generales de equipamiento de escala municipal resultante del modelo urbano del PGOU es 5,45 m2/hab (4,28 m2s por cada 100 m2t de actividades económicas), y el mismo habrá de respetarse en las innovaciones y Planes de Sectorización.

### Artículo 13.10.1. Definición y ámbito.

1. La zona *Planeamiento Incorporado (Pi)* comprende áreas de desarrollo del planeamiento general anterior, que se encuentran con planeamiento aprobado definitivamente, que se integra literalmente en cuanto a su calificación pormenorizada en el presente PGOU, remitiéndose a los instrumentos de planeamiento correspondientes que se especifican para cada caso, sin perjuicio de las innovaciones que establezca el presente Plan.
2. El ámbito es el identificado como zona *Planeamiento Incorporado (Pi-nº)*, en los Planos de

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

Ordenación o.6 y o.7, diferenciándose las subzonas de la tabla siguiente, en la que se identifica el ámbito, planeamiento de desarrollo que se "incorpora", así como innovaciones del presente PGOU, en su caso:

| PLANEAMIENTO DE DESARROLLO INCORPORADO DEL PGOU 2001 | | |
|---|---|---|
| CÓDIGO PGOU | Identificación de planeamiento anterior e innovaciones introducidas por PGOU-2014. | Aprobación definitiva |
| Pi-1 | Plan Parcial Sector UR-1 "Las Carrascosas" | 04-09-2001 |
| Pi-2 | Plan Parcial Sector UR-2 "El Fontanal" | 05-05-2003 |
| | INNOVACIONES PGOU-2014:<br>-Introducción de la calificación de "gran superficie minorista", en aplicación del *Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía* (LCIA). | |
| Pi-3 | Plan Parcial Sector UR-3 "La Cuba II"<br>Estudio Detalle manzana Q Sector UR-3<br>Estudio Detalle manzana E Sector UR-3<br>Estudio de Detalle manzana Ñ Sector UR-3 | 10-06-1999<br>20-12-2007<br>12-12-2005<br>En trámite AI |
| Pi-4 | Plan Parcial Sector UR-4 "Avefría"<br>Modificación PGOU Sector UR-4<br>Estudio Detalle manzana H Sector UR-4 | 27-06-2002<br>08-04-2002<br>24-02-2005 |
| | INNOVACIONES PGOU-2014<br>-Cambio de calificación de Educativo a Terciario T-3. Previsión de Actuación de dotación Ado-6. | |
| Pi-5 | Plan Parcial Sector UR-5 "Pago Dulce" | 08-11-2001 |
| Pi-6 | Plan Parcial Sector UR-6 "Los Tollos"<br>Modificación PGOU en UR-6 P. Bomberos | 05-05-2003<br>Pendiente AD |
| | INNOVACIONES PGOU-2014:<br>-Introducción de la calificación de "gran superficie minorista", en aplicación del *Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía* (LCIA). | |
| Pi-7 | Plan Parcial Sector UR-8 "Cuesta Belén" | 24-04-2005 |

| PLANEAMIENTO DE DESARROLLO INCORPORADO DEL PGOU 2001 | | |
|---|---|---|
| CÓDIGO PGOU | Identificación de planeamiento anterior e innovaciones introducidas por PGOU-2014. | Aprobación definitiva |
| | | |
| | INNOVACIONES PGOU-2014:<br>-Cambio de calificación de equipamiento deportivo a espacios libres.<br>-Cambio de calificación de escolar a espacios libres y SIPS, con viario de separación entre ambos. | |
| Pi-8 | Plan Parcial Sector UR-9 "El Aceituno" | 24-02-2005 |
| Pi-9 | Plan Parcial Sector UR-10 "Camino de Jerez"<br>Modificación PGOU Sector UR-10<br>Modificación PGOU ajuste ámbito UR-10<br>Estudio de Detalle de parcelas G, H-1, H-2, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5,J-1 y J-2 de Sector UR-10 | 30-03-2005<br>29-10-2004<br>11-02-2005<br><br>06-05-2009 |
| | INNOVACIONES PGOU-2014<br>-Cambio de calificación de Educativo a Terciario T-3. Previsión de Actuación de dotación Ado-7. | |
| Pi-10 | Plan Parcial Sector UR-11 "A.Huerta Macenas"<br>Modificación PGOU UR-11 | 18-02-1999<br>30-03-2011 |
| | INNOVACIONES PGOU 2014:<br>-La parcela de uso terciario de la esquina de las calles Trebujena y Cañada del Río se aplicará la ordenanza T3 de las presentes NNUU en cuanto a condiciones de uso, manteniendo las condiciones de edificación del Plan Parcial. | |
| Pi-11 | Plan Parcial Sector UR-12 "Loma de Overo II"<br>Modificación PGOU Sector UR-12 | 28-09-2005<br>30-09-2004 |
| | INNOVACIONES PGOU-2014:<br>-Cambio de calificación de parte de las D1 y D2 del Plan Parcial, que pasan a tener la calificación espacios libres e "Intensiva con alineación IA" con altura máxima 3 plantas, superficie máx edificable 2.955,54 m2t y 30 viviendas. Previsión de Actuación de dotación Ado-8<br>-En la parcela B-1 se cambia a uso industrial, pero se mantienen las condiciones de edificación del Plan Parcial. | |

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

| PLANEAMIENTO DE DESARROLLO INCORPORADO DEL PGOU 2001 | | |
|---|---|---|
| CÓDIGO PGOU | Identificación de planeamiento anterior e innovaciones introducidas por PGOU-2014. | Aprobación definitiva |
| Pi-12 | Plan Parcial Sector UR-13 "Loma de Overo I"<br>Estudio Detalle manzana C del PP UR-13<br>Estudio Detalle parcela E1 UR-13<br>Estudio Detalle Parcela B1 UR-13<br>Estudio Detalle redistribución capacidad residencial Sector UR-13 | 08-11-2001<br>06-03-2002<br>02-04-2008<br>02-04-2008<br>31-03-2009 |
| | INNOVACIONES PGOU-2014:<br>-Introducción de la calificación de "gran superficie minorista", en aplicación del *Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía* (LCIA).<br>-El conjunto de las manzanas A-0 y A-1 (calificación Pi12d) deberán reordenar volúmenes con Estudio de Detalle (actuación identificada como Urc-1 en suelo urbano consolidado), manteniendo superficie edificada para dejar libre el suelo de la actuación Mv-8, a ejecutar por el Ayuntamiento. | |
| Pi-13 | Plan Parcial Sector UR-14 "Ampliación Marismas".<br>Modificación Plan Parcial UR-14 | 24-02-1989<br>20-04-1005 |
| | INNOVACIONES PGOU-2014:<br>-Se permite el uso terciario en las categorías comercial y oficinas en compatibilidad con la calificación industrial del Plan Parcial. | |
| Pi-14 | Plan Parcial Sector UR-16 "Elio Antonio" | 15-11-1995 |
| Pi-15 | Plan Parcial Sector UR-18 "La Cuba I" | 24-07-1997 |
| | INNOVACIONES PGOU-2014:<br>-Convenio Ayto-EPSA sobre parcelas E-2, D-1, I-5-17: El PGOU permite en dichas parcelas una vivienda por cada 100 m2t, siempre que se vinculen a vivienda protegida y se ceda al Ayto el SLEQ-1 (1.001,19 m2), Centro Cívico La Paz. | |
| Pi-16 | PERI de UE-7 "El Rastro" | 27-06-2002 |

| PLANEAMIENTO DE DESARROLLO INCORPORADO DEL PGOU 2001 | | |
|---|---|---|
| CÓDIGO PGOU | Identificación de planeamiento anterior e innovaciones introducidas por PGOU-2014. | Aprobación definitiva |
| | | |
| | INNOVACIONES PGOU-2014:<br>-Esquina c/ Jazmín y el Rastro que se cambia calificación de terciario a residencial ECH-VP, la superficie edificable que se destine a residencial.<br>-Frente a c/ Rastro se califica ECH. | |
| Pi-17 | PERI de UE-9 "Los Silos" | 18-12-2003 |
| | INNOVACIONES PGOU-2014<br>-En la UE-2 se establecen las siguientes determinaciones mediante convenio urbanístico con la propiedad:<br>-La parcela residencial mantiene el nº de 15 viviendas y superficie máxima edificable de 2.989,34 m2t establecidos por el PERI.<br>-Se reajusta la alineación del lindero Oeste, ampliándose la superficie de la parcela, adscribiéndose a favor del Ayto la carga de 45.536,40 € por dicho concepto, con destino al patrimonio municipal de suelo, que se abonará en el momento en que el titular solicite licencia de parcelación o licencia de obras.<br>-La dotación de infraestructura complementaria que pudiera precisar la parcela actual o las resultantes de su parcelación para alcanzar la condición de "solar", será con cargo a la propiedad. | |
| Pi-18 | Plan Especial de UE-19 (PE-2) "Campo Feria" | 30-09-2004 |
| | INNOVACIONES PGOU-2014:<br>-Ajustes de calificación del PGOU<br>-Continuidad con el SGEL-4 y Mv-11 | |
| Pi-19 | Estudio de Detalle UE-5 "Cantarrana" | 31-10-2002 |
| Pi-20 | Estudio Detalle UE-11 "Huerta Gallina" | 29-06-2005 |
| Pi-21 | Estudio Detalle UE-12 "El Mantillo" | 14-10-2004 |
| Pi-22 | Estudio de Detalle UE-15 "La Algodonera"<br>Estudio Detalle manzana C y E de UE-15 | 18-12-2003<br>01-06-2004 |

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

| PLANEAMIENTO DE DESARROLLO INCORPORADO DEL PGOU 2001 | | |
|---|---|---|
| CÓDIGO PGOU | Identificación de planeamiento anterior e innovaciones introducidas por PGOU-2014. | Aprobación definitiva |
| Pi-23 | PERI de la UE-8 "La Huerta" | 09-12-2004 |
| | INNOVACIONES PGOU-2014<br>-Se integra en el presente PGOU la ordenación del PERI vigente y la UE-8 como ámbito en ejecución transitoria (Urt-2) en las condiciones del PGOU-2001 y se establece un plazo de 3 años a partir de la aprobación definitiva del presente PGOU para la terminación de la urbanización de la Unidad. | |

3. En los supuestos en los que dentro del ámbito de Planeamiento Pi-nº que se incorpora, desde los Planos de Ordenación del presente PGOU se establece una calificación diferente de la de "Pi-nº", es decir una calificación propia del nuevo PGOU, será ésta la que prevalezca, por ser voluntad expresa la innovación del referido Planeamiento incorporado, o formar parte de las innovaciones relacionadas en el apartado 2 de este artículo. En los casos en los que por determinación legal (calificación de "gran superficie minorista"), deban establecerse las dos, la Pi-nº regula las condiciones de edificación y la T1 del nuevo PGOU, los usos.

**Artículo 13.11.5. Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado.**

1. En el suelo urbano no consolidado se establecen las siguientes áreas de reparto, con la delimitación del Plano de Ordenación o.10, y aprovechamiento medio de las mismas, que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10.2.A).b) de la LOUA integran la ordenación pormenorizada:

| ÁREAS REPARTO | ÁMBITO Sectores y SG / m2 | APROV. OBJETIVO (ua) | APROV. MEDIO |
|---|---|---|---|
| Ar-1a | Urt-1 / 3.232,00 | 2.585,60 | 0,800000 |
| Ar-1b | Urt-2 / 4.334,45 | 3.458,80 | 0,797979 |
| Ar-1c | Ur-3 / 14.044,72 | 8.687,29 | 0,618545 |
| Ar-1d | Ur-6 / 3.436,70 | 2.739,64 | 0,797171 |
| Ar-1e | Ur-7 / 2.842,98 | 2.280,46 | 0,802139 |
| Ar-1f | Ur-8 / 6.837,33 | 5.105,11 | 0,746653 |
| Ar-2 | Ur-12+Ur-13 + Ur-14/ | 45.654,21 | 0,273285 |
| | 167.057,22 | | |
| Ar-3 | Ur-1+Ur-2 +34,33%%SGEL-2 / 56.139,63 | 27.659,43 | 0,492690 |
| Ar-4 | Ur-4 + 7,55% SGEL-2 / 11.905,20 | 6.085,97 | 0,511202 |
| Ar-5 | Ur-5 / 44.261,82 | 11.498,44 | 0,259782 |
| Ar-6 | Ur-9+14,42%SGEL-2 / 25.073,07 | 11.619,28 | 0,463417 |
| Ar-7 | Ur-10 + 25,78% SGEL-2/ 59.462,49 | 20.767,81 | 0,349259 |
| Ar-8 | Ur-11+ 17,91% SGEL-2/ 94.720,19 | 14.431,08 | 0,152355 |

**Artículo 13.11.7. Actuaciones de transformación urbanística de "dotación".**

1. El PGOU identifica las actuaciones de *transformación urbanística* de *"dotación"* y establece para las mismas la clasificación de "suelo urbano no consolidado", en base al apartado 2.B.c) del artículo 45 del la LOUA, a efectos de adscribirlo al régimen específico del apartado 3 del artículo 55 de la LOUA.

2. En función del tamaño de la actuación de "dotación", y de la cuantía exacta de dotaciones locales y generales que se le asigne en las Tablas de la Parte C de las presentes NNUU, para mantener la media dotacional de sistemas locales y la proporcionalidad y suficiencia de sistemas generales, se establecerá la recomendación de ubicación que permita ubicar dichas dotaciones preferentemente en el área homogénea o, cuando se den las circunstancias previstas en el artículo 55.3.a) párrafo primero de la LOUA, dichas dotaciones podrán obtenerse en un entorno próximo por alguno de los procedimientos previstos en el Título IV de la LOUA, en cualquiera de los nuevos sistemas previstos por el presente PGOU.

3. En cualquier nueva actuación de "dotación" que se pueda plantear durante la vigencia del PGOU, se establecerán las superficies para dotaciones en proporción con el incremento de aprovechamiento urbanístico, según la media dotacional establecida para sistemas locales y generales en estas NNUU.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión/ celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

**Artículo 14.2.5. Tipo 3: Edificios de vivienda unifamiliar aislada vinculada y necesaria para una explotación agraria.**

1. Se entiende como vivienda unifamiliar aislada vinculada a la explotación agraria, a un edificio aislado de uso residencial de carácter unifamiliar, situado en una finca en la que se realice una actividad agrícola, forestal o ganadera, cuyo promotor sea el titular de la actividad y cuya implantación sea necesaria para su desarrollo.

2. Condiciones de implantación:

a) El promotor deberá justificar fehacientemente los siguientes extremos:

a.1. Relación con la actividad agraria del promotor, mediante copia de la inscripción en el correspondiente régimen agrario de la Seguridad Social, documentación acreditativa de la obtención de rentas agrarias provenientes de la explotación, u otra documentación equivalente.

a.2. Existencia en la finca de una explotación agrícola, forestal o ganadera con descripción de sus características y planes de explotación viable en relación al tamaño de la finca.

a.3. Inexistencia en la finca de un edificio idóneo o resto de edificio que pueda albergar la vivienda.

b) Superficie mínima de finca afecta a la edificación: La que se establezca para cada categoría del suelo no urbanizable de especial protección de los Títulos 5 y 6, o del suelo no urbanizable de carácter rural del Capítulo 3 de este Título 14, cuando en la categoría de suelo se permita expresamente este tipo de uso.

c) Distancia mínima al suelo urbano y urbanizable de nuevas viviendas: 500 m. Distancia mínima a otras construcciones existentes: 100 metros.

d) Se deberá presentar siempre de modo aislado evitando la formación de núcleo de población según se define en las presentes NNUU.

e) Distancia mínima a linderos: 10 m.

f) Superficie construida máxima: 120 m2 (mínimo admisible en todos los casos en que se permita la implantación de vivienda) más el 0,3 % de la superficie de la parcela a la que se vincula.

g) La altura máxima será de dos plantas y 7,5 metros.

h) Los edificios deberán cumplir además las normas de la categoría de suelo no urbanizable en la que se sitúen, las de adecuación al ambiente de la Sección 3 de este Capítulo, y las normas sectoriales que puedan incidir en los terrenos.

**Artículo 14.2.6. Tipo 4: Edificios, construcciones e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.**

1. Comprende las construcciones e instalaciones de los siguientes subtipos:

a) Infraestructuras: Incluye las infraestructuras de comunicaciones tales como carreteras, aeródromos y helipuertos, etc.; las infraestructuras del ciclo del agua o de riego tales como embalses, captaciones, conducciones, canalizaciones y estaciones depuradoras, etc.; las infraestructuras energéticas tales como parques eólicos, solares, centrales de producción de energía, líneas y conducciones para su transporte, estaciones transformadoras, etc.; las infraestructuras de telecomunicaciones tales como antenas, estaciones repetidoras, etc.; y otras similares.

b) Apertura de caminos y pistas: Incluye los movimientos de tierras y obras para la apertura de nuevos caminos y pistas, excepto los necesarios para la explotación agraria que no comporten movimientos de tierras.

c) Instalaciones al servicio de las obras públicas: Incluye las áreas y estaciones de servicio de las carreteras y otras instalaciones al servicio de las carreteras u otras obras públicas.

d) Instalaciones de gestión de residuos: Incluye los vertederos y otras instalaciones de gestión de residuos tal como vienen definidas y reguladas en el Reglamento de Residuos de Andalucía.

e) Edificios e instalaciones de servicios públicos: Comprende las construcciones e instalaciones necesarias para la prestación por la Administración pública de los servicios de su competencia que hayan de situarse en el medio rural, tales como cárceles, cementerios, instalaciones vinculadas a la defensa, y otras similares.

f) Edificios e instalaciones de dotaciones y equipamientos públicos:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

Comprendiendo los edificios e instalaciones de titularidad pública o de manifiesto interés público destinados a usos públicos de dotaciones y equipamiento tales como centros educativos, centros sanitarios o asistenciales, centros culturales o sociales, equipamientos administrativos, etc., que hayan de situarse en el medio rural.

2. Condiciones de implantación:

2.1. Condiciones generales para todos los subtipos:

Con carácter general, las que requieran edificación se ajustarán a las condiciones de implantación siguientes, sin perjuicio de mayor restricción que pudiera establecerse en las normas particulares de cada categoría de suelo no urbanizable, así como a las particulares del apartado 2.2.:

a) Distancia mínima al suelo urbano y urbanizable sectorizado u ordenado y a otras construcciones existentes: 100 m. Quedan exceptuadas las edificaciones e infraestructuras vinculadas al funcionamiento del medio urbano que necesariamente tengan que ubicarse en suelo no urbanizable próximo al núcleo (estaciones de bombeo, centros de transformación, y similares.

b) Separación mínima a linderos: 10 metros.

c) Ocupación máxima:

-Las edificaciones de superficie construida de hasta a 500 m2 podrán alcanzar una ocupación máxima de parcela vinculada del 25%. Para superficie construida superior la ocupación máxima será del 15%.

-Las construcciones auxiliares abiertas, tipo marquesinas, cubierta de estaciones de servicio y similares, podrán ocupar una superficie máxima adicional igual a la permitida en el párrafo anterior para las edificaciones cerradas.

2.2. Condiciones particulares:

a) Infraestructuras: Las instalaciones se adecuarán a lo que establezca la legislación y normativa sectorial de cada actividad o infraestructura, y a las condiciones que establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental y la licencia municipal. Cualquier instalación de infraestructuras estará condicionada a la adopción de medidas para minimizar su impacto ambiental e integrarse en el paisaje. Los tendidos eléctricos cumplirán las determinaciones vigentes en cuanto a colocación de avisaderos y posaderos para la avifauna. Además se tendrán en cuenta las normas y recomendaciones en cuanto a protección y gestión del paisaje que se enumeran en el Título 5. Los actos de construcción o instalación de infraestructuras vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables, de acuerdo con el artículo 164 de la *Ley 18/2003 de 29 de diciembre*, que añade la Disposición Adicional 7ª a la LOUA, no quedarán sometidas al régimen el artículo 52.4 de la misma.

b) Apertura de caminos y pistas: La apertura de caminos y pistas, excepto los necesarios para la explotación agrícola o forestal que no comporten movimientos de tierras, estará sujeta a la previa obtención de licencia urbanística, y si no está incluida en un Plan o Proyecto aprobado deberá justificarse en función del acceso a las explotaciones o a alguna de las construcciones o edificaciones autorizables en suelo no urbanizable. Las obras se adecuarán a las condiciones del Título 5 en cuanto a protección del suelo, y a lo que establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental.

c) Instalaciones al servicio de las obras públicas: Se deberán tramitar mediante un Proyecto de Actuación o un Plan Especial de los definidos en el artículo 42 de la LOUA, y se adecuarán a lo que establezca el procedimiento de prevención ambiental y la licencia municipal.

d) Instalaciones de gestión de residuos: Las instalaciones de tratamiento o eliminación controlada de residuos requerirán autorización de la Consejería de Medio Ambiente y se adecuarán a lo establecido en el Reglamento de Residuos de Andalucía para cada tipo de instalación y a las condiciones que se establezcan el correspondiente procedimiento de prevención ambiental.

e) Edificios e instalaciones de servicios, dotaciones y equipamientos públicos: Se podrán autorizar las instalaciones de uso público y gestión incluidas en Planes o programas de la Administración, y aquellas otras promovidas por Administraciones públicas siempre que se demuestre la necesidad de localización en este ámbito. Los edificios e instalaciones se regularán por la legislación y normativa sectorial que regule la actividad y por las normas de adecuación al ambiente de la Sección 3 de este Capítulo, así como por lo que establezca en su caso el procedimiento de prevención ambiental.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

**Artículo 14.2.7. Tipo 5: Movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades extractivas.**

1. Se consideran movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a actividades extractivas todos aquellos actos y obras necesarios para la realización de actividades mineras o extractivas según las define la *Ley 22/1973 de 21 de Julio de Minas* y demás legislación sectorial de aplicación, tales como extracciones mineras a cielo abierto o subterráneas, canteras, extracciones de áridos, salinas, etc. y sus instalaciones complementarias tales como oficinas, talleres, almacenes, infraestructuras, vertederos y escombreras, etc.

2. Condiciones de implantación de las construcciones e instalaciones:

2.1. Condiciones generales:

Con carácter general, las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustarán a las condiciones de implantación siguientes, sin perjuicio de mayor restricción que pudiera establecerse en las normas particulares de cada categoría de suelo no urbanizable, así como a las particulares del apartado 2.2.:

a) Distancia mínima al suelo urbano y urbanizable: 500 metros.

b) Distancia mínima a otras construcciones existentes: 250 m.

c) Separación mínima a linderos: 25 metros.

d) Ocupación máxima: 10% de la parcela vinculada.

2.2. Condiciones particulares: Las adicionales que se establezcan en el Proyecto Técnico de la explotación y en el procedimiento de prevención ambiental.

**Artículo 14.2.8. Tipo 6: Edificios e instalaciones agropecuarias autónomas.**

1. Se consideran instalaciones agropecuarias autónomas, a aquellas vinculadas a la explotación de los recursos vivos sin incluir actividades de transformación o comercialización de productos, que no obtengan la mayor parte de los recursos para la alimentación del ganado de la propia finca o que produzcan un impacto sobre el medio ambiente que no pueda ser absorbido por los medios normales. Incluyen los siguientes subtipos:

a) Las naves, almacenes, establos, cuadras, vaquerías o granjas que sobrepasen los límites de ocupación o de superficie edificada que se establecen en el apartado 2.2 del artículo 14.2.3.

b) Piscifactorías, o construcciones e instalaciones dedicadas a la cría de peces o mariscos en estanques, viveros o similares.

c) En general, cualquier instalación relacionada con la explotación de los recursos vivos que exceda de los límites establecidos en el artículo 14.2.3 y que no incluya actividades de transformación o comercialización de productos.

d) Almazaras.

2. Condiciones de implantación:

a) La superficie mínima para los subtipos a) y b) del apartado 1 de este artículo será de una hectárea.

b) Distarán como mínimo 500 m. del suelo urbano o urbanizable, salvo que del procedimiento de prevención ambiental se acredite que no se producen emisiones molestas a distancia inferior, o que se trata de producción artesanal con sistemas homologados acompañados de la adecuada gestión de residuos. Las instalaciones ganaderas se ajustarán, en función de las especies, a las distancias mínimas al suelo urbano y urbanizable o de otras viviendas, usos terciarios, turísticos y recreativos en suelo no urbanizable, que se establecen en la tabla del apartado 2.1.f) del artículo 14.2.3. de las presentes NNUU.

c) Distarán de otros edificios no integrados en la misma finca la medida que determine el procedimiento de prevención ambiental para no generar molestias, en función de los usos de los mismos. En todo caso se respetará una distancia mínima de 100 m respecto a otras construcciones existentes de otras fincas colindantes.

d) Distancia mínima a linderos: 10 m.

e) Las construcciones e instalaciones se adecuarán a lo establecido en los correspondientes procedimientos de prevención ambiental y otra normativa sectorial de aplicación, debiendo cumplir las distancias entre instalaciones y otras prescripciones de la normativa agraria en orden a la

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

evitación de plagas y enfermedades en el ganado. Queda prohibido cualquier vertido de restos orgánicos, purines o cualquier otro residuo directamente a los cauces o al terreno, debiéndose establecer los sistemas de traslado a un vertedero o de depuración previa que se establezcan en el procedimiento de prevención ambiental.

f) Las piscifactorías deberán cumplir además las determinaciones de la legislación de Aguas y Pesca Fluvial y otras aplicables.

g) En las licencias y autorizaciones se tendrán en cuenta las normas y recomendaciones en cuanto a protección y gestión del paisaje que se enumeran en el Título 5.

**Artículo 14.2.9. Tipo 7: Edificios e instalaciones para usos industriales y terciarios.**

1. Este tipo comprende aquellas edificaciones e instalaciones que alberguen actividades de transformación o comercialización de productos, sean éstos derivados de la actividad agraria o no relacionados con ella. De acuerdo con lo previsto en el apartado 3 del artículo 25 de la *Ley 1/1996, de 10 de octubre, del Comercio Interior de Andalucía,* según redacción modificada por la *Ley 3/2010, de 21 de mayo*, la implantación del uso de *"gran superficie minorista"*, queda expresamente excluida en suelo no urbanizable.

2. Condiciones de implantación:

2.1. En el suelo no urbanizable protegido, la implantación de usos industriales o terciarios se atendrá a si está expresamente permitido en las condiciones particulares de los Capítulos 3 y 4 del Título 6. En general se podrán admitir pequeñas actividades de carácter artesanal vinculadas a la primera transformación o la comercialización de los productos de la propia finca en la que se sitúe el edificio, que cumplan las condiciones siguientes:

a) Superficie mínima finca: 2 has.

b) Distancia mínima al suelo urbano y urbanizable y a edificios principales de otras fincas: La que se deduzca del procedimiento de prevención ambiental, y que acredite que no produce molestias al medio urbano. En todo caso la distancia mínima será de 100 metros.

c) Superficie máxima ocupada por el edificio: 2 % de la finca con un máximo de 500 metros cuadrados.

d) Los edificios e instalaciones deberán cumplir además las normas de adecuación al ambiente de la Sección 3 de este Capítulo, las normas de la zona en la que se sitúen, las medidas correctoras que, en su caso, establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental, y el resto de legislación y normativa sectorial que les pueda afectar.

Además, se tendrán en cuenta las normas en cuanto a protección y gestión del paisaje que se enumeran en el Título 5.

2.2. En el suelo no urbanizable de carácter rural podrán autorizarse usos industriales y terciarios, que por su entidad excedan lo dispuesto en el apartado 2.1. En el supuesto de los tipos de industrias incompatibles con el medio urbano enumeradas en el artículo 4.2.5., las distancias mínimas al suelo urbano y urbanizable, así como a construcciones próximas, será la que se deduzca del procedimiento de prevención ambiental, y en todo caso se mantendrá una distancia mínima de 100 metros.

a) Superficie mínima finca: 1,5 has.

b) Superficie máxima ocupada por el edificio: 20 % de la finca con un máximo de 5.000 metros cuadrados. El establecimiento de una ocupación o superficie edificada mayor, requerirá en todo caso la tramitación de un Plan Especial que valore detalladamente las condiciones e impactos de la actuación.

c) Los edificios e instalaciones deberán cumplir además las normas de adecuación al ambiente de la Sección 3 de este Capítulo, las normas de la zona en la que se sitúen, las medidas correctoras que, en su caso, establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental, y el resto de legislación y normativa sectorial que les pueda afectar.

3. En todos los supuestos deberán establecer dentro de la parcela el espacio suficiente de maniobra y de aparcamiento, para no obstaculizar la funcionalidad del viario y caminos públicos por los que se autorice su acceso.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

**Artículo 14.2.10. Tipo 8: Edificios e instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural.**

1. Se consideran edificaciones e instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural, a aquellas relacionadas con el ocio y el disfrute del tiempo libre que hayan de situarse en el suelo no urbanizable. Comprenden los siguientes subtipos:

a) Instalaciones de disfrute de la naturaleza con un grado bajo de artificialización del medio rural: Adecuaciones naturalísticas, adecuaciones recreativas, áreas de pic-nic, instalaciones no permanentes de restauración, parques rurales, etc.

b) Instalaciones deportivas en el medio rural: Comprende las instalaciones aisladas o conjuntos integrados de instalaciones para la práctica de deportes, que hayan de situarse en el medio rural.

c) Picaderos, entendiendo como tales a las instalaciones de estabulación de ganado equino que tengan un uso público para actividades recreativas de equitación.

d) Granjas-escuela, considerándose como tales los centros educativos y de ocio destinados al conocimiento del medio rural y natural y divulgación de sus valores, cuya actividad compatibiliza las propias de una instalación agropecuaria con las de albergue y educativas.

e) Campamentos de turismo, tal como se definen en el *Decreto 154/1987 de Ordenación y Clasificación de los Campamento de Turismo de Andalucía*. Dentro de este tipo se incluyen también las modalidades de Camping-Cortijo y de Área de Acampada definidas en el mencionado Decreto.

f) Ventas, restaurantes y otros edificios para usos turísticos y recreativos que no comporten alojamiento de personas, tales como bares, clubes, discotecas, etc.

g) Hoteles, hostales y otros edificios para usos turísticos que comporten alojamiento de personas en régimen de prestación de servicios, tales como albergues, casas de vacaciones, etc, excluyendo en todo caso el uso de vivienda habitual o secundaria. Dentro de este tipo se incluyen también los establecimientos de alojamiento turístico tipo casas rurales, establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos rurales que se regulan en el *Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros*.

h) Instalaciones especializadas de ocio, recreo o turismo con un alto grado de artificialización del medio rural o de ocupación de suelo: Parques de atracciones, parques zoológicos o exposiciones de animales no autóctonos en libertad, parques temáticos, etc.

2. Condiciones de implantación:

2.1. Condiciones por subtipos, supeditadas a las condiciones de implantación del apartado 2.2 de este artículo:

a) Áreas recreativas y otras instalaciones de disfrute de la naturaleza con un bajo grado de artificialización del medio rural: Se podrán autorizar en general.

b) Instalaciones deportivas en el medio rural: Tan sólo los equipamientos deportivos convencionales municipales cuando se demuestre la necesidad de su ubicación en el suelo no urbanizable, y las instalaciones para deportes no convencionales que se deban desarrollar en el medio natural (senderismo, caza, pesca, escalada, espeleología, vuelo sin motor, etc.) con autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

c) Granjas-escuela: Se permitirán en general en edificios existentes, o en nuevos edificios cuando se demuestre su necesidad y la inexistencia de edificios adecuados en la finca. Las instalaciones distarán como mínimo 500 m. de las edificaciones de uso residencial o terciario del suelo urbano y urbanizable sectorizado y 100 m. de los edificios principales de otras fincas, y los edificios distarán como mínimo 10 m. de los linderos de la finca. Además, cumplirán las distancias a otras instalaciones ganaderas y otras condiciones que establezca la normativa de sanidad animal, y las normas específicas que regulen la actividad.

d) Campamentos de turismo: En general, sólo en las modalidades de Camping-Cortijo y Áreas de Acampada definidas en el *Decreto 154/1987 de Ordenación y Clasificación de Campamentos de Turismo en Andalucía*. Las instalaciones distarán como mínimo 500 m. del suelo urbano y urbanizable y 100 m. de los edificios principales de otras fincas, y los edificios distarán como mínimo 10 m. de los linderos de la finca. En virtud de lo dispuesto en el artículo 26 del PEPMF, en los campamentos se prohíbe la construcción de albergues no transportables, y las fincas sobre las que se autoricen adquirirán la condición de indivisibles, y así se hará constar en el Registro de la Propiedad.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

e) Ventas, restaurantes y otros edificios para usos turísticos y recreativos que no comporten alojamiento de personas: En general se dará preferencia a su ubicación en edificios existentes y sus ampliaciones. Excepcionalmente se podrán autorizar en nuevos edificios siempre que se demuestre la necesidad de la implantación y la no existencia de una edificación adecuada para albergar la actividad en la zona donde se pretende realizar. Los nuevos edificios distarán como mínimo 100 m. del suelo urbano y urbanizable y de los edificios principales de otras fincas y 15 m. a los linderos.

f) Hoteles, hostales y otros edificios e instalaciones para usos turísticos que comporten alojamiento de personas en régimen de prestación de servicios: En general, se dará preferencia a la ubicación en edificios existentes y sus ampliaciones. No obstante, se permitirán en nuevos edificios cuando se trate de alojamientos turísticos en el medio rural de los contemplados en el *Decreto 20/2002 de 29 de Enero de Turismo Rural de Andalucía*, siempre que se trate de edificios aislados y se justifique que no existen alternativas en edificios existentes en la zona donde se pretende implantar. Las nuevas instalaciones distarán como mínimo 300 m. del suelo urbano y urbanizable y 100 m. de los edificios principales de otras fincas, y los edificios distarán como mínimo 15 m. de los linderos de la finca.

2.2. Condiciones adicionales:

a) Condiciones de implantación de las edificaciones necesarias:

a1) La ocupación de la finca por los edificios no superará el 1 % de la superficie total en las instalaciones de los tipos a y b, el 20 % en las de los tipos c y d y el 30 % en las de los tipos e y f.

a2) La distancia mínima a linderos de las edificaciones será de 10 metros.

a3) La distancia mínima al suelo urbano o urbanizable y a edificaciones de parcelas colindantes será de 100 metros.

a4) Los edificios e instalaciones se adecuarán a lo que establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental, a la normativa sectorial de instalaciones deportivas, turismo, campamentos u otras que sean de aplicación, a las normas de adecuación al ambiente de la Sección 3 y a las de la zona en la que se integren los terrenos.

b) El cese de la actividad irá acompañado de la restitución del suelo a su estado original, salvo autorización de otra alternativa que sea viable de acuerdo con las presentes NNUU.

c) En todos los supuestos deberán establecer dentro de la parcela el espacio suficiente de maniobra y de aparcamiento, para no obstaculizar la funcionalidad del viario y caminos públicos por los que se autorice su acceso.

**Artículo 14.2.12. Obras en edificios existentes.**

1. En el suelo no urbanizable, se podrán realizar obras en los edificios existentes, clasificándose para ello en los siguientes tipos:

a) Edificios o restos de edificios que, por sus valores históricos o artísticos, estén declarados Bien de Interés Cultural o incluidos o en fase de inclusión en el CGPHA.

b) Edificios o restos de edificios que, aún no estando en la situación anterior, concurran valores arquitectónicos, históricos, culturales o etnológicos o ejemplifiquen tipos arquitectónicos tradicionales, o hayan albergado actividades de interés etnográfico y así se reconozca mediante su inclusión en el Catálogo de este PGOU.

c) Otros edificios legales existentes en el momento de aprobación de estas Normas, por disponer de licencia o situación equiparable según el *Decreto 2/2012*.

d) Edificios existentes en los que sea otorgado el reconocimiento de la situación de *"asimilado al régimen de fuera de ordenación"*, de acuerdo con las presentes NNUU y con el *Decreto 2/2012*.

2. En los edificios o restos de edificios del tipo a), las obras se adecuarán a lo que establece la legislación de protección del patrimonio y a los criterios que establezca la Consejería de Cultura en los trámites que se enumeran en el Título 5.

3. En los edificios o restos de edificios del tipo b), se podrán realizar obras de conservación, reconstrucción, rehabilitación o reforma, tendentes al mantenimiento, recuperación o mejora de las condiciones de habitabilidad y estéticas del edificio o a su adecuación a nuevos usos compatibles con la zona en la que se sitúe el edificio, siempre que no signifiquen un incremento de más del 20 % del volumen edificado existente o del que hubiera existido en el pasado demostrado mediante la aportación de

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

planos, escrituras o documentos similares. Dichas obras no estarán sujetas a las condiciones de implantación de la Sección 2 de este Capítulo, pero sí a las de protección y adecuación al ambiente de la Sección 3, del Título 5 y a las de la zona en la que se sitúe el edificio, y en su caso a las de protección de los valores arquitectónicos, históricos, etnológicos u otros que establezca el Catálogo o el Título 12. Las obras que supongan un incremento de techo edificado superior, se considerarán obra nueva y deberán cumplir las condiciones de implantación de la Sección 2 de este Capítulo.

4. En los edificios del tipo c), conformes con las determinaciones del presente Capítulo, se podrán realizar en todo caso obras de rehabilitación dirigidas a la conservación, consolidación y reforma, cualesquiera que sean las condiciones de implantación con las que fueron autorizados (o asimilado) en su día. Para el caso de obras de ampliación se deberán cumplir las condiciones de implantación de la Sección 2 de este Capítulo según el uso que se pretenda dar al edificio, y el volumen edificado no podrá superar los límites que allí se determinan. Asimismo, se cumplirán las condiciones de protección y de adecuación al ambiente de la Sección 3 de este Capítulo, del Título 5 y las normas de la categoría de suelo no urbanizable en la que se sitúe el edificio.

En los edificios de tipo c) disconformes con algún parámetro del presente Capítulo, les serán de aplicación las condiciones previstas en los artículos 1.1.8 y 1.1.9. de las presentes NNUU.

5. En los edificios tipo d), sólo podrán autorizarse obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

**SUBSANACIONES EN FICHAS DE NNUU.**

Se incluyen en las páginas siguientes.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

## ACTUACIONES EN SUELO URBANO — SUr

Área reparto: Ar-

Ámbito: **PEPCH**

### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| Superficie $m^2$ | Ap Medio Ar UA/$m^2$ | Ap Objetivo UA | Ap Subjetivo UA | 10% Ap Ayto UA | Excesos(+) UA Déficit(-) UA |
|---|---|---|---|---|---|
| 377.531,57 | | | | | |

### USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

| Uso GL | Zona | Superficies ($m^2$) | Edific ($m^2t/m^2s$) | Sup. Edif ($m^2t$) | Viviendas | Ap Obj (UA) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Res | R-CH | 324.658,72 | 1,00 | 324.658,72 | Según ámb PEPCH y densidad global PGOU | |
| Totales zonas | | 324.658,72 | | 324.658,72 | | Según PEPCH |

| SISTEMAS GENERALES | | | ORDENACIÓN PORMENORIZADA | SISTEMAS LOCALES |
|---|---|---|---|---|
| SG adscritos en PE | SGEL: | 47.570,90 | A establecer por PEPCH en desarrollo y pormenorización de la establecida por PGOU | Según PEPCH |
| | SGEQ: | 5.106,49 | | |
| | SGSI: | 732,63 | | |
| | Total | 53.410,02 | | Total: |
| SG adscritos exteriores: | | | Aparcamientos: A ordenar por el PEPCH | |

### ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

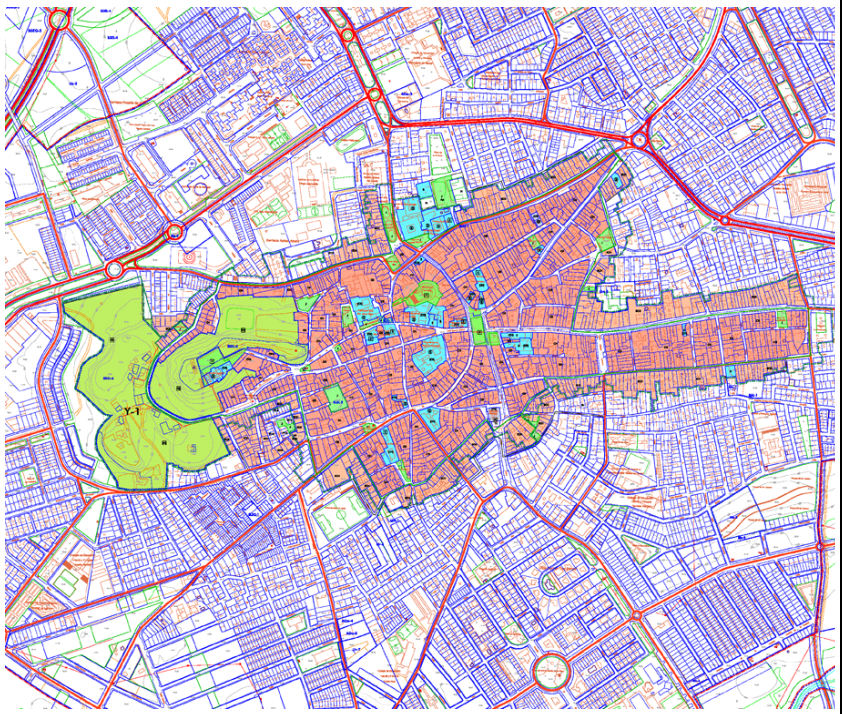
-Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Declarado por *Decreto 14/1985 de 22 de enero*, con los contenidos previstos en la legislación de Patrimonio Histórico.
-El PECH fue aprobado inicialmente por Ayto con fecha 30-07-2014.
-El PEPCH podrá justificar referirse a un ámbito ampliado del Conjunto Histórico, respecto al "ámbito mínimo del PEPCH" grafiado en los Planos de Ordenación y Protección, así como a la totalidad del *"Yacimiento Arqueológico Urbano Y-1"*.
-El ámbito del PEPCH afecta al Yacimiento Arqueológico Urbano Y-1, integrado por 4 Áreas de zonificación a nivel de Patrimonio Arqueológico Subyacente (4 Grados de Protección) y 2 Categorías de protección a nivel de Patrimonio Arqueológico Emergente.

-Ordenación pormenorizada del ámbito de Conjunto Histórico, y potestativa del entorno del mismo. Delimitación de áreas homogéneas de normativa.
-Zonificación del yacimiento arqueológico urbano.
-Catálogo de bienes protegidos en su ámbito.
-Revitalización del CH, restricción del tráfico, acceso sólo residentes y peatonalización progresiva. Coordinación con PGOU de dotación de aparcamientos en periferia del CH.
-Estrategias de mejora y reurbanización del espacio público, viario, plazas y jardines.
-Renovación de infraestructuras.
-Delimitación de áreas de rehabilitación.
-Fomento de la vivienda protegida en el CH.

### DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

| | |
|---|---|
| PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Especial de Protección | INICIATIVA REDACCIÓN: Ayuntamiento |
| OTROS: Proyectos de Urbanización | SISTEMA ACTUACIÓN: Varios |
| ORDEN DE PRIORIDAD: 1 | PROGRAMACIÓN: 1 y 2C 2015-2022 |
| CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: | ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: |

### ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN




DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

# ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO — SUrc

| Área reparto: | Unidad: **Urc-1** |
|---|---|

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| Superficie $m^2$ | Ap Medio Ar UA/$m^2$ | Ap Objetivo UA | Ap Subjetivo UA | 10% Ap Ayto UA | Excesos(+) UA Déficit(-) UA |
|---|---|---|---|---|---|
| 15.439,30 | | 37.506,00 | 37.506,00 | Ya cedido 0,00 | |

## USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

| Uso GL | Zona | Superficies ($m^2$) | Edific ($m^2t/m^2s$) | Sup. Edif ($m^2t$) | Viviendas | Ap Obj (UA) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Res | Pi-12d | 15.439,30 | | 37.506,00 | 247 VL | 37.506,00 |
| Totales zonas | | 15.439,30 | | 37.506,00 | 247 | 37.506,00 |

| SISTEMAS GENERALES | | RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES | |
|---|---|---|---|
| SG adscritos en UE | | Sistema de espacios libres | 0,00 |
| | | SIPS | 0,00 |
| | | Viario | 0,00 |
| Total | 0,00 | Totales (sin viario) | 0,00 |
| SG adscritos exteriores: | | Aparcamientos: 1 por cada 100 $m^2$ edif (50% públicos): Según ordenanzas de Plan Parcial UR-13 Loma de Overo I | |

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

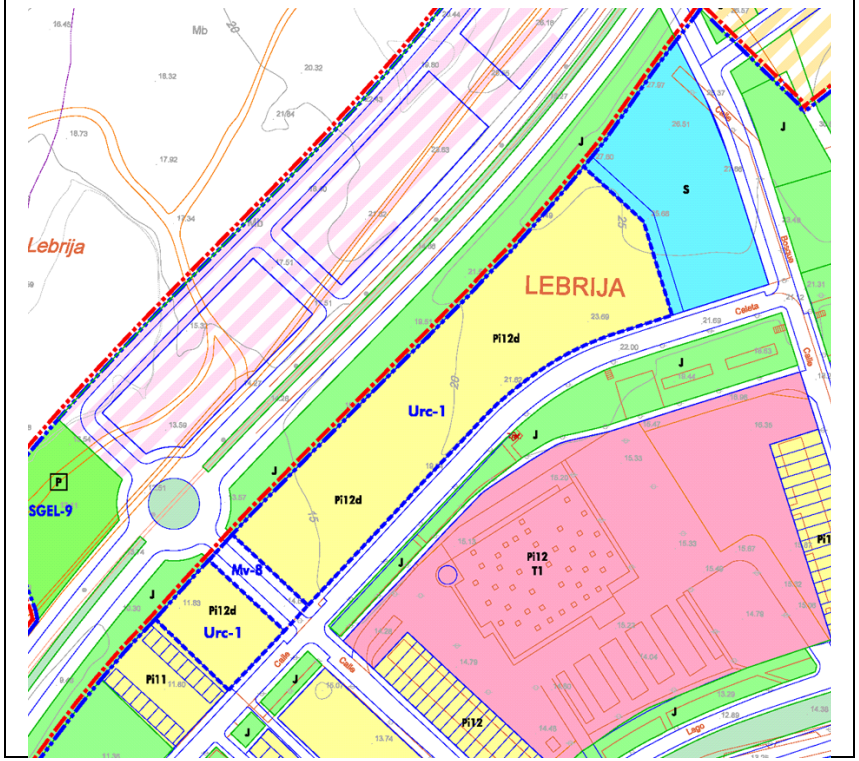
-Actuación de remodelación del borde urbano del PGOU anterior, para adaptarlo a las nuevas circunstancias de desvío de la red ferroviaria, a efectos de mejorar las conexiones y permeabilidad con la nueva ronda urbana. El objetivo es mantener la misma superficie lucrativa, reajustando las parcelas aportadas A-0 y A-1, asignándoles la misma superficie edificable actual, reajustando la configuración de las parcelas mediante Proyecto de Parcelación y dejando libre el espacio para la actuación de Mejora de Viario Mv-8, a ejecutar por el Ayto.

-En la ordenación de volúmenes se aplicarán las Ordenanzas del Plan Parcial UR-13 Loma de Overo I, con la salvedad de que para compensar la pérdida de superficie Mv-8, se permitirá incrementar una planta adicional sobre las 3 permitidas, en el frente hacia la nueva ronda urbana.

## DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

| | |
|---|---|
| PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle | INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios |
| OTROS: Proyecto de Parcelación | SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación |
| ORDEN DE PRIORIDAD: 1 | PROGRAMACIÓN: 1C 2015-2018 |
| CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 0,00% | ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 0,00 € |

## ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN




DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

## ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUrnc

Área reparto: Ar-1a — Unidad: **Urt-1**

### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| Superficie $m^2$ | Ap Medio Ar UA/$m^2$ | Ap Objetivo UA | Ap Subjetivo UA | 10% Ap Ayto UA | Excesos(+) UA Déficit(-) UA |
|---|---|---|---|---|---|
| 3.232,00 | 0,80000 | 2.585,60 | 2.326,50 | 258,50 | 0,00 |

### USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

| Uso GL | Zona | Superficies ($m^2$) | Edific ($m^2t/m^2s$) | Sup. Edif ($m^2t$) | Viviendas | Ap Obj (UA) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Res | R-MD2 | 3.232,00 | 0,8 | 2.585,60 | 14 VL | 2.585,00 |
| Totales zonas | | 3.232,00 | | 2.585,60 | 14 | 2.585,00 |

**SISTEMAS GENERALES**

| | | |
|---|---|---|
| SG adscritos en UE | SG | |
| | Total | 0,00 |

SG adscritos exteriores:

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Res Pi21: 1.823,05

Aparcamientos: 1 por cada 100 $m^2$ edif (50% públicos): 26

**SISTEMAS LOCALES**

| | |
|---|---|
| Elibres: | 323,00 |
| Equip: | 180,00 |
| Viario: | 905,95 |
| Total: | 1.408,95 |

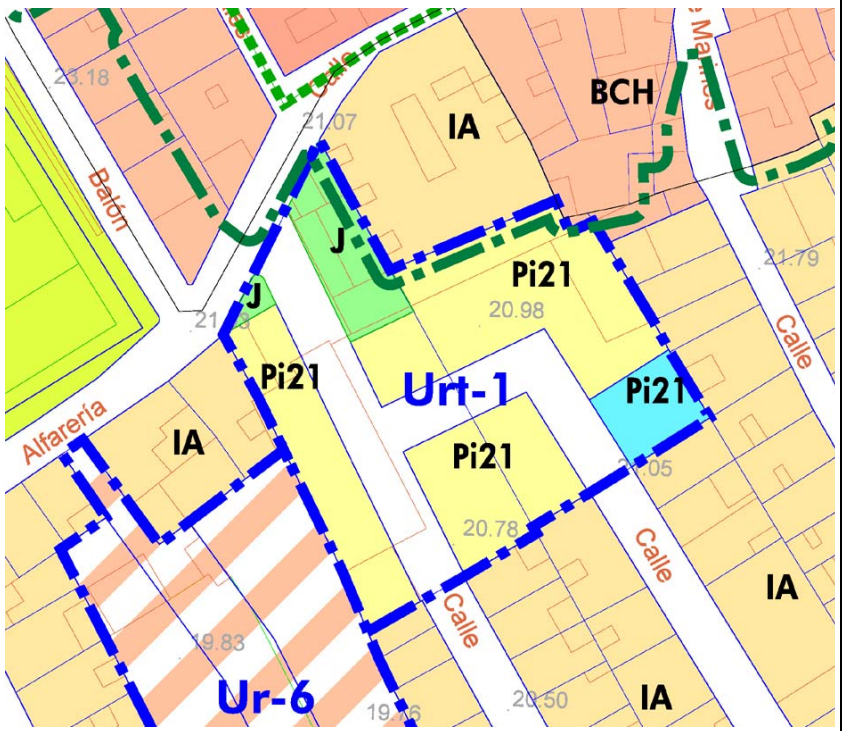
### ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

-Se integra la ordenación de volúmenes del Estudio de Detalle de la Unidad UE-12 El Mantillo, aprobado por el Ayuntamiento con fecha 14-10-2004.

### DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

| | |
|---|---|
| PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle | INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios |
| OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación | SISTEMA ACTUACIÓN: Compensación |
| ORDEN DE PRIORIDAD: 1 | PROGRAMACIÓN: 1C 2015-2018 |
| CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: % | ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: € |

### ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN




DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015. EL SECRETARIO

## ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUrnc

| Área reparto: | Ar-1b | Área reforma interior: | **Urt-2** |
|---|---|---|---|

### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| Superficie $m^2$ | Ap Medio Ar UA/$m^2$ | Ap Objetivo UA | Ap Subjetivo UA | 10% Ap Ayto UA | Excesos(+) UA Déficit(-) UA |
|---|---|---|---|---|---|
| 4.344,45 | 0,797979 | 3.458,80 | 3.112,92 | 345,88 | 0,00 |

### USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

| Uso GL | Zona | Superficies ($m^2$) | Edific ($m^2t/m^2s$) | Sup. Edif ($m^2t$) | Viviendas | Ap Obj (UA) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Res | R-MD2 | 4.344,45 | 0,7145 | 3.458,80 | 20 VL | 3.458,80 |
| Totales zonas | | 4.344,45 | | 3.458,80 | 20 | 3.458,80 |

| SISTEMAS GENERALES | | | ORDENACIÓN PORMENORIZADA | | SISTEMAS LOCALES | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| SG adscritos en UE | SG | | Res Pi-23: | 2.097,27 | Elibres: | 896,52 |
| | | | Terciario Pi-23: | 193,50 | Equip: | 279,35 |
| | | | | | Viario: | 870,58 |
| | Total | 0,00 | | | Total: | 2.046,45 |
| SG adscritos exteriores: | | | Aparcamientos: 1 por cada 100 $m^2$ edif (50% públicos): 35 | | | |

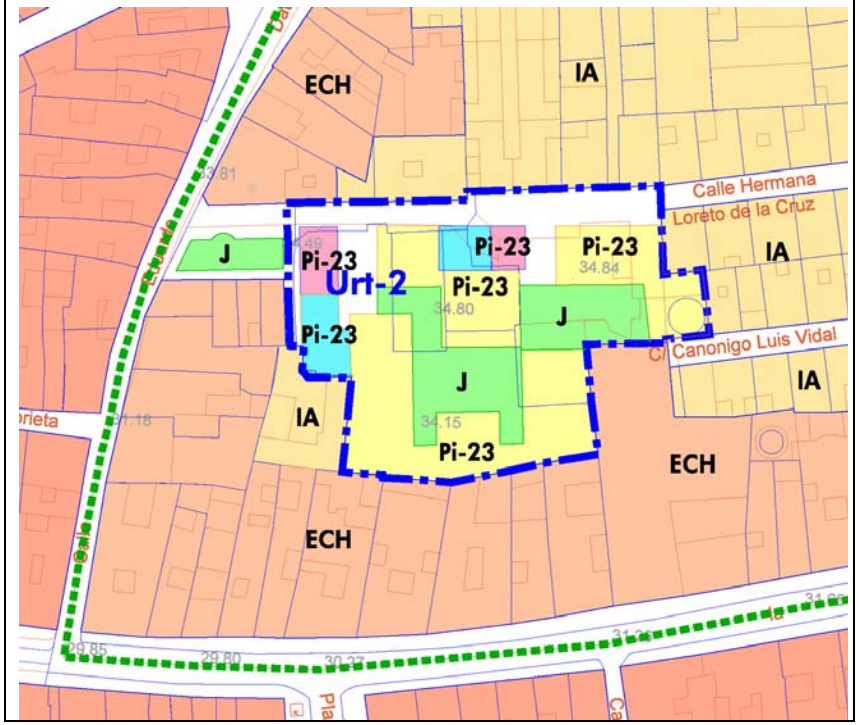
### ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

| | |
|---|---|
| -Actuación que integra la ordenación del PERI de la UE-8 La Huerta del PGOU 2001 aprobado definitivamente con fecha 09-12-2004. | -Condición especial de programación: Deberá urbanizarse en el plazo de 3 años desde la aprobación definitiva del PGOU. |

### DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

| | |
|---|---|
| PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle | INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios |
| OTROS: Proyectos de Urbanización y de Expropiación | SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación |
| ORDEN DE PRIORIDAD: 1 | PROGRAMACIÓN: Urb. 3 años desde Ap definitiva PGOU |
| CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: % | ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: € |

### ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN




DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015. EL SECRETARIO

# ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUrnc

| Área reparto: | Ar-3 | Área reforma interior: | Ur-1 |
|---|---|---|---|

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| Superficie $m^2$ | Ap Medio Ar UA/$m^2$ | Ap Objetivo UA | Ap Subjetivo UA | 10% Ap Ayto UA | Excesos(+) UA Déficit(-) UA |
|---|---|---|---|---|---|
| 32.951,46 | 0,4926899 | 17.793,79 | 14.611,37 | 1.779,38 | 1.403,05 |

## USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

| Uso GL | Zona | Superficies ($m^2$) | Edific ($m^2t/m^2s$) | Sup. Edif ($m^2t$) | Viviendas | Ap Obj (UA) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Terciario | T | 32.951,46 | 0,60 | 19.770,88 | | 17.793,79 |
| Totales zonas | | 32.951,46 | | 19.770,88 | | 17.793,79 |

| SISTEMAS GENERALES | | | RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES | |
|---|---|---|---|---|
| SG adscritos en área | SG | | Sistema de espacios libres | 3.295,10 |
| | | | SIPS | 1.647,55 |
| | | | Viario (según plan. desarrollo) | |
| | Total | 0,00 | Totales (sin viario) | 4.942,65 |

SG exteriores adscritos: 3.163,95 m2 del SGEL-2

Aparcamientos: 1 por cada 100 $m^2$ edif (50% públicos): 198

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

-Actuación de recualificación urbana del entorno de la actual estación de FFCC, que se mantendrá como equipamiento.

-Protección de la Estación en las condiciones de la Ficha de Catálogo NU-AE-1.

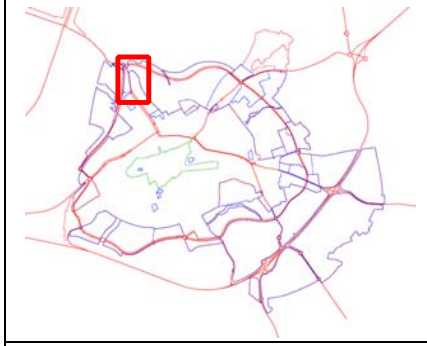
-El PERI estudiará la volumetría más adecuada de coordinación y unidad de las tres piezas y podrá adscribir el aprovechamiento a cualquiera de las categorías del uso global terciario permitidas por el PGOU.

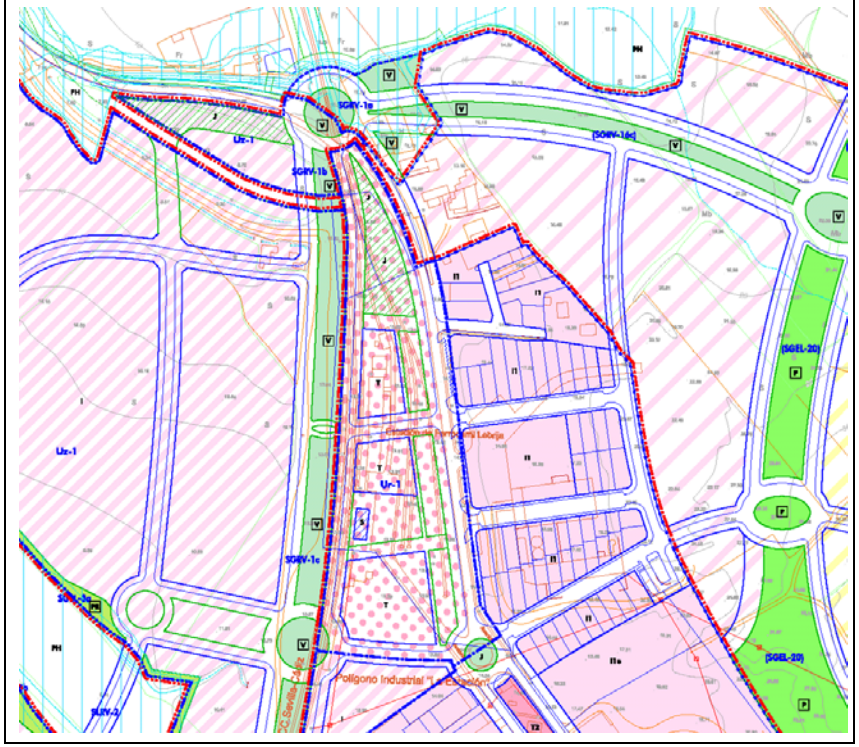
-Dar continuidad formal al Bulevar de la Avda de Andalucía

## DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

| | |
|---|---|
| PLANEAMIENTO DESARROLLO: PERI | INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios |
| OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación | SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación. |
| ORDEN DE PRIORIDAD: 1 | PROGRAMACIÓN: 1C 2015-2018 |
| CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 2,4489 % | ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 537.457,00 € |

## ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN






DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015. EL SECRETARIO

## ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUrnc

| Área reparto: | Ar-3 | Área reforma interior: | **Ur-2** |
|---|---|---|---|

### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| Superficie $m^2$ | Ap Medio Ar UA/$m^2$ | Ap Objetivo UA | Ap Subjetivo UA | 10% Ap Ayto UA | Excesos(+) UA Déficit(-) UA |
|---|---|---|---|---|---|
| 18.972,38 | 0,437611 | 9.865,64 | 8.412,75 | 986,56 | 466,33 |

### USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

| Uso GL | Zona | Superficies ($m^2$) | Edific ($m^2t/m^2s$) | Sup. Edif ($m^2t$) | Viviendas | Ap Obj (UA) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Industrial | I | 18.972,38 | 0,65 | 12.332,05 | | 9.865,64 |
| Totales zonas | | 18.972,38 | | 12.332,05 | | 9.865,64 |

| SISTEMAS GENERALES | | | RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES | |
|---|---|---|---|---|
| SG adscritos en área | SG | | Sistema de espacios libres | 1.897,24 |
| | | | SIPS | 758,90 |
| | | | Viario (según plan. desarrollo) | |
| | Total | 0,00 | Totales (sin viario) | 2.656,14 |
| SG adscritos exteriores: 1.051,84 m2 del SGEL-2 | | | Aparcamientos: 1 por cada 100 $m^2$ edif (50% públicos): 123 | |

### ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

| | |
|---|---|
| -Actuación de sutura de las áreas industriales degradadas existentes, generando una fachada homogénea frente al nueva ronda urbana. | Protección acústica: la ordenación cumplirá lo previsto en el artículo 5.4.4 de las NNUU. |

### DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

| | |
|---|---|
| PLANEAMIENTO DESARROLLO: PERI | INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios |
| OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación | SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación. |
| ORDEN DE PRIORIDAD: 1 | PROGRAMACIÓN: 1C 2015-2018 |
| CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 1,5106 % | ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 331.537 € |

### ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

# ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUrnc

| Área reparto: | Ar-1c | Área reforma interior: | Ur-3 |
|---|---|---|---|

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| Superficie $m^2$ | Ap Medio Ar UA/$m^2$ | Ap Objetivo UA | Ap Subjetivo UA | 10% Ap Ayto UA | Excesos(+) UA Déficit(-) UA |
|---|---|---|---|---|---|
| 14.044,72 | 0,618545 | 8.687,29 | 7.818,56 | 868,73 | 0,00 |

## USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

| Uso GL | Zona | Superficies ($m^2$) | Edific ($m^2t/m^2s$) | Sup. Edif ($m^2t$) | Viviendas | Ap Obj (UA) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Res | R-AD1 | 14.044,72 | 0,7887 | 1.884,10 | 12 VL | 1.884,10 |
| | R-AD1 VP | | | 9.193,50 | 91 VP | 6.803,19 |
| | Totales zonas | 14.044,72 | | 11.077,60 | 103 | 8.687,29 |

| SISTEMAS GENERALES | | | RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES | |
|---|---|---|---|---|
| SG adscritos en área | SG | | Sistema de espacios libres | 1.993,97 |
| | | | SIPS | 1.329,31 |
| | | | Viario (según plan. desarrollo) | |
| | Total | 0,00 | Totales (sin viario) | 3.323,28 |
| SG adscritos exteriores: | | | Aparcamientos: 1 por cada 100 $m^2$ edif (50% públicos): 111 | |

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

-Actuación de mejora de la permeabilidad viaria entre la Avda de Andalucía y c/ Epifanio Machuca.

-El viario y espacios peatonales se coordinarán con la Bda Nº Sra del Castillo.

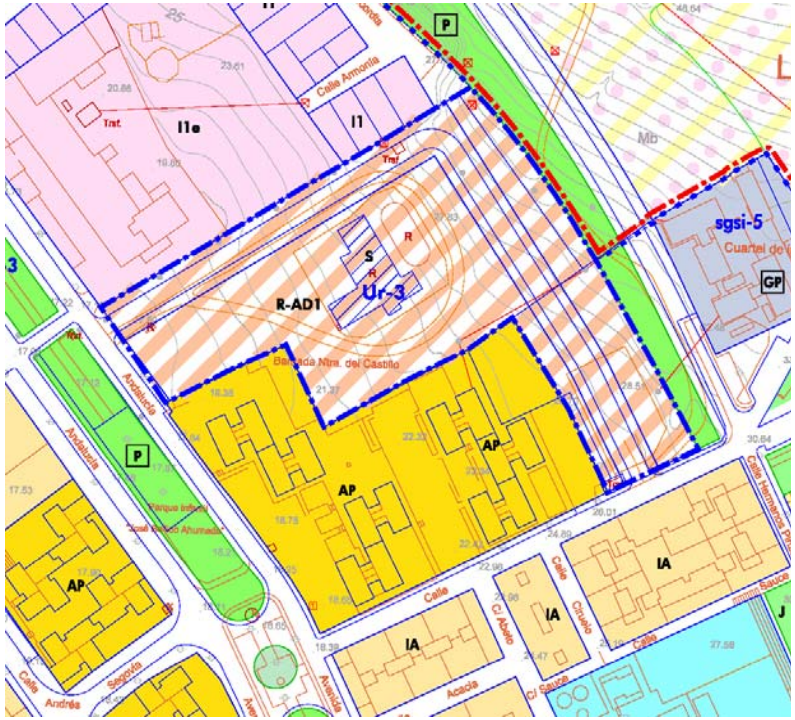
-Protección del Molino en las condiciones dispuestas en la Ficha de Catálogo NU-AE-4

Protección acústica: la ordenación cumplirá lo previsto en el artículo 5.4.4 de las NNUU.

## DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

| | |
|---|---|
| PLANEAMIENTO DESARROLLO: PERI | INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios |
| OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación | SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación |
| ORDEN DE PRIORIDAD: 1 | PROGRAMACIÓN: 1C 2015-2018 |
| CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 1,8905 % | ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 414.901 € |

## ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN




DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

# ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUrnc

| Área reparto: | Ar-4 | Área reforma interior: | **Ur-4** |
|---|---|---|---|

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| Superficie $m^2$ | Ap Medio Ar UA/$m^2$ | Ap Objetivo UA | Ap Subjetivo UA | 10% Ap Ayto UA | Excesos(+) UA Déficit(-) UA |
|---|---|---|---|---|---|
| 10.977,58 | 0,511202 | 6.085,97 | 5.050,59 | 608,60 | 426,78 |

## USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

| Uso GL | Zona | Superficies ($m^2$) | Edific ($m^2t/m^2s$) | Sup. Edif ($m^2t$) | Viviendas | Ap Obj (UA) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Res | R-AD1 | 10.977,58 | 0,70 | 1.536,86 | 12 VL | 1.536,86 |
| | R-AD1 VP | | | 6.147,44 | 61 VP | 4.549,11 |
| | Totales zonas | 10.977,58 | | 7.684,30 | 73 | 6.085,97 |

| SISTEMAS GENERALES | | RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES | |
|---|---|---|---|
| SG adscritos en área | | Sistema de espacios libres | 1.383,18 |
| | | SIPS | 922,12 |
| | | Viario (según plan. desarrollo) | |
| Total | 0,00 | Totales (sin viario) | 2.305,30 |
| SG adscritos exteriores: 7,55% de SGEL-2 (927,62 m2) | | Aparcamientos: 1 por cada 100 $m^2$ edif (50% públicos): 77 | |

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

-Actuación de reforma interior de la parcela de los antiguos depósitos de agua, actualmente innecesarios y en desuso.

-Conexión viaria de las calles Carabela y Camino de la Depuradora.

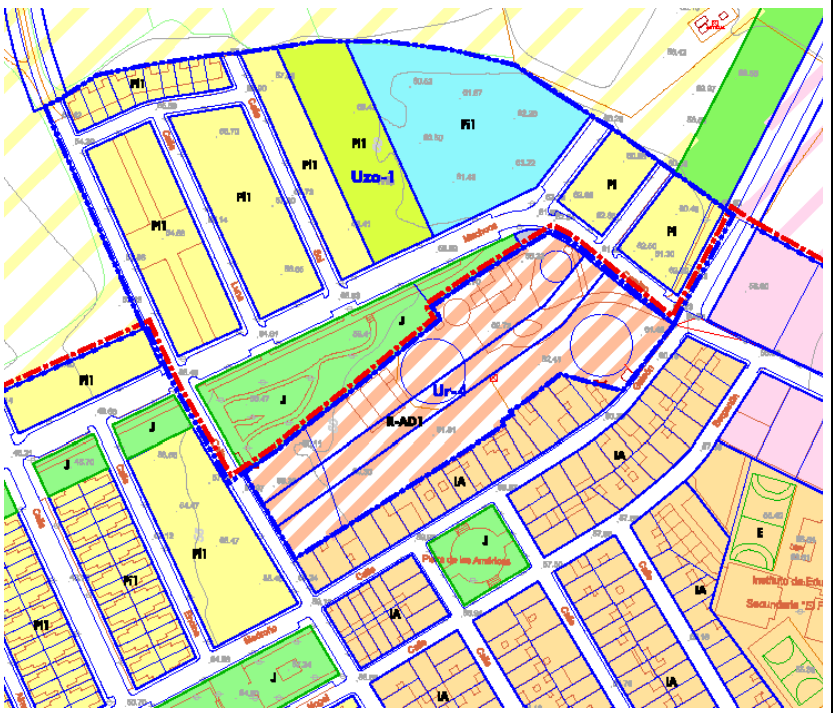
-La Unidad incorpora la gestión de 927,62 m2, el 7,55 % del SGEL-2, con cargo a exceso de aprovechamiento de 426,78 m2, coincidente con los derechos de dicho SG exterior adscrito.

-Protección acústica: la ordenación cumplirá lo previsto en el artículo 5.4.4 de las NNUU.

## DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

| | |
|---|---|
| PLANEAMIENTO DESARROLLO: PERI | INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios |
| OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación | SISTEMA ACTUACIÓN: Compensación |
| ORDEN DE PRIORIDAD: 1 | PROGRAMACIÓN: 1C 2015-2018 |
| CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 1,3256 % | ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 290.926 € |

## ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN




DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

## ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUrnc

| Área reparto: | Ar-5 | Área reforma interior: | **Ur-5** |
|---|---|---|---|

### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| Superficie $m^2$ | Ap Medio Ar UA/$m^2$ | Ap Objetivo UA | Ap Subjetivo UA | 10% Ap Ayto UA | Excesos(+) UA Déficit(-) UA |
|---|---|---|---|---|---|
| 47.239,45 | 0,259782 | 11.498,44 | 10.348,60 | 1.149,84 | 0,00 |

### USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

| Uso GL | Zona | Superficies ($m^2$) | Edific ($m^2t/m^2s$) | Sup. Edif ($m^2t$) | Viviendas | Ap Obj (UA) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Res | R-BD1 | 17.216,00 | 0,12 | 2.065,92 | 8 VL | 2.933,61 |
| Terciario | T | 15.860,80 | 0,60 | 9.516,48 | | 8.564,83 |
| Totales zonas | | 33.076,80 | | 11.582,40 | 8 | 11.498,44 |

| SISTEMAS GENERALES | | | RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES | |
|---|---|---|---|---|
| SG adscritos en área | SGEL-3 | 3.506,18 | Sistema de espacios libres | 3.307,68 |
| | SGRV-15 | 7.678,84 | SIPS | 1.040,95 |
| | | | Viario (según plan. desarrollo) | |
| | Total | 11.185,02 | Totales (sin viario) | 4.348,63 |
| SG adscritos exteriores: | | | Aparcamientos: 1 por cada 100 $m^2$ edif (50% públicos): 116 | |

### ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

-Actuación de reforma interior de remodelación del espacio entre la nueva ronda urbana y las dotaciones de la mancomunidad, con destino a usos empresariales y de servicios.

-El ámbito incluye dominio público de 2.977,63 ms de viario existente que no participa en cargas ni beneficios de la reparcelación.

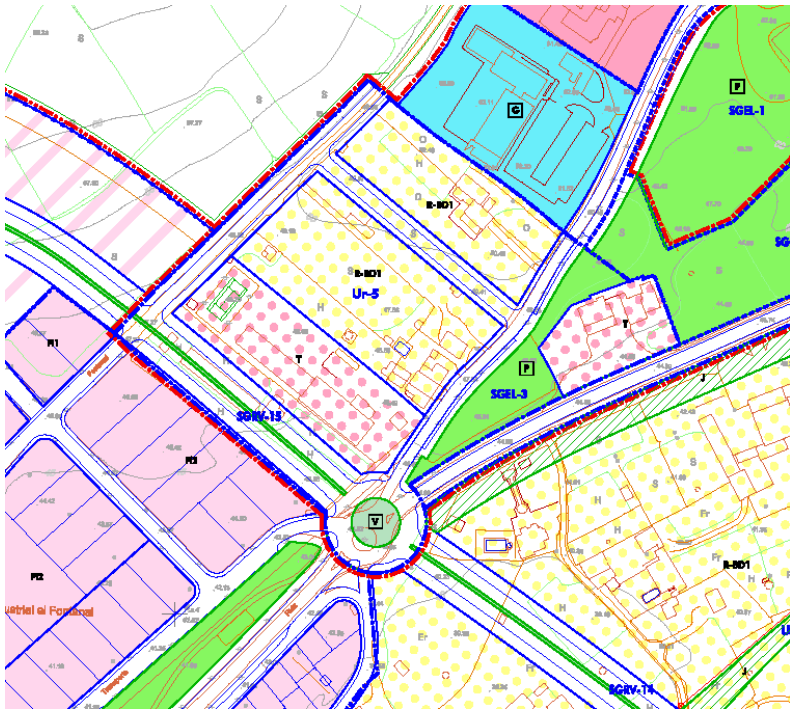
-Se integrarán en la medida de lo posible las construcciones legales existentes, en especial las viviendas, adjudicándose en terrenos edificables a sus propietarios y situación de usos compatibles de actividades económicas en sus proximidades o bien espacios libres.

-En cumplimiento del Informe sectorial de la Consejería de Turismo y Comercio queda excluida en el ámbito de esta Unidad la posibilidad de implantación de "gran superficie minorista".

### DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

| | |
|---|---|
| PLANEAMIENTO DESARROLLO: PERI | INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios |
| OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación | SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación. |
| ORDEN DE PRIORIDAD: 1 | PROGRAMACIÓN: 1C 2015-2018 |
| CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 1,4046 % | ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 308.263 € |

### ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN




DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

## ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUrnc

| Área reparto: | Ar-1d | Área reforma interior: | **Ur-6** |
|---|---|---|---|

### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| Superficie $m^2$ | Ap Medio Ar UA/$m^2$ | Ap Objetivo UA | Ap Subjetivo UA | 10% Ap Ayto UA | Excesos(+) UA Déficit(-) UA |
|---|---|---|---|---|---|
| 3.436,70 | 0,797171 | 2.739,64 | 2.465,68 | 273,96 | 0,00 |

### USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

| Uso GL | Zona | Superficies ($m^2$) | Edific ($m^2t/m^2s$) | Sup. Edif ($m^2t$) | Viviendas | Ap Obj (UA) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Res | R-AD1 | 3.436,70 | 0,8897 | 1.834,58 | 13 VL | 1.834,58 |
| | R-AD1 VP | | | 1.223,05 | 12 VP | 905,06 |
| | Totales zonas | 3.436,70 | | 3.057,63 | 25 | 2.739,64 |

| SISTEMAS GENERALES | | RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES | |
|---|---|---|---|
| SG adscritos en área | | Sistema de espacios libres | 550,37 |
| | | SIPS | 366,92 |
| | | Viario (según plan. desarrollo) | |
| Total | 0,00 | Totales (sin viario) | 917,29 |
| SG adscritos exteriores: | | Aparcamientos: 1 por cada 100 $m^2$ edif (50% públicos): 31 | |

### ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

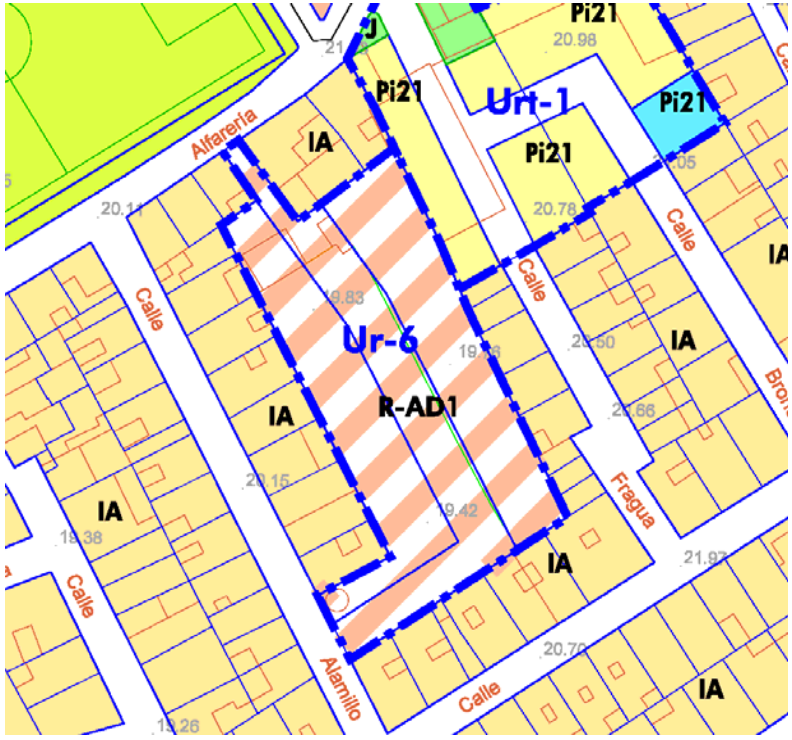
-Actuación de mejora de la permeabilidad viaria entre calles Alamillo y Alfarería.

-Coordinación con la ordenación colindante de la Urt-1.

### DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

| | |
|---|---|
| PLANEAMIENTO DESARROLLO: PERI | INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios |
| OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación | SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación |
| ORDEN DE PRIORIDAD: 1 | PROGRAMACIÓN: 1C 2015-2018 |
| CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 0,4825 % | ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 105.902 € |

### ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN




DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

## ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUrnc

| Área reparto: | Ar-1e | Área de reforma interior: | Ur-7 |
|---|---|---|---|

### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| Superficie $m^2$ | Ap Medio Ar $UA/m^2$ | Ap Objetivo UA | Ap Subjetivo UA | 10% Ap Ayto UA | Excesos(+) UA Déficit(-) UA |
|---|---|---|---|---|---|
| 3.292,12 | 0,802139 | 2.280,46 | 2.052,41 | 228,05 | 0,00 |

### USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

| Uso GL | Zona | Superficies ($m^2$) | Edific ($m^2t/m^2s$) | Sup. Edif ($m^2t$) | Viviendas | Ap Obj (UA) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Res | R-AD1 | 2.842,98 | 0,87 | 1.731,37 | 15 VL | 1.731,37 |
| | R-AD1-VP | | | 742,02 | 8 VP | 549,09 |
| | Totales zonas | 2.842,98 | | 2.473,39 | 23 | 2.280,46 |

| SISTEMAS GENERALES | | ORDENACIÓN PORMENORIZADA | | SISTEMAS LOCALES | |
|---|---|---|---|---|---|
| SG adscritos en área | | Res IA: | 1.336,44 | Elibres: | 445,21 |
| | | Res IA-VP: | 692,62 | Equip: | 296,81 |
| | | | | Viario: | |
| Total | 0,00 | | | Total: | 742,02 |
| SG adscritos exteriores: | | Aparcamientos: 1 por cada 100 $m^2$ edif (50% públicos): 25 | | | |

### ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

-Actuación de reforma interior de parte de la manzana actualmente libre de edificación.

-El ámbito incluye 449,14 m2 de dominio público viario existente que no participa ni en cargas ni en beneficios en la reparcelación.

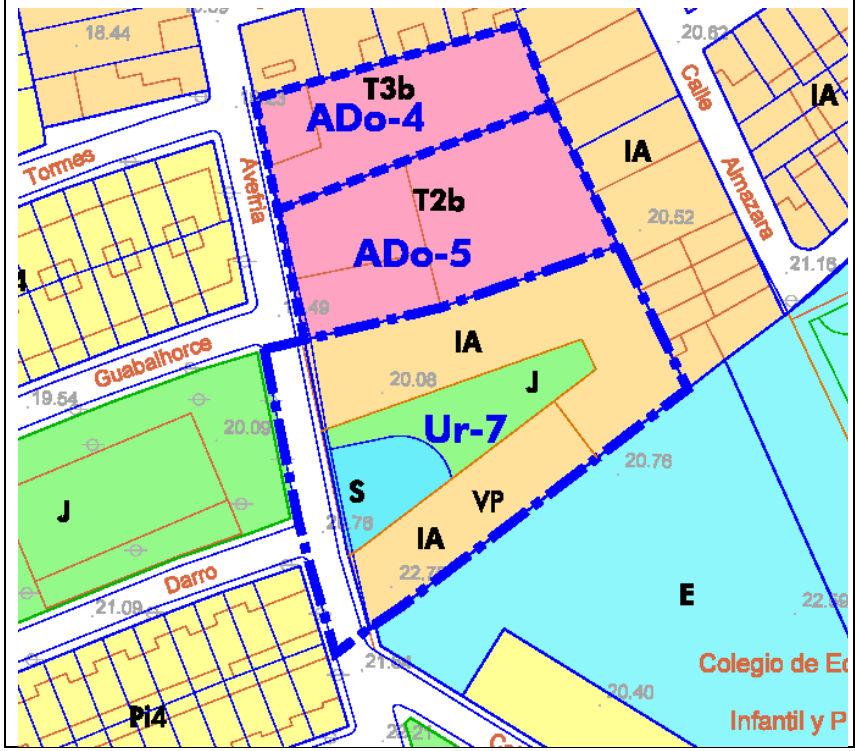
-El E. Detalle ordenará la volumetría según la ordenanza "Intensiva con alineación IA", y situará las cesiones de sistemas locales.

-El plazo de ejecución de las viviendas protegidas se ajustará a lo dispuesto en el artículo 3.4.7 de las NNUU

### DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

| | |
|---|---|
| PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle | INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios |
| OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación | SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación |
| ORDEN DE PRIORIDAD: 1 | PROGRAMACIÓN: 1C 2015-2018 |
| CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 0,4773 % | ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 104.747 € |

### ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN




DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015. EL SECRETARIO

## ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUrnc

| Área reparto: | Ar-1f | Área reforma interior: | Ur-8 |
|---|---|---|---|

### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| Superficie $m^2$ | Ap Medio Ar UA/$m^2$ | Ap Objetivo UA | Ap Subjetivo UA | 10% Ap Ayto UA | Excesos(+) UA Déficit(-) UA |
|---|---|---|---|---|---|
| 6.837,33 | 0,746653 | 5.105,11 | 4.594,60 | 510,51 | 0,00 |

### USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

| Uso GL | Zona | Superficies ($m^2$) | Edific ($m^2t/m^2s$) | Sup. Edif ($m^2t$) | Viviendas | Ap Obj (UA) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Res | R-AD1 | 6.837,33 | 0,8098 | 3.875,90 | 28 VL | 3.875,90 |
| | R-AD1 VP | | | 1.661,10 | 17 VP | 1.229,21 |
| | Totales zonas | 6.837,33 | | 5.537,00 | 45 | 5.105,11 |

| SISTEMAS GENERALES | | ORDENACIÓN PORMENORIZADA | | SISTEMAS LOCALES | |
|---|---|---|---|---|---|
| SG adscritos en área | | Res IA | 2.357,17 | Elibres: | 996,66 |
| | | Res IA-VP: | 900,71 | Equip: | 664,44 |
| | | | | Viario: | Según ED |
| Total | 0,00 | | | Total: | 1.661,10 |
| SG adscritos exteriores: | | Aparcamientos: 1 por cada 100 $m^2$ edif (50% públicos): 55 | | | |

### ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

-Actuación de mejora de permeabilidad viaria entre Avda JMº Tomasetti y Camino de La Cuba, suturando las traseras de manzanas colindantes.

-El plazo de ejecución de las viviendas protegidas se ajustará a lo dispuesto en el artículo 3.4.7 de las NNUU

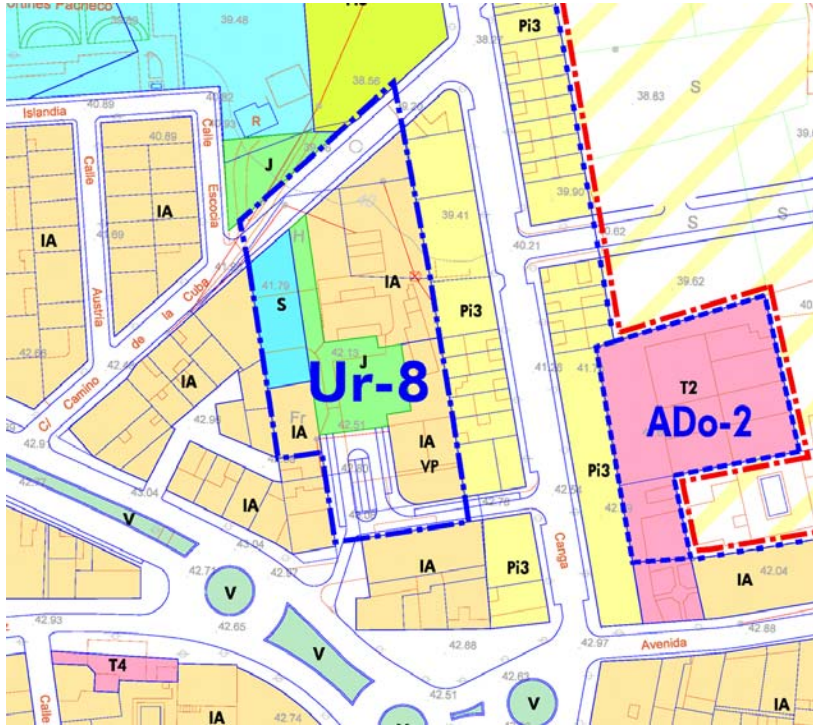
-En todo caso tendrá prioridad la ejecución del tramo de calle del Norte de la Unidad, que el Ayuntamiento podrá ejecutar con cargo a los propietarios, en cualquier momento del plazo de urbanización programado.

-El Estudio de Detalle que definirá la volumetría podrá disponer ático en condiciones especiales para agotar la edificabilidad permitida.

### DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

| | |
|---|---|
| PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle | INICIATIVA REDACCIÓN: Ayuntamiento con cargo a propietarios |
| OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación | SISTEMA ACTUACIÓN: Cooperación |
| ORDEN DE PRIORIDAD: 1 | PROGRAMACIÓN: 1C 2015-2018 |
| CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 0,8706 % | ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 191.079 € |

### ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN




DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido concedido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

## ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUrnc

| Área reparto: | Ar-6 | Área reforma interior: | **Ur-9** |
|---|---|---|---|

### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| Superficie $m^2$ | Ap Medio Ar $UA/m^2$ | Ap Objetivo UA | Ap Subjetivo UA | 10% Ap Ayto UA | Excesos(+) UA Déficit(-) UA |
|---|---|---|---|---|---|
| 23.302,06 | 0,463417 | 11.619,28 | 9.718,71 | 1.161,93 | 738,64 |

### USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

| Uso GL | Zona | Superficies ($m^2$) | Edific ($m^2t/m^2s$) | Sup. Edif ($m^2t$) | Viviendas | Ap Obj (UA) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Res | R-MD1 | 15.246,42 | 0,45 | 4.802,62 | 25 VL | 5.907,22 |
| | R-MD1 VP | | | 2.058,27 | 20 VP | 1.523,12 |
| Industrial | I | 8.055,64 | 0,65 | 5.236,17 | | 4.188,94 |
| Totales zonas | | 23.302,06 | | 12.097,06 | 45 | 11.619,28 |

| SISTEMAS GENERALES | | RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES | |
|---|---|---|---|
| SG adscritos en área | | Sistema de espacios libres | 1.234,94 |
| | | SIPS | 823,31 |
| | | Viario (según plan. desarrollo) | |
| Total | 0,00 | Totales (sin viario) | 2.058,25 |
| SG adscritos exteriores: 14,42 % SGEL-2 (1.771,01 m2) | | Aparcamientos: 1 por cada 100 $m^2$ edif (50% públicos): 121 | |

### ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

-Ordenación de frente de la Avda de las Cabezas, precondicionado por edificaciones existentes, residencial e industrial.

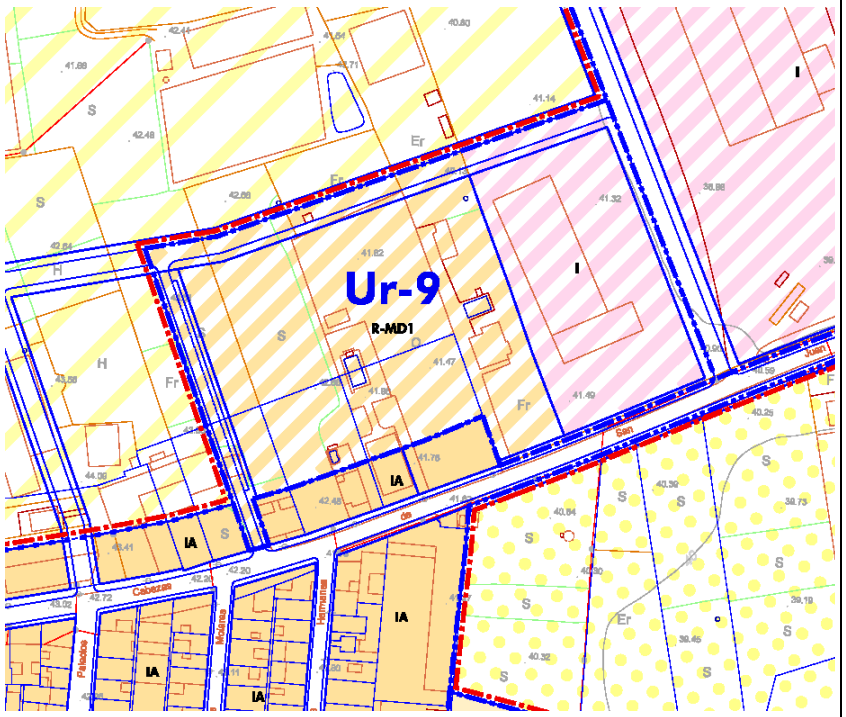
-El aprovechamiento subjetivo (738,64 ua) del sistema general exterior adscrito (14,42% del SGEL-2), que forma parte del Ar-6, se materializará en esta Unidad Ur-9, con cargo al exceso de aprovechamiento coincidente con dichos derechos.

-Protección acústica: la ordenación cumplirá lo previsto en el artículo 5.4.4 de las NNUU.

### DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

| | |
|---|---|
| PLANEAMIENTO DESARROLLO: PERI | INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios |
| OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación | SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico + Compensación |
| ORDEN DE PRIORIDAD: 1 | PROGRAMACIÓN: 1C 2015-2018 |
| CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 1,5740 % | ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 345.438 € |

### ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN




DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido concedido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

## ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUrnc

| Área reparto: | Ar-7 | Área reforma interior: | **Ur-10** |
|---|---|---|---|

### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| Superficie $m^2$ | Ap Medio Ar UA/$m^2$ | Ap Objetivo UA | Ap Subjetivo UA | 10% Ap Ayto UA | Excesos(+) UA Déficit(-) UA |
|---|---|---|---|---|---|
| 56.297,06 | 0,349259 | 20.767,81 | 17.696,03 | 2.076,78 | 995,00 |

### USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

| Uso GL | Zona | Superficies ($m^2$) | Edific ($m^2t/m^2s$) | Sup. Edif ($m^2t$) | Viviendas | Ap Obj (UA) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Industrial | I | 51.798,02 | 0,5011 | 25.956,76 | | 20.767,81 |
| Totales zonas | | 51.798,02 | | 25.956,76 | | 20.767,81 |

| SISTEMAS GENERALES | | | RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES | |
|---|---|---|---|---|
| SG adscritos en área | SGRV-12b | 4.499,04 | Sistema de espacios libres | 3.061,63 |
| | | | SIPS | 1.224,65 |
| | | | Viario (según plan. desarrollo) | |
| | Total | 4.499,04 | Totales (sin viario) | 4.286,28 |
| SG adscritos exteriores: 25,78 % SGEL-2 (3.165,43 m2) | | | Aparcamientos: 1 por cada 100 $m^2$ edif (50% públicos): 260 | |

### ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

-Integración de la actividad industrial extensiva existente, y ordenación del volumen edificable permitido para posibles ampliaciones o nueva industria compatible con el entorno residencial.

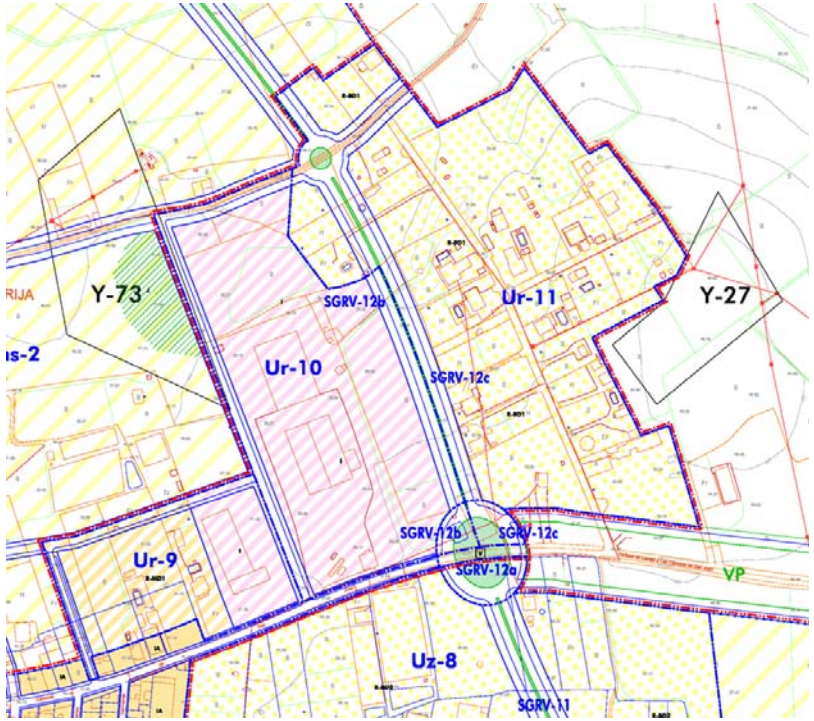
-El aprovechamiento subjetivo (995,00 ua) del sistema general exterior adscrito (25,78% del SGEL-2), que forma parte del Ar-7, se materializará en esta Unidad Ur-10, con cargo al exceso de aprovechamiento coincidente con dichos derechos.

-Protección acústica: la ordenación cumplirá lo previsto en el artículo 5.4.4 de las NNUU.

### DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

| | |
|---|---|
| PLANEAMIENTO DESARROLLO: PERI | INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios |
| OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación | SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación |
| ORDEN DE PRIORIDAD: 1 | PROGRAMACIÓN: 1C 2015-2018 |
| CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 3,1671 % | ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 695.087 € |

### ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN




DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

## ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUrnc

| Área reparto: | Ar-8 | Área reforma interior: | **Ur-11** |
|---|---|---|---|

### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| Superficie $m^2$ | Ap Medio Ar UA/$m^2$ | Ap Objetivo UA | Ap Subjetivo UA | 10% Ap Ayto UA | Excesos(+) UA Déficit(-) UA |
|---|---|---|---|---|---|
| 92.520,60 | 0,152355 | 14.431,08 | 12.686,36 | 1.443,11 | 301,61 |

### USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

| Uso GL | Zona | Superficies ($m^2$) | Edific ($m^2t/m^2s$) | Sup. Edif ($m^2t$) | Viviendas | Ap Obj (UA) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Res | R-BD1 | 84.689,41 | 0,12 | 10.162,73 | 42 VL | 14.431,08 |
| Totales zonas | | 84.689,41 | | 10.162,73 | 42 | 14.431,08 |

| SISTEMAS GENERALES | | | RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES | |
|---|---|---|---|---|
| SG adscritos en área | SGRV-12c | 7.831,19 | Sistema de espacios libres | 1.829,29 |
| | | | SIPS | 1.219,52 |
| | | | Viario (según plan. desarrollo) | |
| | Total | 7.831,19 | Totales (sin viario) | 3.048,81 |
| SG adscritos exteriores: 17,91% de SGEL-2 (2.199,59 m2) | | | Aparcamientos: 1 por cada 100 $m^2$ edif (50% públicos): 102 | |

### ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

-Ordenación de ámbito muy condicionado por edificación y parcelación existente de baja densidad; siendo la formalización de la nueva ronda urbana el principal objetivo del área.

-Protección acústica: la ordenación cumplirá lo previsto en el artículo 5.4.4 de las NNUU.

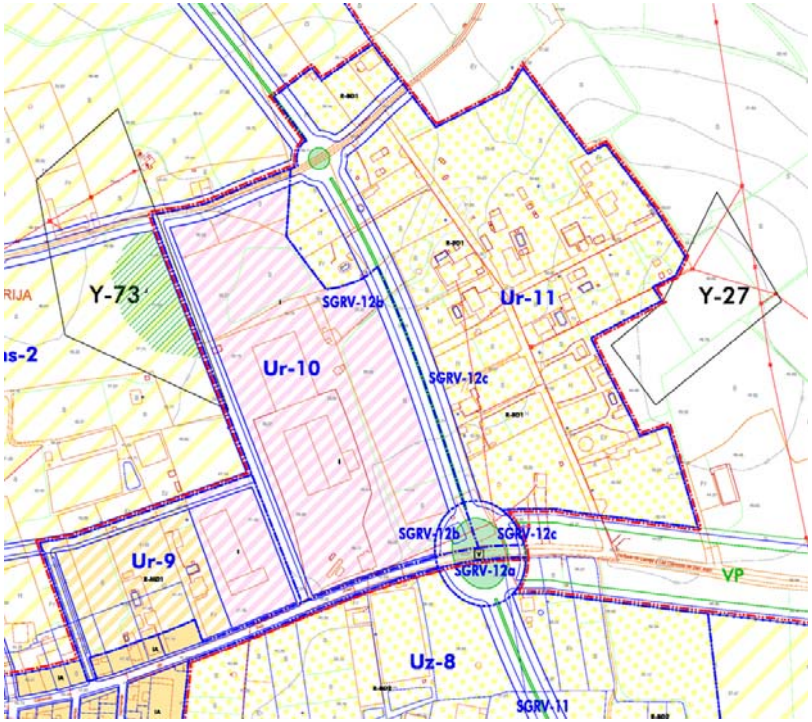
-Con cargo a la urbanización local de la Unidad se ejecutará la calle colindante a la misma, dentro de la vía pecuaria Cañada de las Cabezas, en las condiciones y criterios que fije la Administración titular de dicho dominio público.

-El aprovechamiento subjetivo (301,61 ua) del sistema general exterior adscrito (17,91% del SGEL-2), que forma parte del Ar-8, se materializará en esta Unidad Ur-11, con cargo al exceso de aprovechamiento coincidente con dichos derechos.

### DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

| | |
|---|---|
| PLANEAMIENTO DESARROLLO: PERI | INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios |
| OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación | SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico + Compensación |
| ORDEN DE PRIORIDAD: 2 | PROGRAMACIÓN: 2C 2019-2022 |
| CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 1,1321 % | ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 248.459 € |

### ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN




DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015. EL SECRETARIO

## ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUrnc

| Área reparto: | Ar-2 | Unidad: | **Ur-12** |
|---|---|---|---|

### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| Superficie $m^2$ | Ap Medio Ar UA/$m^2$ | Ap Objetivo UA | Ap Subjetivo UA | 10% Ap Ayto UA | Excesos(+) UA Déficit(-) UA |
|---|---|---|---|---|---|
| 17.334,26 | 0,27328486 | 4.134,60 | 4.263,47 | 413,46 | -542,33 |

### USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

| Uso GL | Zona | Superficies ($m^2$) | Edific ($m^2t/m^2s$) | Sup. Edif ($m^2t$) | Viviendas | Ap Obj (UA) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Res | R-BD1 | 11.904,91 | 0,12 | 1.428,59 | 6 VL | 2.028,60 |
| Terciario | T | 3.900,00 | 0,60 | 2.340,00 | | 2.106,00 |
| Totales zonas | | 15.804,91 | | 3.768,59 | 6 | 4.134,60 |

| SISTEMAS GENERALES | | ORDENACIÓN PORMENORIZADA | | SISTEMAS LOCALES | |
|---|---|---|---|---|---|
| SG adscritos en UE | | Res EUd: | 11.904,91 | Elibres: | 647,14 |
| | | Terciario T2: | 3.900,00 | Equip: | 366,43 |
| | | | | Viario: | |
| Total | 0,00 | | | Total: | 1.013,57 |
| SG adscritos exteriores: | | Aparcamientos: 1 por cada 100 $m^2$ edif (50% públicos): 38 | | | |

### ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

-Ordenación mediante Estudio de Detalle, con el único objeto de establecer las alineaciones precisas de la vía de servicio en el frente Sur.

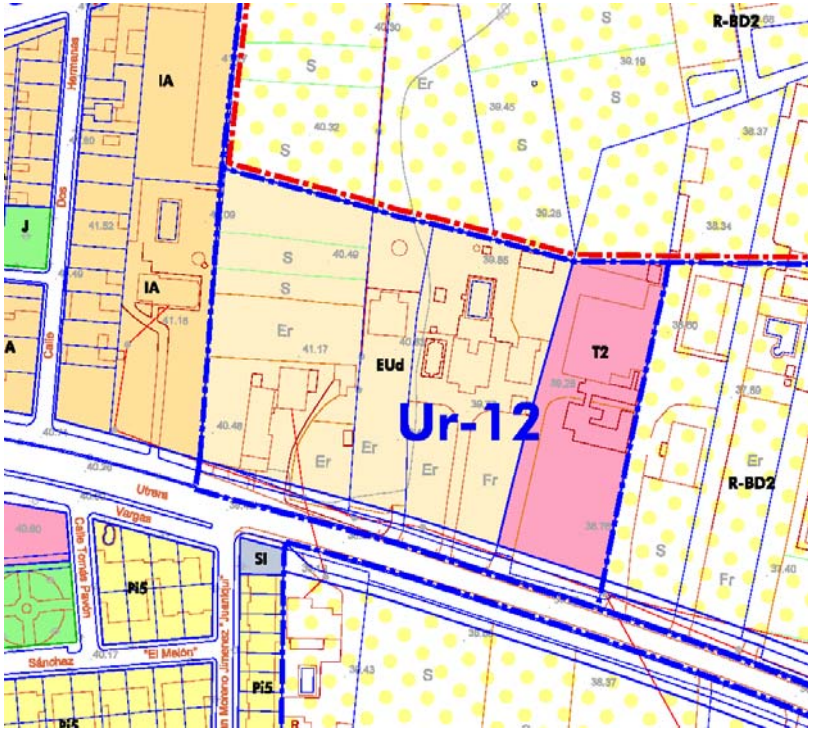
El resto esta totalmente consolidado por edificaciones, no siendo viable la localización de las cargas de sistemas locales que se sustituirán por compensación económica al Ayto, para la contribución a la adquisición de suelo de cualquiera de los sistemas en los que en el PGOU está prevista su gestión simple.

-La ordenación del frente de la carretera SE-6300, en cuanto a fijación de la línea de no edificación y accesos, requerirá Informe de la Administración titular de la misma.

### DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

| | |
|---|---|
| PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle | INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios |
| OTROS: Proyecto de Urbanización y Reparcelación económica | SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación |
| ORDEN DE PRIORIDAD: 1 | PROGRAMACIÓN: 1C 2015-2018 |
| CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 0,5086 % | ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 111.625 € |

### ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN




DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido concedido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015. EL SECRETARIO

# ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUrnc

| Área reparto: | Ar-2 | Área reforma interior: | **Ur-13** |
|---|---|---|---|

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| Superficie $m^2$ | Ap Medio Ar UA/$m^2$ | Ap Objetivo UA | Ap Subjetivo UA | 10% Ap Ayto UA | Excesos(+) UA Déficit(-) UA |
|---|---|---|---|---|---|
| 65.310,22 | 0,27328486 | 17.638,53 | 16.063,46 | 1.763,85 | -188,79 |

## USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

| Uso GL | Zona | Superficies ($m^2$) | Edific ($m^2t/m^2s$) | Sup. Edif ($m^2t$) | Viviendas | Ap Obj (UA) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Res | R-BD2 | 60.097,18 | 0,25 | 10.517,01 | 49 VL | 14.303,13 |
| | R-BD2 VP | | | 4.507,29 | 41 VP | 3.335,39 |
| | Totales zonas | 60.097,18 | | 15.024,30 | 90 | 17.638,53 |

| SISTEMAS GENERALES | | | RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES | |
|---|---|---|---|---|
| SG adscritos en área | SGRV-10 | 4.897,60 | Sistema de espacios libres | 2.704,37 |
| | SGSI-3 | 315,44 | SIPS | 1.802,92 |
| | | | Viario (según plan. desarrollo) | |
| | Total | 5.213,04 | Totales (sin viario) | 4.507,29 |
| SG adscritos exteriores: | | | Aparcamientos: 1 por cada 100 $m^2$ edif (50% públicos): 150 | |

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

-Intervención al N de la travesía de la carretera SE-6300, de la que se separará con vía de servicio. Muy precondicionada por parcelación y edificaciones existentes.

-Reserva de tramo de la ronda de circunvalación.

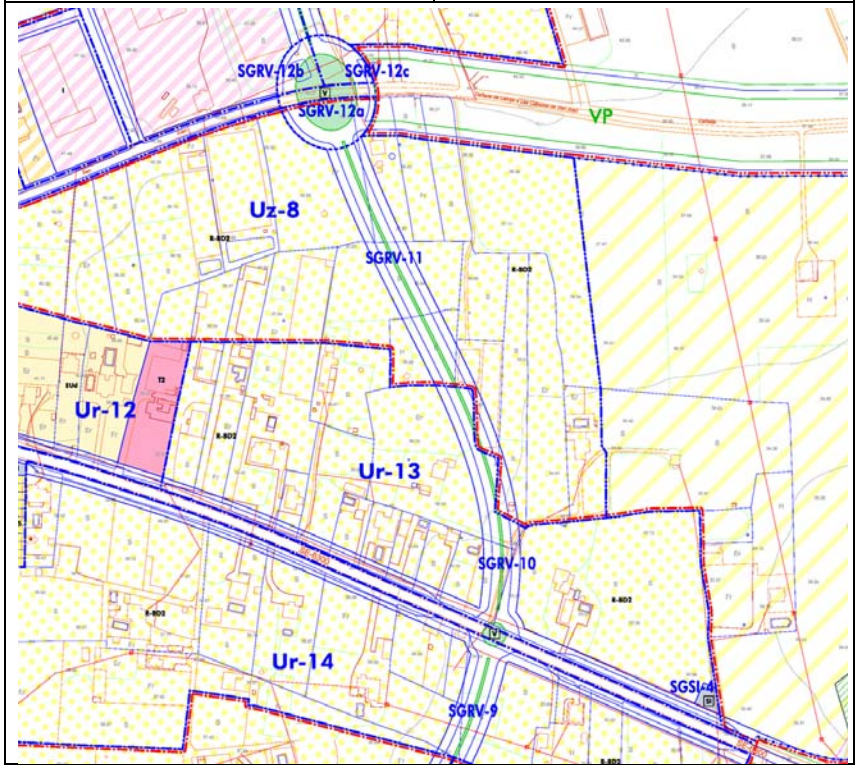
-Coordinación de la ordenación con el Sector Uz-8.

-La ordenación del frente de la carretera SE-6300, en cuanto a fijación de la línea de no edificación y accesos, requerirá Informe de la Administración titular de la misma.

## DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

| | |
|---|---|
| PLANEAMIENTO DESARROLLO: PERI | INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios |
| OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación | SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación |
| ORDEN DE PRIORIDAD: 1 | PROGRAMACIÓN: 1C 2015-2018 |
| CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 1,29612 % | ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 430.427 € |

## ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN




DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

## ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SUrnc

| Área reparto: | Ar-2 | Área reforma interior: | **Ur-14** |
|---|---|---|---|

### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| Superficie $m^2$ | Ap Medio Ar UA/$m^2$ | Ap Objetivo UA | Ap Subjetivo UA | 10% Ap Ayto UA | Excesos(+) UA Déficit(-) UA |
|---|---|---|---|---|---|
| 84.412,74 | 0,27328486 | 23.881,09 | 20.761,85 | 2.388,11 | 731,13 |

### USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

| Uso GL | Zona | Superficies ($m^2$) | Edific ($m^2t/m^2s$) | Sup. Edif ($m^2t$) | Viviendas | Ap Obj (UA) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Res | R-BD2 | 81.366,58 | 0,25 | 14.239,15 | 67 VL | 19.365,24 |
| | R-BD2 VP | | | 6.102,49 | 55 VP | 4.515,84 |
| | Totales zonas | 81.366,58 | | 20.341,64 | 122 | 23.881,09 |

| SISTEMAS GENERALES | | | RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES | |
|---|---|---|---|---|
| SG adscritos en área | SGRV-9 | 3.046,16 | Sistema de espacios libres | 3.661,49 |
| | | | SIPS | 2.441,00 |
| | | | Viario (según plan. desarrollo) | |
| | Total | 3.046,16 | Totales (sin viario) | 6.102,49 |
| SG adscritos exteriores: | | | Aparcamientos: 1 por cada 100 $m^2$ edif (50% públicos): 203 | |

### ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

-Intervención al S de la travesía de la carretera SE-6300, muy precondicionada por parcelación y edificaciones existentes.

-Reserva y ejecución de tramo de la ronda de circunvalación.

-Coordinación de la ordenación con el Sector Uz-7.

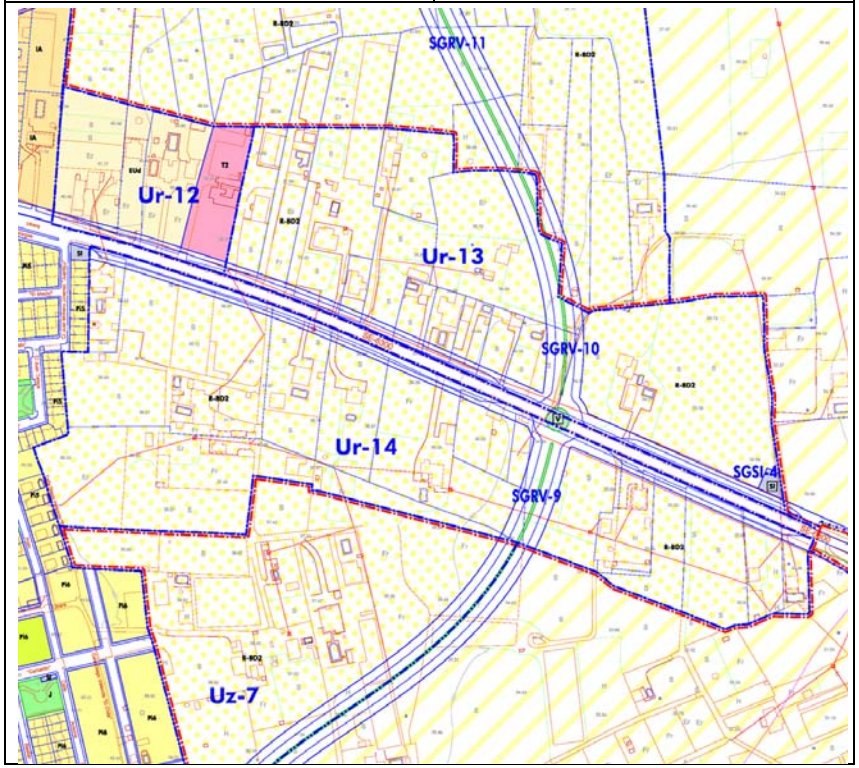
-La ordenación del frente de la carretera SE-6300, en cuanto a fijación de la línea de no edificación y accesos, requerirá Informe de la Administración titular de la misma.

Destino preferente excesos: Compensar déficit de Ur-12 y Ur-13

### DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

| | |
|---|---|
| PLANEAMIENTO DESARROLLO: PERI | INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios |
| OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación | SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación |
| ORDEN DE PRIORIDAD: 1 | PROGRAMACIÓN: 1C 2014-2017 |
| CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 2,7277 % | ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 598.644 € |

### ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN




DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015. EL SECRETARIO

# ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO — SUzo

Área de reparto: Ar-9a

Sector: **Uzo-1**

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| Superficie $m^2$ | Ap Medio Ar UA/$m^2$ | Ap Objetivo UA | Ap Subjetivo UA | 10% Ap Ayto UA | Excesos(+) UA Déficit(-) UA |
|---|---|---|---|---|---|
| 34.180,16 | 0,591718 | 20.225,00 | 18.202,50 | Ya cedido | 0,00 |

## USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

| Uso GL | Zona | Superficies ($m^2$) | Edific ($m^2t/m^2s$) | Sup. Edif ($m^2t$) | Viviendas (máx) | Ap Obj (UA) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Res | R-Pi1 | 34.180,16 | Ordenanza Pi-1 | 20.225,00 | 104 VL | 20.225,00 |
| | Totales zonas | 34.180,16 | | 20.225,00 | 104 | 20.225,00 |

| SISTEMAS GENERALES | | | ORDENACIÓN PORMENORIZADA | | SISTEMAS LOCALES |
|---|---|---|---|---|---|
| SG adscritos en Sector | SG | | Res R-Pi-1 | 12.073,33 | Elibres: |
| | | | | | Equip: 9.064,70 |
| | | | | | Viario: 13.272,30 |
| | Total | 0,00 | | | Total: 22.337,00 |
| SG adscritos exteriores: | | | Aparcamientos: 1 por cada 100 $m^2$ edif (50% públicos): 202 | | |

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

-Sector en finalización de obras de urbanización en su Unidad de Ejecución Norte, y urbanizado e integrado en el PGOU como suelo urbano consolidado el resto.

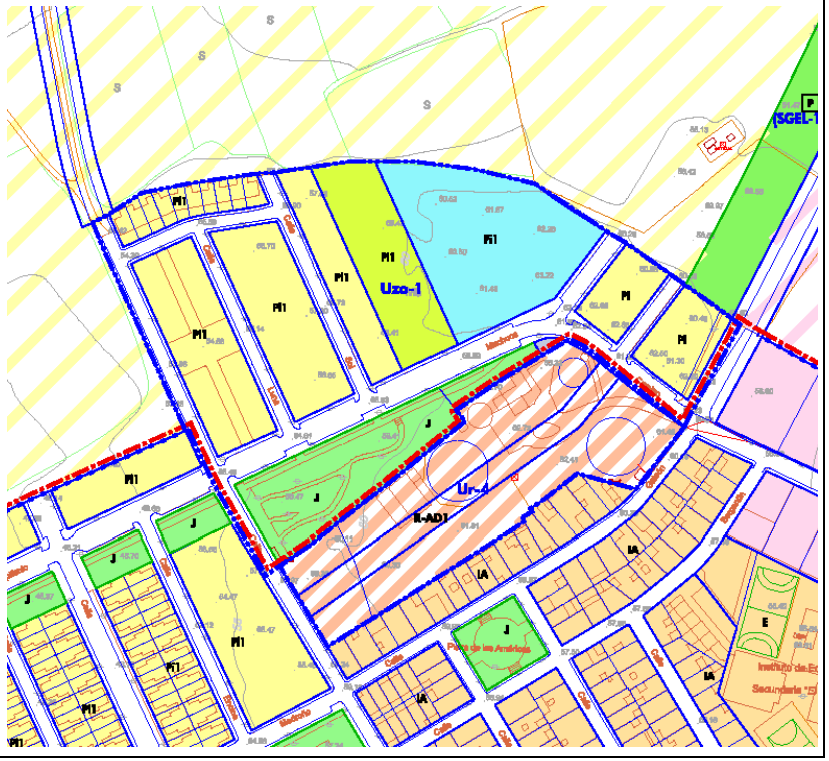
-El PGOU integra como "Planeamiento incorporado Pi-1" la ordenación del Plan Parcial del Sector UR-1 Las Carrascosas, aprobado definitivamente por Ayuntamiento con fecha 04-09-2001.

-En cumplimiento de la DIA, de deberá resolver la afección acústica del industrial colindante, según lo dispuesto en el artículo 5.4.4 de las NNUU (apartado 8.3).

## DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

| | |
|---|---|
| PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial UR-1 aprobado | INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios |
| OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación | SISTEMA ACTUACIÓN: Compensación |
| ORDEN DE PRIORIDAD: 1 | PROGRAMACIÓN: Urbanización en avanzada ejecución |
| CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: % | ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: € |

## ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN




DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido concedido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

## ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO — SUzo

Área de reparto: Ar-9b — Sector: **Uzo-2**

### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| Superficie $m^2$ | Ap Medio Ar UA/$m^2$ | Ap Objetivo UA | Ap Subjetivo UA | 10% Ap Ayto UA | Excesos(+) UA Déficit(-) UA |
|---|---|---|---|---|---|
| 153.712,00 | 0,707726 | 108.786,00 | 97.907,40 | Ya cedido | 0,00 |

### USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

| Uso GL | Zona | Superficies ($m^2$) | Edific ($m^2t/m^2s$) | Sup. Edif ($m^2t$) | Viviendas (máx) | Ap Obj (UA) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Industrial | I-Pi2 | 153.712,00 | Ordenanza I-Pi2 | 108.786,00 | | 108.786,00 |
| Totales zonas | | 153.712,00 | | 108.786,00 | | 108.786,00 |

| SISTEMAS GENERALES | | | ORDENACIÓN PORMENORIZADA | | SISTEMAS LOCALES |
|---|---|---|---|---|---|
| SG adscritos en Sector | SG | | Industrial I-Pi2 | 98.672,00 | Elib: 15.840,00 |
| | | | | | Equip: 4.612,00 |
| | | | | | Viario: 34.588,00 |
| | Total SG | 0,00 | | | Total: 55.040,00 |
| SG adscritos exteriores: | | | Aparcam: 1 por cada 100 $m^2$ edif (50% públicos): 1087 | | |

### ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

-Sector en curso de urbanización.

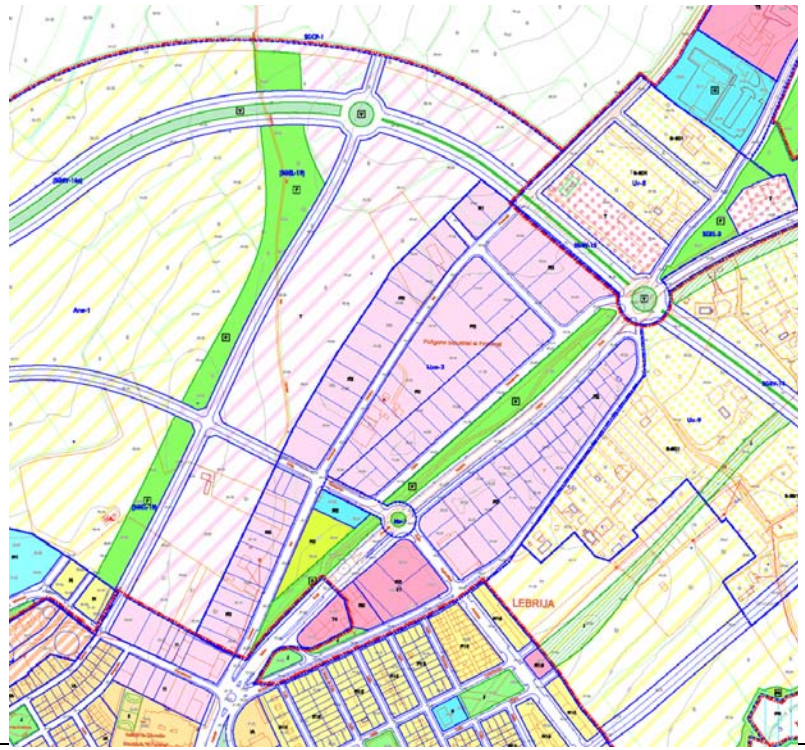
-El PGOU integra como "Planeamiento incorporado Pi-2" la ordenación del Plan Parcial del Sector UR-2 El Fontanal, aprobado definitivamente por Ayuntamiento con fecha 05-05-2003.

-Protección acústica: La ordenación cumplirá lo previsto en el artículo 5.4.4 de las NNUU (apartado 8.3).

### DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

| | |
|---|---|
| PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial UR-2 aprobado | INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios |
| OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación | SISTEMA ACTUACIÓN: Compensación |
| ORDEN DE PRIORIDAD: 1 | PROGRAMACIÓN: Urbanización en ejecución |
| CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: % | ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: € |

### ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN




DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015. EL SECRETARIO

## ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO — SUzo

Área de reparto: Ar-9c — Sector: **Uzo-3**

### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| Superficie $m^2$ | Ap Medio Ar UA/$m^2$ | Ap Objetivo UA | Ap Subjetivo UA | 10% Ap Ayto UA | Excesos(+) UA Déficit(-) UA |
|---|---|---|---|---|---|
| 160.950,54 | 0,688300 | 110.776,31 | 99.698,68 | 11.077,63 | 0,00 |

### USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

| Uso GL | Zona | Superficies ($m^2$) | Edific ($m^2t/m^2s$) | Sup. Edif ($m^2t$) | Viviendas (máx) | Ap Obj (UA) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Industrial | I-Pi13 | 160.950,54 | Orddenanza Pi13 | 110.776,31 | | 110.776,31 |
| Totales zonas | | 160.950,54 | | 110.776,31 | | 110.776,31 |

| SISTEMAS GENERALES | | | ORDENACIÓN PORMENORIZADA | | SISTEMAS LOCALES |
|---|---|---|---|---|---|
| SG adscritos en Sector | SG | | Industrial I-Pi13 | 103.045,00 | Elib: 16.095,00 |
| | | | | | Equip: 12.162,00 |
| | | | | | Viario: 28.859,00 |
| | Total | 0,00 | | | Total: 61.755,00 |
| SG adscritos exteriores: | | | Aparcam: 1 por cada 100 $m^2$ edif (50% públicos): 1.108 | | |

### ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

-Sector en avanzado estado de urbanización, según ordenación del Plan Parcial del Sector UR-14 "Ampliación de Las Marismas", aprobado definitivamente por la CPOTU con fecha 24-02-1989, y posterior Modificación aprobada por Ayuntamiento con fecha 20-04-2005.

-El PGOU integra la ordenación como "Planeamiento incorporado Pi-13.

-En cumplimiento de la DIA, el Proyecto de Urbanización en el que desarrolle con suficiente nivel de detalle la mota de protección y las medidas adicionales necesarias para evitar los riesgos de inundación del Polígono Las Marismas y su Ampliación, deberá ser remitido a la Administración Hidráulica Andaluza, y contar con informe favorable.

### DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

| | |
|---|---|
| PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial UR-14 aprobado | INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios |
| OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación | SISTEMA ACTUACIÓN: Compensación |
| ORDEN DE PRIORIDAD: 1 | PROGRAMACIÓN: Urbanización en ejecución |
| CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: % | ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: € |

### ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión/ celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

# ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO — SUzo

Área de reparto: Ar-9d

Sector: **Uzo-4**

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| Superficie $m^2$ | Ap Medio Ar UA/$m^2$ | Ap Objetivo UA | Ap Subjetivo UA | 10% Ap Ayto UA | Excesos(+) UA Déficit(-) UA |
|---|---|---|---|---|---|
| 1.505.800,00 | 0,377400 | 568.288,92 | 511.460,03 | Según convenio | |

## USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

| Uso GL | Zona | Superficies ($m^2$) | Edific ($m^2t/m^2s$) | Sup. Edif ($m^2t$) | Viviendas (máx) | Ap Obj (UA) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Industrial | I-Pi14 | 1.505.800,00 | Ordenanza I-Pi14 | 568.288,92 | | 568.288,92 |
| Totales zonas | | 1.505.800,00 | | 568.288,92 | | 568.288,92 |

| SISTEMAS GENERALES | | | ORDENACIÓN PORMENORIZADA | | SISTEMAS LOCALES | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| SG adscritos en Sector | SG | | Industrial I-Pi14 | 851.188,00 | Elib: | 168.900 |
| | | | | | Equip: | 58.780 |
| | | | | | Viario: | 174.142 |
| | Total | 0,00 | | | Total: | 401.832 |

SG adscritos exteriores:

Aparcam: 1 por cada 100 $m^2$ edif (50% públicos): 5.683

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

-Sector con Proyecto de Urbanización aprobado, si bien aún no han comenzado las obras de urbanización.

-Dispone de Plan Parcial aprobado por la CPOTU con fecha 15-11-1995. El PGOU integra la ordenación como "Planeamiento incorporado Pi-14.

-El Convenio Urbanístico entre Ayuntamiento y SEPES para el desarrollo del Sector, vincula exclusivamente a ambas partes.

-En cumplimiento de la DIA el Proyecto de Urbanización en el que desarrolle con suficiente nivel de detalle la mota de protección y las medidas adicionales necesarias para evitar los riesgos de inundación del Polígono Las Marismas y su Ampliación, deberá ser remitido a la Administración Hidráulica Andaluza, y contar con informe favorable.

## DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

| | |
|---|---|
| PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial UR-16 aprobado | INICIATIVA REDACCIÓN: Pública SEPES |
| OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación | SISTEMA ACTUACIÓN: Expropiación |
| ORDEN DE PRIORIDAD: 1 | PROGRAMACIÓN: 1 y 2 C |
| CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: % | ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: € |

## ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015. EL SECRETARIO

# ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SUzs

Área de reparto: Ar-11 — Sector: **Uz-1**

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| Superficie $m^2$ | Ap Medio Ar UA/$m^2$ | Ap Objetivo UA | Ap Subjetivo UA | 10% Ap Ayto UA | Excesos(+) UA Déficit(-) UA |
|---|---|---|---|---|---|
| 381.555,00 | 0,38186973 | 153.885,12 | 131.333,87 | 15.388,51 | 7.362,73 |

## USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

| Uso GL | Zona | Superficies ($m^2$) | Edific ($m^2t/m^2s$) | Sup. Edif ($m^2t$) | Viviendas | Ap Obj (UA) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Industrial | I | 293.002,89 | 0,65 | 190.451,88 | | 153.885,12 |
| Totales zonas | | 293.002,89 | | 190.451,88 | | 153.885,12 |

## SISTEMAS GENERALES

| | | |
|---|---|---|
| SG adscritos en Sector | SGEQ-2 | 3.822,17 |
| | SGEQ-3 | 4.158,12 |
| | SGEL-9 y 8ab | 20.545,70 |
| | SGSI-1 | 2.534,30 |
| | SGRV-1bc | 57.491,90 |
| | Total | 88.552,19 |

SG adscritos exteriores:

## RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES

| | |
|---|---|
| Sistema de espacios libres | 29.300,29 |
| Deportivo | 5.856,47 |
| SIPS | 5.856,47 |
| Punto Verde | 1.000,00 |
| Viario (según plan. desarrollo) | |
| Totales (sin viario) | 42.013,23 |

Aparcam: 1 por cada 100 $m^2$ edif (50% públicos): 1.904

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

-Desarrollo industrial cualificado, tipo parque industrial o empresarial, en ubicación estratégica en relación con los sistemas de comunicaciones. La zona próxima a la ronda urbana se destinará preferentemente a actividades terciarias y servicios empresariales.

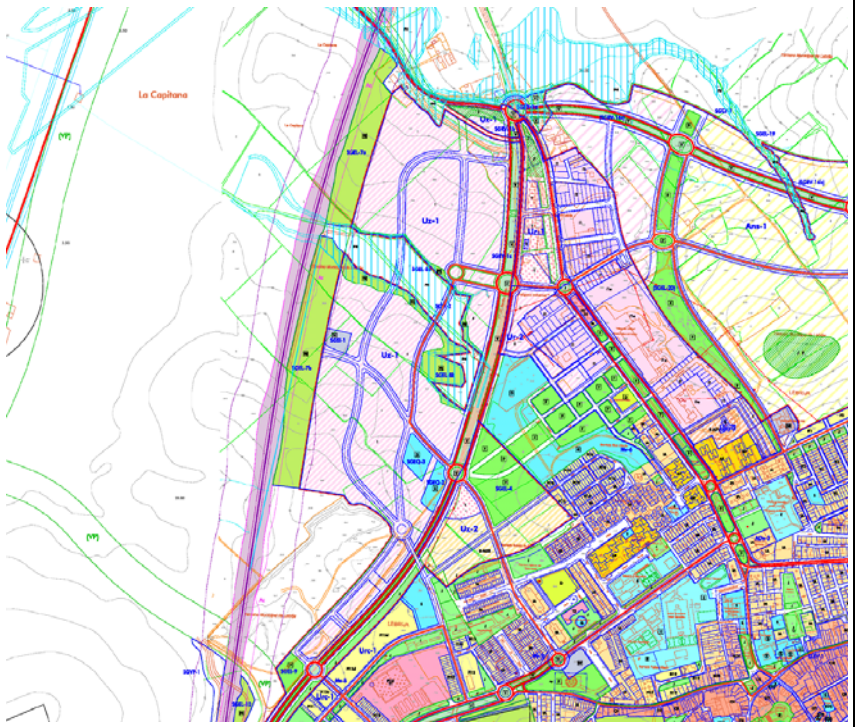
-Protección acústica: la ordenación cumplirá lo previsto en el artículo 5.4.4 de las NNUU.

-El desarrollo se condiciona al previo deslinde de las vías pecuarias Colada de la Redonda y Cañada de Sanlúcar a Sevilla, así como a la gestión del tramo de modificación de trazado de ésta última, identificado como SGVP-1 en el frente opuesto del trazado del FFCC., en coordinación con el Sector Uz-3.

## DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

| | |
|---|---|
| PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial | INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios. |
| OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación | SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación |
| ORDEN DE PRIORIDAD: 2 | PROGRAMACIÓN: 2 C 2019-2022 |
| CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 28,5473 % | ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 6.265.271 € |

## ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN




DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

# ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SUzs

Área de reparto: Ar-11 — Sector: **Uz-2**

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| Superficie $m^2$ | Ap Medio Ar UA/$m^2$ | Ap Objetivo UA | Ap Subjetivo UA | 10% Ap Ayto UA | Excesos(+) UA Déficit(-) UA |
|---|---|---|---|---|---|
| 66.953,73 | 0,38186973 | 24.566,27 | 23.010,84 | 2.456,63 | -901,20 |

## USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

| Uso GL | Zona | Superficies ($m^2$) | Edific ($m^2t/m^2s$) | Sup. Edif ($m^2t$) | Viviendas | Ap Obj (UA) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Res | R-MD2 | 40.514,73 | 0,60 | 14.585,30 | 105 VL | 14.439,45 |
| | R-MD2 VP | | | 9.723,54 | 97 VP | 7.123,47 |
| Terciario | T | 5.452,71 | 0,60 | 3.271,63 | | 3.003,36 |
| Totales zonas | | 45.967,44 | | 27.580,47 | 202 | 25.245,62 |

| SISTEMAS GENERALES | | | RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES | |
|---|---|---|---|---|
| SG adscritos en Sector | SGEL-4 | 20.986,29 | Sistema de espacios libres | 4.920,86 |
| | | | Docente + Dep + SIPS | 3.189,70 |
| | | | Viario (según plan. desarrollo) | |
| | Total | 20.986,29 | Totales (sin viario) | 8.110,56 |
| SG adscritos exteriores: | | | Aparcamientos: 1 por cada 100 $m^2$ edif (50% públicos): 276 | |

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

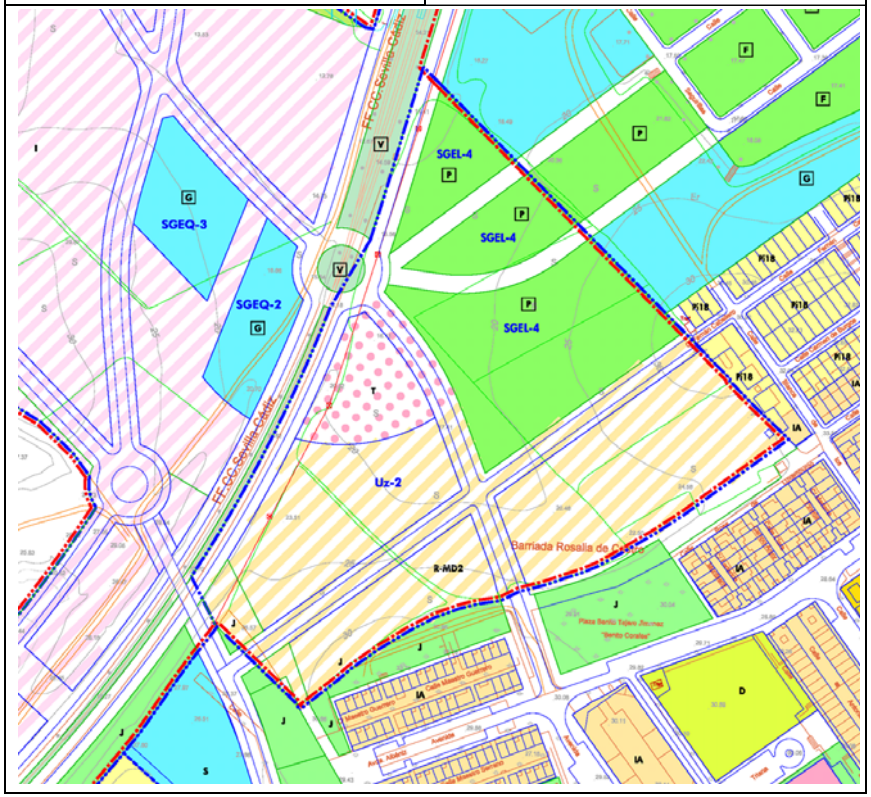
-La ordenación resolverá la transición y cierre formal de la Barriada Rosalía de Castro en Loma de Overo y la transición con sistemas de espacios libres con el Recinto Ferial, y un área de actividades terciarias frente a la nueva ronda urbana.

-Protección acústica: En la zona residencial próxima al Sector industrial Uz-1, la ordenación cumplirá lo previsto en el artículo 5.4.4 de las NNUU.

## DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

| | |
|---|---|
| PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial | INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios |
| OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación | SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y compensación |
| ORDEN DE PRIORIDAD: 1 | PROGRAMACIÓN: 2C 2019-2022 |
| CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 5,0157 % | ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 1.100.784 € |

## ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN




DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

# ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SUzs

Área de reparto: Ar-11 — Sector: **Uz-3**

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| Superficie $m^2$ | Ap Medio Ar UA/$m^2$ | Ap Objetivo UA | Ap Subjetivo UA | 10% Ap Ayto UA | Excesos(+) UA Déficit(-) UA |
|---|---|---|---|---|---|
| 126.361,12 | 0,38186973 | 34.459,43 | 39.957,60 | 3.445,94 | -5.344,11 |

## USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

| Uso GL | Zona | Superficies ($m^2$) | Edific ($m^2t/m^2s$) | Sup. Edif ($m^2t$) | Viviendas | Ap Obj (UA) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Res | R-MD1 | 47.738,92 | 0,45 | 15.037,76 | 84 VL | 19.236,30 |
| | R-MD1 VP | | | 6.444,75 | 59 VP | 4.959,88 |
| Terciario | T | 25.397,52 | 0,60 | 15.238,51 | | 14.263,25 |
| Totales zonas | | 73.136,44 | | 36.721,02 | 143 | 36.459,43 |

| SISTEMAS GENERALES | | | RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES | |
|---|---|---|---|---|
| SG adscritos en Sector | SGEQ-4 | 7.438,83 | Sistema de espacios libres | 7.313,64 |
| | SGSI-2 | 1.774,05 | Docente + Deportivo + SIPS | 3.846,85 |
| | SGEL-12 | 12.282,30 | | |
| | SGRV-2 | 21.631,40 | Viario (según plan. desarrollo) | |
| | Total SG | 43.126,58 | Totales (sin viario) | 11.160,49 |
| SG adscritos exteriores: | | | Aparcamientos: 1 por cada 100 $m^2$ edif (50% públicos): 431 | |

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

-Generación de un área de actividades económicas en el entorno de la nueva Estación de FFCC, apoyada en la travesía de la A-471 y en la nueva ronda urbana.

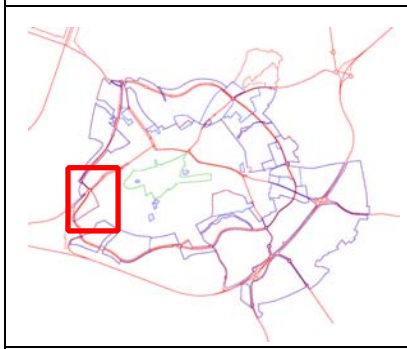
-En la superficie del Sector se incluye dominio público preexistente de carretera A-471, así como del Punto Verde de Huerta Macenas, con un total de 10.098,10 m2. Dicho dominio público queda excluido de la gestión del Sector, siempre que mantenga idéntica superficie.

-El desarrollo se condiciona al previo deslinde y desafectación de tramo de la vía pecuaria Cañada de Sanlúcar a Sevilla, y gestión de la modificación de trazado SGVP-1 en el frente opuesto del trazado del FFCC., en coordinación con el Sector Uz-1.

## DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

| | |
|---|---|
| PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial | INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios |
| OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación | SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación |
| ORDEN DE PRIORIDAD: 1 | PROGRAMACIÓN: 1C 2015-2018 |
| CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 5,8925 % | ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 1.293.235 € |

## ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN



DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015. EL SECRETARIO

# ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SUzs

| Área de reparto: | Ar-11 | Sector: | Uz-4 |
|---|---|---|---|

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| Superficie $m^2$ | Ap Medio Ar UA/$m^2$ | Ap Objetivo UA | Ap Subjetivo UA | 10% Ap Ayto UA | Excesos(+) UA Déficit(-) UA |
|---|---|---|---|---|---|
| 156.300,07 | 0,38186973 | 61.491,65 | 53.717,64 | 6.149,17 | 1.624,85 |

### USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

| Uso GL | Zona | Superficies ($m^2$) | Edific ($m^2t/m^2s$) | Sup. Edif ($m^2t$) | Viviendas | Ap Obj (UA) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Res | R-MD-1 | 31.959,73 | 0,45 | 14.381,88 | 95 VL | 16.982,12 |
| | R-MD2 | 81.885,81 | 0,60 | 19.652,59 | 115 VL | 18.866,49 |
| | R-MD2 VP | | | 29.478,89 | 294 VP | 20.941,80 |
| Terciario | T | 9.068,75 | 0,60 | 5.441,25 | | 4.701,24 |
| | Totales zonas | 113.845,54 | | 63.513,36 | 504 | 61.491,65 |

### SISTEMAS GENERALES

| | | |
|---|---|---|
| SG adscritos en Sector | SGEL-13 | 13.907,93 |
| | SGRV-4a | 13.384,50 |
| | SGEQ-5 | 10.973,21 |
| | SGSI-3 | 2.951,69 |
| | Total | 41.217,33 |

SG adscritos exteriores:

### RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES

| | |
|---|---|
| Sistema de espacios libres | 12.339,27 |
| Docente + Dep + SIPS | 8.075,04 |
| | |
| Viario (según plan. desarrollo) | |
| Totales (sin viario) | 20.414,31 |

Aparcamientos: 1 por cada 100 $m^2$ edif (50% públicos): 635

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

-Desarrollo vertebrador de arco Sur del núcleo, articulando mediante la nueva ronda urbana los dos grandes focos de centralidad que generarán la nuevas estación de FFCC y el nuevo Hospital.
-Generación de un área de actividades económicas en el entorno de la Estación de FFCC, compatible con los usos residenciales.
-Desarrollo residencial más denso (RMD-2) en contacto con el casco actual, en transición con menor densidad (RMD-1) hacia el borde de contacto con el SNU.

-Los acabados de borde urbano siempre tendrán un tratamiento de viario, o espacios libres, en ningún caso traseras.
-El desarrollo se condiciona al previo deslinde del tramo entre los Sectores Uz-4 y Ans-8 de la Cañada de Lebrija a Jerez. Con cargo a la urbanización local del Sector se ejecutará la calle colindante al mismo, dentro de la vía pecuaria, en las condiciones y criterios que fije la Administración titular de la misma.

## DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

| | |
|---|---|
| PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial | INICIATIVA REDACCIÓN: Ato. Con cargo a propietarios |
| OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación | SISTEMA ACTUACIÓN: Cooperación |
| ORDEN DE PRIORIDAD: 1 | PROGRAMACIÓN: 2C 2019-2022 |
| CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 12,3642 % | ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 2.713.566 € |

## ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

# ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SUzs

Área de reparto: Ar-11 — Sector: **Uz-5**

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| Superficie $m^2$ | Ap Medio Ar UA/$m^2$ | Ap Objetivo UA | Ap Subjetivo UA | 10% Ap Ayto UA | Excesos(+) UA Déficit(-) UA |
|---|---|---|---|---|---|
| 155.483,00 | 0,38186973 | 54.909,80 | 52.161,08 | 5.490,98 | -2.742,26 |

## USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

| Uso GL | Zona | Superficies ($m^2$) | Edific ($m^2t/m^2s$) | Sup. Edif ($m^2t$) | Viviendas | Ap Obj (UA) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Res | R-MD-1 | 48.871,15 | 0,45 | 21.992,02 | 146 VL | 26.779,68 |
| | R-MD2 | 56.110,30 | 0,60 | 13.466,47 | 78 VL | 13.331,81 |
| | R-MD2 VP | | | 20.199,71 | 202 VP | 14.798,31 |
| | Totales zonas | 104.981,45 | | 55.658,20 | 426 | 54.909,80 |

| SISTEMAS GENERALES | | | RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES | |
|---|---|---|---|---|
| SG adscritos en Sector | SGEQ-6 | 11.219,70 | Sistema de espacios libres | 10.498,15 |
| | SGRV-6a | 35.569,86 | Docente + Dep + SIPS | 6.678,98 |
| | | | Viario (según plan. desarrollo) | |
| | Total | 46.789,56 | Totales (sin viario) | 17.177,13 |
| SG adscritos exteriores: | | | Aparcamientos: 1 por cada 100 $m^2$ edif (50% públicos): 556 | |

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

-Desarrollo vertebrador de arco Sur del núcleo, articulando mediante la nueva ronda urbana los dos grandes focos de centralidad que generarán la nuevas estación de FFCC y el nuevo Hospital.

-La integración en el borde Sur de la ordenación de las zonas inundables T-500 , de las escorrentías que discurren por el Sector, se realizará mediante el encauzamiento propuesto a través del SGRV, con capacidad suficiente para evacuar dicho caudal, con las determinaciones que en Plan Parcial y Proyecto de Urbanización establezca el Organismo de cuenca.

-Los acabados de borde urbano siempre tendrán un tratamiento de viario, o espacios libres, en ningún caso traseras.

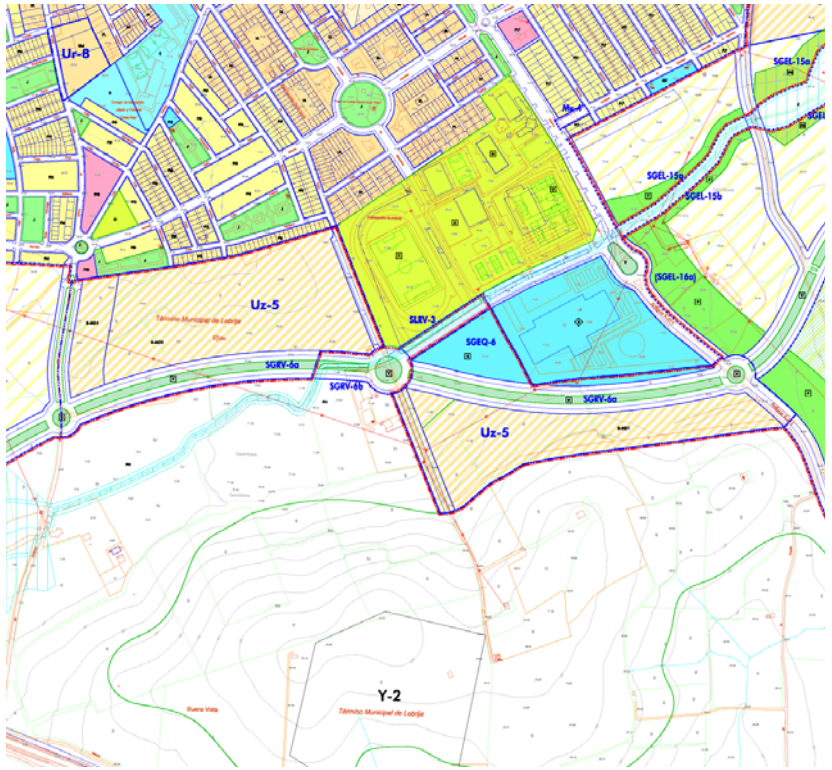
-En la superficie del Sector se incluye dominio público preexistente de caminos y viario, con un total de 3.711,99 m2. Dicho dominio público queda excluido de la gestión del Sector, siempre que mantenga idéntica superficie.

-Se coordinará con la ejecución del SGRV-6b colindante en suelo no urbanizable.

## DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

| | |
|---|---|
| PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial | INICIATIVA REDACCIÓN: Ayto. Con cargo a propietarios |
| OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación | SISTEMA ACTUACIÓN: Cooperación |
| ORDEN DE PRIORIDAD: 1 | PROGRAMACIÓN: 2C 2019-2022 |
| CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 7,6570 % | ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 1.680.476 € |

## ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN




DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido concedido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

# ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SUzs

Área de reparto: Ar-12

Sector: **Uz-7**

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| Superficie $m^2$ | Ap Medio Ar UA/$m^2$ | Ap Objetivo UA | Ap Subjetivo UA | 10% Ap Ayto UA | Excesos(+) UA Déficit(-) UA |
|---|---|---|---|---|---|
| 79.136,47 | 0,20534979 | 20.583,13 | 14.625,59 | 2.058,30 | 3.899,23 |

## USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

| Uso GL | Zona | Superficies ($m^2$) | Edific ($m^2t/m^2s$) | Sup. Edif ($m^2t$) | Viviendas | Ap Obj (UA) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Res | R-BD2 | 70.129,92 | 0,25 | 12.272,74 | 58 VL | 16.690,93 |
| Res | R-BD2 VP | | | 5.259,74 | 47 VP | 3.892,21 |
| Totales zonas | | 70.129,92 | | 17.532,48 | 105 | 20.583,13 |

| SISTEMAS GENERALES | | | RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES | |
|---|---|---|---|---|
| SG adscritos en Sector | SGRV-8a | 9.006,55 | Sistema de espacios libres | 7.012,99 |
| | | | Docente + Dep + SIPS | 2.103,90 |
| | | | Viario (según plan. desarrollo) | |
| | Total | 9.006,55 | Totales (sin viario) | 9.116,89 |

SG adscritos exteriores: El exceso se destinará a compensar al SGEL-1

Aparcamientos: 1 por cada 100 $m^2$ edif (50% públicos): 175

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

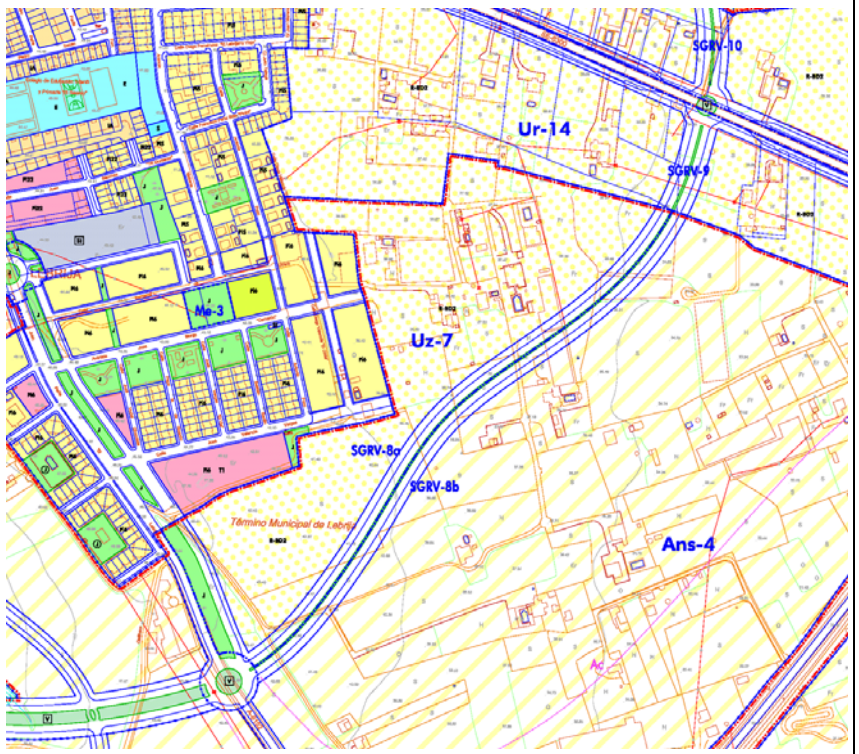
-Sector de baja densidad, precondicionado en su ordenación para edificaciones existentes en su mitad Norte.

-Las reservas de vivienda protegida, se reservarán preferentemente por el Plan Parcial, colindantes a los desarrollos recientes (UR-6 Los Tollos).

## DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

| | |
|---|---|
| PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial | INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios |
| OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación | SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación |
| ORDEN DE PRIORIDAD: 2 | PROGRAMACIÓN: 2C 2019-2022 |
| CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 2,8025 % | ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 615.056 € |

## ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN




DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

# ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SUzs

Área de reparto: Ar-12 | Sector: **Uz-8**

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| Superficie $m^2$ | Ap Medio Ar UA/$m^2$ | Ap Objetivo UA | Ap Subjetivo UA | 10% Ap Ayto UA | Excesos(+) UA Déficit(-) UA |
|---|---|---|---|---|---|
| 92.337,34 | 0,20534979 | 24.791,90 | 17.065,31 | 2.479,19 | 5.247,40 |

## USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

| Uso GL | Zona | Superficies ($m^2$) | Edific ($m^2t/m^2s$) | Sup. Edif ($m^2t$) | Viviendas | Ap Obj (UA) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Res | R-BD2 | 84.469,85 | 0,25 | 14.782,22 | 69 VL | 20.103,82 |
| | R-BD2 VP | | | 6.335,24 | 57 VP | 4.688,08 |
| Totales zonas | | 84.469,85 | | 21.117,46 | 126 | 24.791,90 |

| SISTEMAS GENERALES | | | RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES | |
|---|---|---|---|---|
| SG adscritos en Sector | SGRV-11 | 7.867,49 | Sistema de espacios libres | 8.446,98 |
| | | | Docente + Dep + SIPS | 2.534,09 |
| | | | Viario (según plan. desarrollo) | |
| | Total | 7.867,49 | Totales (sin viario) | 10.981,07 |

SG adscritos exteriores: El exceso se destinará a compensar al SGEL-1

Aparcamientos: 1 por cada 100 $m^2$ edif (50% públicos): 211

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

-Desarrollo de baja densidad, de sutura del área de reforma interior Ur-12-13, con la Avda de Las Cabezas.

-Reserva de tramo de ronda urbana SGRV-11.

-Protección acústica: la ordenación cumplirá lo previsto en el artículo 5.4.4 de las NNUU.

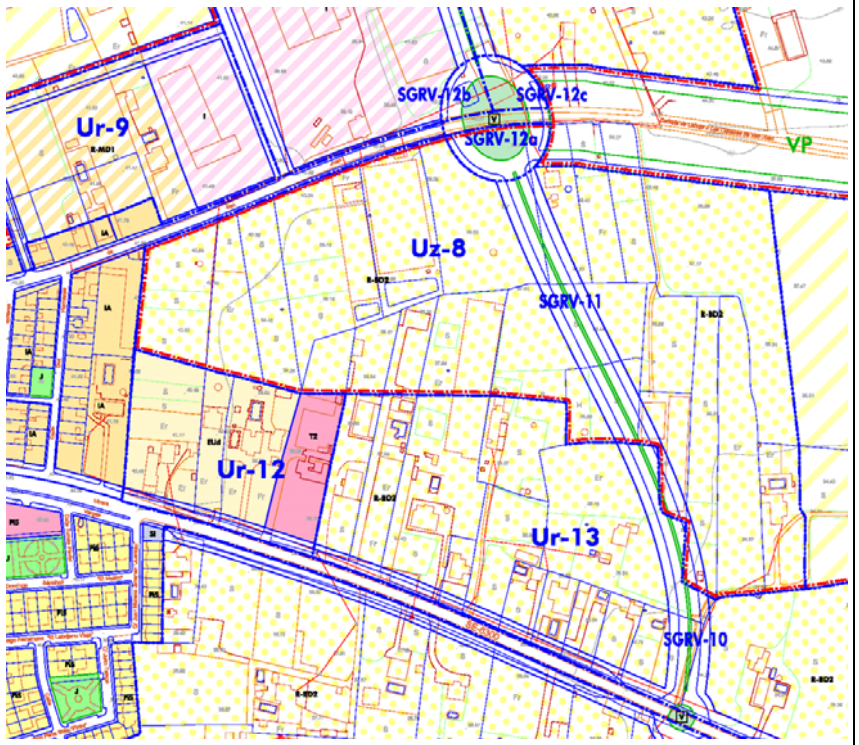
-La cuota y estimación de costes de participación en sistemas generales no incluye el concepto SG de energía eléctrica, que este Sector sufragará según los términos del Convenio entre Ayto y Endesa de 13-02-2003, con la actualización procedente.

-Con cargo a la urbanización local del Sector se ejecutará la calle colindante al mismo, dentro de la vía pecuaria Cañada de las Cabezas, en las condiciones y criterios que fije la Administración titular de dicho dominio público.

## DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

| | |
|---|---|
| PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial | INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios |
| OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación | SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación |
| ORDEN DE PRIORIDAD: 2 | PROGRAMACIÓN: 2C 2019-2022 |
| CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 1,7647 % | ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 387.294 € |

## ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN




DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

# ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SUzs

| Área reparto: | Ar-12 | Área reforma interior: | **Uz-9** |
|---|---|---|---|

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| Superficie $m^2$ | Ap Medio Ar UA/$m^2$ | Ap Objetivo UA | Ap Subjetivo UA | 10% Ap Ayto UA | Excesos(+) UA Déficit(-) UA |
|---|---|---|---|---|---|
| 142.499,59 | 0,20534979 | 22.223,97 | 26.336,03 | 2.222,40 | -6.334,47 |

## USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

| Uso GL | Zona | Superficies ($m^2$) | Edific ($m^2t/m^2s$) | Sup. Edif ($m^2t$) | Viviendas | Ap Obj (UA) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Res | R-BD1 | 130.422,33 | 0,12 | 15.650,68 | 59 VL | 22.223,97 |
| Totales zonas | | 130.422,33 | | 15.650,68 | 59 | 22.223,97 |

| SISTEMAS GENERALES | | | RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES | |
|---|---|---|---|---|
| SG adscritos en Sector | SGRV-14 | 12.112,60 | Sistema de espacios libres | 2.817,12 |
| | | | SIPS | 1.878,08 |
| | | | Viario (según plan. desarrollo) | |
| | Total | 12.112,60 | Totales (sin viario) | 4.695,20 |
| SG adscritos exteriores: | | | Aparcamientos: 1 por cada 100 $m^2$ edif (50% públicos): 157 | |

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA: CRITERIOS Y DIRECTRICES

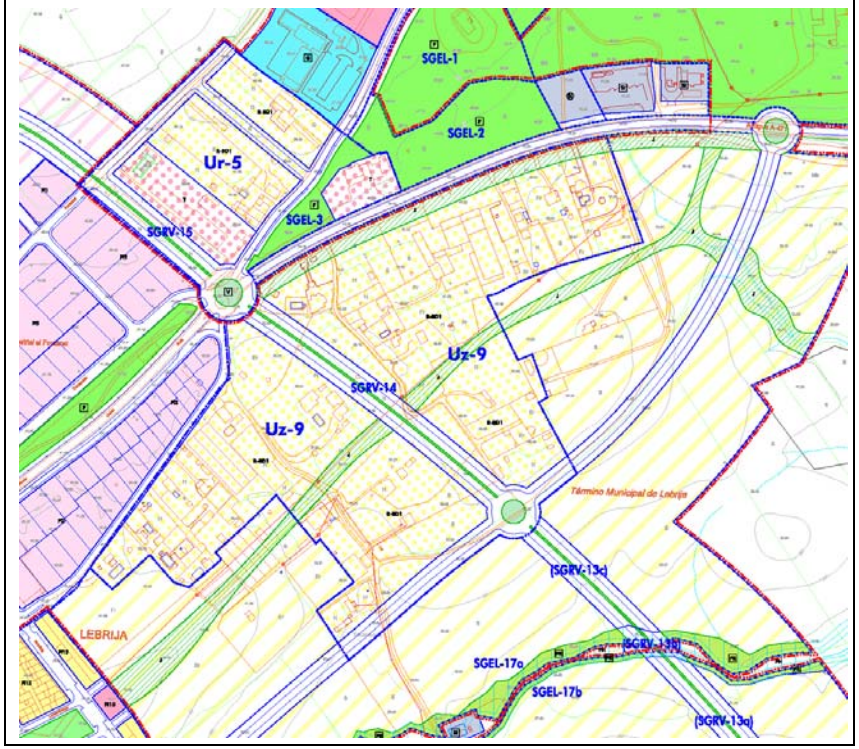
-Ordenación de ámbito muy condicionado por edificación y parcelación existente de baja densidad; siendo la formalización de la nueva ronda urbana y la mejora de accesibilidad alternativa al Parque de San Benito y su ampliación a través de nuevos sistemas locales de espacios libres, los principales objetivos del área.

-Protección acústica: la ordenación cumplirá lo previsto en el artículo 5.4.4 de las NNUU en relación con el aislamiento acústico respecto al Sector industrial Uzo-2.

## DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

| | |
|---|---|
| PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial | INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios |
| OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación | SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación |
| ORDEN DE PRIORIDAD: 2 | PROGRAMACIÓN: 2C 2019-2022 |
| CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 2,1031 % | ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 461.567 € |

## ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN




DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015. EL SECRETARIO

## ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO — SUzns

Área de reparto: Según PS

Sector: **Ans-8**

### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| Superficie $m^2$ | Ap Medio Ar UA/$m^2$ | Ap Objetivo UA | Ap Subjetivo UA | 10% Ap Ayto UA | Excesos(+) UA Déficit(-) UA |
|---|---|---|---|---|---|
| 258.905,98 | Según PS | Según PS | Según PS | | |

### USOS GLOBALES INCOMPATIBLES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

| Usos GL incompatibles | Superficies ($m^2$) | Edific ($m^2t/m^2s$) | Sup. Edif ($m^2t$) | Viviendas (máx) | Ap Obj (UA) |
|---|---|---|---|---|---|
| Industrial | | | Según PS | Según PS | |
| Totales zonas | Según PS | Según PS | Según PS | Según PS | |

| SISTEMAS GENERALES | | | RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES | |
|---|---|---|---|---|
| SG en área | SGRV-5 | 32.898,10 | Sistema de espacios libres | |
| SG adicionales | Según PS | | Docente + Dep + SIPS | |
| | | | Viario (según plan. desarrollo) | |
| | Total SG incluidos | 32.898,10 | Totales (sin viario) | Según PS |

SG adscritos exteriores: Según PS

Aparcam: 1 por cada 100 $m^2$ edif (50% públicos):

### OBJETIVOS Y CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN

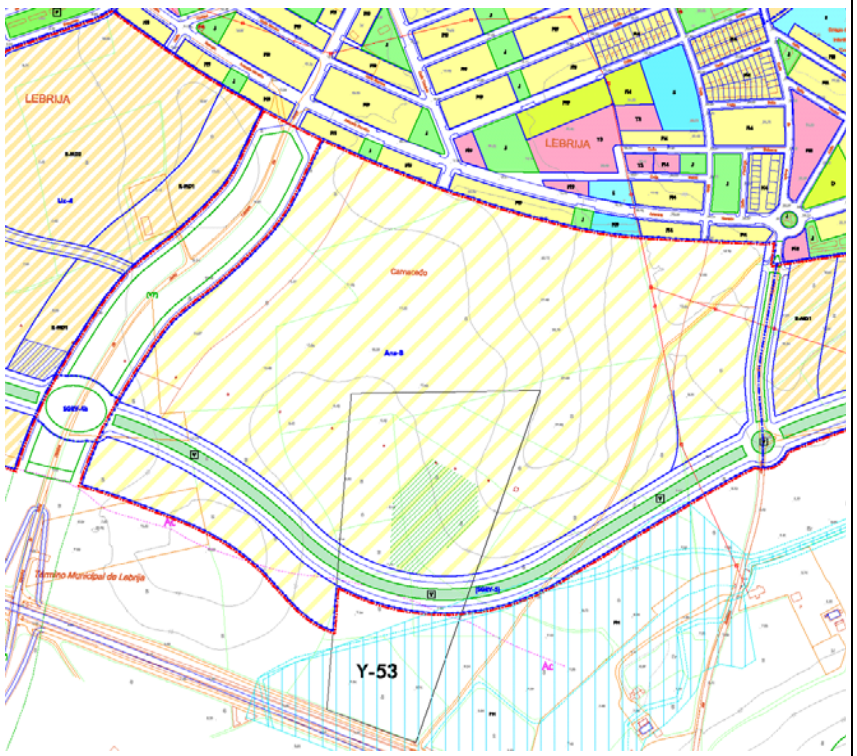
-Desarrollo vertebrador de arco Sur del núcleo, articulando mediante la nueva ronda urbana los dos grandes focos de centralidad que generarán la nuevas estación de FFCC y el nuevo Hospital. El Ayto. Podrá anticipar la ejecución (total o parcial del SGRV-5, para mejora la movilidad.
-El desarrollo se condiciona al previo deslinde del tramo entre los Sectores Uz-4 y Ans-8 de la Cañada de Lebrija a Jerez. Con cargo a la urbanización local del Ans se ejecutará la calle colindante al mismo, dentro de la vía pecuaria, en las condiciones y criterios que fije la Administración titular de la misma.
-En tanto no se proceda a la formulación del Plan de Sectorización serán aplicables las condiciones del suelo no urbanizable de carácter rural "CR-PD Pago Dulce".

-Protección del Yacimiento arqueológico Y-53, "Carnacedo": Será preceptivo realizar con carácter previo a la redacción del planeamiento que desarrolle dichos suelos una intervención arqueológica preventiva, cuya modalidad, finalidad, entidad y régimen de protección se determinan en los artículos 5.9.7, 5.9.10 y 5.9.11 de las NNUU. En base a los resultados se integrará en la ordenación los condicionantes de uso que resulten de la intervención arqueológica, implantándose cuando sea compatible con la preservación del yacimiento sistemas generales o locales de espacios libres en su ubicación.

### DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

| | |
|---|---|
| PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan de Sectorización y Plan Parcial | INICIATIVA REDACCIÓN: |
| OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación | SISTEMA ACTUACIÓN: |
| ORDEN DE PRIORIDAD: Según PS | PROGRAMACIÓN: Sin programación |
| CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: Según PS | ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: Según PS |

### ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN




DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido concedido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO

# ANEXO 3: SUBSANACIONES EN PLANOS DE ORDENACIÓN.

Planos de Ordenación subsanados:

o.1. Clasificación del suelo.

o.5. Estructura general. Usos globales.

o.6. Calificación de suelo.

o.7d. Calificación de suelo.

o.10. Áreas de reparto.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido conocido por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2015.
EL SECRETARIO