



SUMARIO

(Continuación del fascículo 2 de 4)

3. Otras disposiciones

PÁGINA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Resolución de 14 de diciembre de 2007, de la Delegación Provincial de Huelva, referente al expediente CP-168/2001, por la que se Subsana, Inscribe y Publica el Plan General de Ordenación Urbanística de Almonte. (Continuación.)

218

Número formado por cuatro fascículos

Jueves, 7 de febrero de 2008

Año XXX

Número 27 (3 de 4)

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



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

CAPÍTULO TERCERO

Núcleo Urbano de Matalascañas

Sección primera. Disposiciones preliminares

Artículo 519. Condiciones particulares de zona.

Las condiciones particulares u ordenanzas de zona son aquellas que, junto con las generales que se establecen estas NU, regulan las condiciones que deben asumir los edificios en función de su localización.

Artículo 520. Zonas.

1. El PGOU, en función de los objetivos que persigue, distinguen las siguientes zonas en suelo urbano consolidado del núcleo urbano de Matalascañas:

- A) Residencial ciudad jardín.
- B) Residencial unifamiliar adosada o entremedianeras.
- C) Residencial plurifamiliar.
- D) Residencial Pueblo Andaluz.
- E) Planeamiento incorporado.
- F) Turístico hotelero.
- G) Terciario comercial.
- H) Dotacional.

Sección segunda. Ordenanza de la zona residencial Ciudad Jardín

Artículo 521. Definición y objetivo.

Comprende esta zona parte del suelo urbano correspondiente a actuaciones unitarias llevadas a cabo en los últimos 20 años, con tipología edificatoria mayoritaria de vivienda unifamiliar aislada que se encuentra total o parcialmente consolidada. Este ámbito necesita actuaciones de rehabilitación.

El objeto de la ordenanza es el mantenimiento de estas zonas que mantienen la tipología de vivienda unifamiliar aislada y su integración con las de ciudad jardín consolidada que provienen de actuaciones derivadas de la modificación puntual núm. 3 del PGOU de 1985, así como también la regulación de los procesos de sustitución que pudieran darse.

Artículo 522. Delimitación y subzonas.

Las presentes ordenanzas son de aplicación a la totalidad de la zona calificada como ciudad jardín y como tal grafiada en los planos de ordenación.

Artículo 523. Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcelas existentes.

Ninguna parcela de las constituidas en el momento de la aprobación inicial de este Plan e inscrita con anterioridad en el Registro de la Propiedad, o que figure grafiada en los planos de ordenación será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

2. Parcela mínima.

A los efectos de agregación o segregación de parcelas se establecen las siguientes dimensiones mínimas en las distintas subzonas:

| | RMC1a | RMC2a | RMC3a |
|---------------------------------------|-------|-------|-------|
| | RMC1b | RMC2b | RMC3b |
| | RMC1c | | |
| Superficie mínima (m ²) | 1800 | 800 | 400 |
| Longitud mínima de fachada a vial (m) | - | - | - |
| Fondo mínimo de parcela (m) | 12 | 12 | 12 |

Tabla 8-5: Condiciones mínimas para agregación o separación de parcelas en RMC1, RMC2 y RMC3

3. Regularización de parcelas.

Se entiende como tal cualquier modificación de linderos tanto en horizontal como en vertical con el fin de obtener una mejor configuración de la parcela a efectos edificatorios.

Serán autorizables por el Ayuntamiento, previa solicitud, cuando la parcela resultante no sea inferior a la mínima.

4. Condiciones para la agregación de parcelas.

A. Sólo podrán agregarse parcelas cuando la resultante, en cada una de las subzonas, cumplan las siguientes condiciones:

| | RMC1a | RMC2a | RMC3a |
|--|-------|-------|-------|
| | RMC1b | RMC2b | RMC3b |
| | RMC1c | | |
| Superficie máxima de parcela (m ²) | 3800 | 1800 | 1100 |
| Longitud máxima de fachada a vial (m) | 35 | 30 | 25 |

Tabla 8-6: Condiciones para parcelas resultantes de agregación en RMC1, RMC2 y RMC3

B) En la subzona RMC3 sólo podrán agruparse un máximo de dos parcelas.

C) El número total de viviendas permitidas en las parcelas resultantes de la agrupación, en base a las condiciones enunciadas, será igual o inferior al número total de viviendas permitidas en las parcelas que se agrupan, debiendo cumplir con las condiciones expresadas en las condiciones particulares de posición y forma de los edificios.

D) El uso pormenorizado de hospedaje en la zona residencial ciudad jardín queda exento del cumplimiento de las condiciones de agregación de parcelas.

5. Condiciones para la segregación de parcelas.

Serán autorizables las segregaciones de parcelas siempre que se cumplan las siguientes condiciones en las parcelas resultantes:

| | RMC1a | RMC2a | RMC3a |
|--|-------|-------|-------|
| | RMC1b | RMC2b | RMC3b |
| | RMC1c | | |
| Superficie mínima de parcela (m ²) | 1800 | 900 | 400 |
| Longitud máxima de fachada a vial (m) | 25 | - | - |

Tabla 8-7: Condiciones para parcelas resultantes de segregación en RMC1, RMC2 y RMC3

A) El número total de viviendas permitidas en las parcelas resultantes de la segregación, en base a las condiciones enunciadas, será igual o inferior al número total de viviendas permitidas en las parcelas que se segregan, debiendo cumplir con las condiciones expresadas en las condiciones particulares de posición y forma de los edificios.

B) Se tramitará el correspondiente proyecto de parcelación.

Artículo 524. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.

1. Separación a linderos.

Las edificaciones se dispondrán de forma aislada en las parcelas de todas las subzonas, separadas de todos los linderos laterales y traseros el mayor de estos valores: Tres (3) metros o una vez la altura de la edificación.

Artículo 525. Condiciones particulares de ocupación.

1. Ocupación sobre rasante.

La ocupación máxima por la edificación en planta, medida sobre parcela neta, será:

| | RMC1a RMC1b | RMC1c | RMC2a RMC2b | RMC3a RMC3b |
|---------------|----------------|-------|----------------|----------------|
| Ocupación (%) | 20 | 40 | 23 | 26 |

Tabla 8-8: Ocupación sobre rasante en RMC1, RMC2 y RMC3

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

A) No podrán exceder de una (1) planta ni de trescientos cincuenta (350) centímetros de altura.

B) Computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y su ocupación no podrá en ningún caso superar el 5% de la superficie de la parcela o el 10% de la superficie libre de la parcela.

C) Deberán situarse respetando las condiciones de separación a linderos establecidas en el artículo 524.

2. Ocupación bajo rasante.

Podrá construirse sótanos para uso de garaje y trasteros, cuya ocupación máxima no podrá exceder del perímetro de la edificación sobre rasante, excluida la rampa de acceso en su caso.

Artículo 526. Condiciones particulares de edificabilidad.

1. La edificabilidad máxima, medida sobre parcela neta, será:

| | RMC1a RMC1b | RMC1c | RMC2a RMC2b | RMC3a RMC3b |
|--|----------------|-------|----------------|----------------|
| Edificabilidad (m ² t/m ² s) | 0,20 | 0,4 | 0,23 | 0,26 |

Tabla 8-9: Edificabilidad máxima en RMC1, RMC2 y RMC3

2. El espacio construido bajo rasante computará al 50% a efectos del cálculo de la edificabilidad de la edificación siempre que su destino sea diferente al de aparcamiento de vehículos o trasteros.

3. El espacio destinado a porches cubiertos, en planta baja como alta, computará a efectos de la ocupación y la edificabilidad de la edificación al 50%

Artículo 527. Condiciones particulares de la forma de la edificación.

1. Altura de la edificación.

La altura máxima permitida será de dos (2) plantas, con un total de siete (7) metros, medidas según los criterios fijados en estas NU.

2. Construcciones por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura permitida no podrá autorizarse ningún elemento construido, ni cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones o instalaciones, que deberán ser incluidas en el cuerpo edificado a que se hace referencia en el apartado anterior.

Artículo 528. Condiciones particulares de estética.

1. Cerramiento de parcelas:

A) Las cercas de separación entre líneas medianeras podrán construirse de fábrica de ladrillos, mampostería, con tela metálica o setos vivos.

En los primeros casos, la altura no excederá de 0,70 m, y en el segundo, de 1,30 m. En todos los casos habrá que plantear setos vivos o cualquier otro tipo de arbusto que enmascare el cerramiento metálico o de fábrica.

B) En los linderos a las vías públicas, la altura máxima de la cerca será de 0,90 m, prohibiéndose cualquier tipo de tela metálica en los mismos. Podrán plantearse arbustos, siempre que se recortan a una altura no mayor de 1,5 m.

2. Cubiertas:

- Las cubiertas planas podrán acabarse con los tipos normales en esta zona, es decir, solería prensada o gravilla limpia. Cualquier otro tipo de acabado, deberá someterse a aprobación.

- Las cubiertas inclinadas podrán ser de teja árabe o de solería prensada de tipo sevillano. Expresamente se prohíben las de fibrocemento ondulado.

3. Señales o letreros:

- No podrán ser colocados sobre las fachadas de los edificios ninguna clase de señales o escrituras, anuncios, etc., únicamente y previa aprobación de los servicios técnicos municipales, podrá colocarse a la entrada del jardín o de la casa algún nombre que las distinga.

4. Iluminación:

- La iluminación de los jardines, y, en general, de la parte exterior, deberá estar instalada de forma análoga a la del conjunto de la urbanización, preferentemente a poca altura del suelo, o, por lo menos, en forma que no prive por deslumbramiento de la visión de conjunto a los demás usuarios de parcelas de la urbanización.

5. Vegetación:

- Los propietarios de los solares no podrán cortar árboles u otra vegetación existente en aquellos, si no cuentan con la debida autorización, la cual únicamente podrá ser concedida cuando resulte imprescindible para ejecutar la edificación y siempre que se proceda a su trasplante a otro lugar con las máximas garantías de conservación, siendo ejecutada la acción por empresa especialista.

6. Tendederos:

En los lugares destinados a tender ropa, deberán estar éstos convenientemente disimulados o situados en forma que su uso no afecte a la estética de la urbanización.

Artículo 529. Condiciones particulares de uso.

1. El uso determinado de la zona será el residencial en las siguientes categorías:

- A) RMC1a:
 - a) Una vivienda unifamiliar aislada.
- B) RMC1b y RMC1c:
 - a) Una vivienda unifamiliar aislada.
 - b) Vivienda plurifamiliar. Máximo número de viviendas: Cuatro (4).
- C) RMC2a:
 - a) Una vivienda unifamiliar aislada.
- D) RMC2b:
 - a) Una vivienda unifamiliar aislada.
 - b) Vivienda plurifamiliar. Máximo número de viviendas: Tres (3).
- E) RMC3a:
 - a) Una vivienda unifamiliar aislada.
- F) RMC3b:
 - a) Una vivienda unifamiliar aislada.
 - b) Vivienda plurifamiliar. Máximo número de viviendas: Dos (2).

2. Cada vivienda deberá contar dentro de la parcela con espacio destinado a dos plazas de aparcamientos de vehículos de 4 ruedas. La dimensión mínima de estas plazas debe ser de 2,25 x 4,50 m².

3. Se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- A) Hospedaje.
- B) Comercio en la categoría de local comercial.
- C) Oficinas.
- D) Educacional.
- E) Deportivo.
- F) SIPS en todas sus categorías.

Sección tercera. Ordenanza de la zona residencial unifamiliar adosada o entremedianera

Artículo 530. Definición y objetivos.

Las áreas que integran esta zona se corresponden con suelos colmatados con edificación residencial unifamiliar, cuya morfología se caracteriza por la correlación entre parcelas y unidades de edificación, con viviendas adosada o agrupada, en las que la calle ha sido el elemento ordenador fundamental en la mayoría de los casos.

Artículo 531. Delimitación y subzonas.

Las presentes ordenanzas se aplicarán a la totalidad de la zona calificada como Residencial Unifamiliar Agrupada, y como tal grafiada en los planos de ordenación.

Artículo 532. Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcelas existentes.

Ninguna parcela de las constituidas en el momento de la aprobación inicial de este Plan e inscrita con

anterioridad en el registro de la Propiedad, o que figure grafiada en los planos de ordenación del Plan será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

2. Parcela mínima.

A los efectos de agregación o segregación de parcelas se establecen las siguientes dimensiones mínimas:

- Subzonas: RMA1, RMA2, RMA3, RMA4, RMA5, RMA6, RMA7 y RMA8
- Superficie mínima: 2.000 m².

3. Condiciones para la agregación y segregación de parcelas.

A) Se permite la agregación de parcelas, debiendo sus condiciones urbanísticas ser resultado de la suma de las parcelas agregadas.

B) Se permite la segregación, siempre que ninguna de las parcelas resultantes posea una superficie inferior a 2.000 m².

C) Será preceptiva la obtención de la correspondiente licencia municipal, la cual no podrá otorgarse en los casos en que se incumpla lo contenido en este apartado o no se garanticen los accesos y servicios infraestructurales a las parcelas resultantes con características similares a las existentes y costeadas a cargo del propietario de la agregación o segregación

Artículo 533. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.

Para todas las categorías recogidas, las edificaciones podrán agruparse de forma que, en el conjunto, su longitud no supere 4 veces su anchura.

En los casos en que las edificaciones se realizaran aisladas, las distancias entre ellas serán, como mínimo, igual a la altura de las mismas, y a la semisuma de ambas cuando éstas fuesen diferentes. Igual condición será de aplicación en los casos de edificaciones en conjunto.

Todas las edificaciones deberán separarse de los linderos de la parcela una distancia igual a su altura con un mínimo de 3 m.

Artículo 534. Condiciones particulares de ocupación, edificabilidad y altura.

1. Ocupación sobre rasante.

La ocupación máxima por la edificación en planta, medida sobre parcela neta, será:

| | RMA1 | RMA2 | RMA3 | RMA4 | RMA5 | RMA6 | RMA7 | RMA8 |
|---------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Ocupación (%) | 23 | 33 | 45 | 36 | 30 | 23 | 23 | 23 |

Tabla 8-10: Ocupación sobre rasante en RMA1 a RMA8

El número de viviendas será el establecido en el Plan Parcial de Matalascañas.

2. Ocupación bajo rasante.

Podrán construirse sótanos para uso de garaje y trastero, cuya ocupación máxima será similar a la de la edificación sobre rasante.

3. Edificabilidad.

La edificabilidad de las parcelas será las que a continuación se indican.

| | RMA1 | RMA2 | RMA3 | RMA4 | RMA5 | RMA6 | RMA7 | RMA8 |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Edificabilidad (m ² t/m ² s) | 0,27 | 0,31 | 0,49 | 0,31 | 0,30 | 0,34 | 0,25 | 0,34 |

TABLA 8-11: Edificabilidad en RMA1 a RMA8

4. Altura de la Edificación.

La altura máxima permitida será de dos (2) plantas, con un total de siete (7) metros, medidos según los criterios fijados en estas NU.

Las alturas máximas y mínimas en unidades métricas, vendrán determinadas en función de los parámetros que a continuación se establecen:

5. Construcciones por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura señalada en el artículo anterior no se autoriza ningún cuerpo construido.

Artículo 535. Condiciones particulares de estética

1. Cerramiento de parcelas:

A) Las cercas de separación entre líneas medianeras podrán construirse de fábrica de ladrillos, mampostería, o con tela metálica.

B) En los primeros casos, la altura no excederá de 0,70 m, y en el segundo, de 1,30 m. En todos los casos habrá que plantear setos vivos o cualquier otro tipo de arbusto que enmascare el cerramiento metálico o de fábrica.

C) En los linderos a las vías públicas, la altura máxima de la cerca será de 0,90 m, prohibiéndose cualquier tipo de tela metálica en los mismos. Podrán plantearse arbustos, siempre que se recortan a una altura no mayor de 1,5 m.

D) Los ejes de las cercas o setos que separen los solares y parcelas, seguirán el límite medianero de los mismos, y quienes adquieran un solar debidamente cercado con autoridad por el propietario o propietarios vecinos, abonarán a éstos la mitad del valor de dicha cerca, que a partir de dicho momento tendrá el carácter de medianería.

2. Cubiertas:

- Las cubiertas planas podrán acabarse con los tipos normales en esta zona, es decir, solería prensada o gravilla limpia. Cualquier otro tipo de acabado, deberá someterse a aprobación.

- Las cubiertas inclinadas podrán ser de teja árabe o de solería prensada de tipo sevillano. Expresamente se prohíben las de fibrocemento ondulado.

3. Señales o letreros:

- No podrán ser colocados sobre las fachadas de los edificios ninguna clase de señales o escrituras, anuncios, etc., únicamente y previa aprobación de los servicios técnicos municipales, podrá colocarse a la entrada del jardín o de la casa algún nombre que las distinga.

4. Iluminación:

- La iluminación de los jardines, y, en general, de la parte exterior, deberá estar instalada de forma análoga a la del conjunto de la urbanización, preferentemente a poca altura del suelo, o, por lo menos, en forma que no prive por deslumbramiento de la visión de conjunto a los demás usuarios de parcelas de la urbanización.

5. Vegetación:

- Los propietarios de los solares no podrán cortar árboles u otra vegetación existente en aquellos, si no cuentan con la debida autorización, la cual únicamente podrá ser concedida cuando resulte imprescindible para ejecutar la edificación y siempre que se proceda a

su trasplante a otro lugar con las máximas garantías de conservación, siendo ejecutada la acción por empresa especialista.

6. Tendaderos:

- En los lugares destinados a tender ropa, deberán estar éstos convenientemente disimulados o situados en forma que su uso no afecte a la estética de la urbanización.

Artículo 536. Condiciones particulares de uso.

Para todas sus categorías, las condiciones de uso son las que siguen:

1. Se autorizan viviendas agrupadas, siempre que las medianerías no queden vistas, debiendo resolverse como fachadas.

2. Se autorizan locales comerciales, siempre que el volumen destinado a estos centros comerciales, no sea mayor del 10% (diez por ciento) del volumen total autorizado en la zona, y a descontar de la edificabilidad total, debiendo tener la edificación que se proyecte, una altura mínima de suelo a techo de 3,00 m.

Estos locales comerciales se destinarán a artículos de primera necesidad, como alimentación, bebidas, restaurantes, cafeterías, limpieza, etc., quedando prohibida cualquier otro tipo de actividad.

3. Se autoriza en el espacio libre, zonas deportivas al servicio de las viviendas que se ubiquen en la parcela. Las edificaciones anejas a las instalaciones deportivas contabilizarán, a los efectos de volumen y ocupación, no debiendo en ningún caso superar la altura de 3 m.

4. El número máximo de viviendas será el definido en el plan parcial correspondiente que cuente con aprobación definitiva en el momento de la entrada en vigor del presente Plan.

Además, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- A) Hotelero.
- B) Apartamentos turísticos.
- C) Hospedaje.
- D) Comercio en la categoría de local comercial.
- E) Oficinas.
- F) Garaje.
- G) Educacional.
- H) Deportivo.
- I) SIPS en todas sus categorías.

Sección cuarta. Ordenanza de la zona residencial plurifamiliar en bloque

Artículo 537. Definición y objetivos.

Las áreas que integran esta zona se corresponden con suelos colmatados o destinados a ocuparse con edificación residencial plurifamiliar en bloque.

Artículo 538. Delimitación y subzonas.

Las presentes ordenanzas se aplicarán a la totalidad de la zona calificada como residencial plurifamiliar, y como tal grafiada en los planos de ordenación completa.

Artículo 539. Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcelas existentes.

Ninguna parcela de las constituidas en el momento de la aprobación inicial de este Plan e inscrita con anterioridad en el Registro de la Propiedad, o que figure grafiada en los planos de ordenación del Plan será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

2. Parcela mínima.

La parcela mínima será la grafiada en el Plan.

3. Condiciones para la agregación y segregación de parcelas.

No se permiten agregaciones ni segregaciones de parcela.

Artículo 540. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.

Para todas las categorías recogidas, las distancias de las edificaciones a los linderos de la parcela serán como mínimo 1/3 de la altura de la edificación, según lo definido en estas NU.

Artículo 541. Condiciones particulares de ocupación, edificabilidad y altura.

1. Ocupación sobre rasante.

La ocupación máxima de la edificación en planta, medida sobre parcela neta será:

| | RMB1 | RMB2 | RMB3 | RMB4 | RMB5 | RMB6 |
|---------------|------|------|------|------|------|------|
| Ocupación (%) | 20 | 30 | 20 | 33 | 18 | 35 |

TABLA 8-12: Ocupación sobre rasante en RMB1 a RMB6

2. Ocupación bajo rasante.

Podrán construirse sótanos para uso de garaje y trastero, cuya ocupación máxima será similar a la de la edificación sobre rasante.

3. Edificabilidad.

La edificabilidad de las parcelas será las que a continuación se indican.

| | RMB1 | RMB2 | RMB3 | RMB4 | RMB5 | RMB6 |
|--|------|------|------|------|------|------|
| Edificabilidad (m ² t/m ² s) | 0,58 | 1,03 | 0,70 | 0,61 | 0,33 | 1,00 |

TABLA 8-13: Ocupación sobre rasante en RMB1 a RMB6

4. Altura de la Edificación.

Las alturas máximas permitida serán la que a continuación se describen para las distintas subzonas o categorías:

| | RMB1 | RMB2 | RMB3 | RMB4 | RMB5 | RMB6 |
|------------|------|------|------|------|------|------|
| Altura (m) | 21 | 21 | 21 | 15 | 10 | 15 |

Tabla 8-14: Ocupación sobre rasante en RMB1 a RMB6

5. Construcciones por encima de la altura máxima.

Estará permitido la instalación de las casillas para máquinas de ascensores y salidas de escaleras, trasteros, servicios generales del edificio y otras análogas.

No se permitirá sobre la altura anteriormente definida, ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones o instalaciones, que deberán ser incluidas en el cuerpo edificado a que se hace referencia en el apartado anterior.

Artículo 542. Condiciones particulares de uso.

1. Se permiten edificios en altura para viviendas plurifamiliares.

2. En las subzonas RMB1, RMB2 y RMB3 se permiten el uso comercial en las plantas bajas de las edificaciones o en edificaciones de una o dos plantas, especialmente previstas para este fin, pero siempre que el número de viviendas proyectadas sea superior a veinte y dentro de la limitación de que la superficie construida para locales de uso comercial, no sea superior al 5 % de la total.

También se permite el uso turístico en todas las categorías.

El número de aparcamientos en el interior de cada parcela no ha de ser inferior a dos por cada vivienda.

El uso comercial existente a la entrada en vigor de este Plan no podrá ser objeto de sustitución por ningún otro uso.

3. En las subzonas RMB4 y RMB6 se permiten el uso comercial en las plantas bajas de las edificaciones o en edificaciones de una o dos plantas, especialmente previstas para este fin, pero siempre que el número de viviendas proyectadas sea superior a veinte y dentro de la limitación de que la superficie construida para locales de uso comercial, no sea superior al 5% de la total.

También se permite el uso turístico en todas las categorías.

El número de aparcamientos en el interior de cada parcela no ha de ser inferior a dos por cada vivienda, o de uno por cada cinco plazas hoteleras.

El uso comercial existente a la entrada en vigor de este Plan no podrá ser objeto de sustitución por ningún otro uso.

4. En la subzona RMB5 se permite el uso comercial en las plantas bajas de las edificaciones o en edificaciones de una o dos plantas, especialmente previstas para este fin, pero siempre que el número de viviendas proyectadas sea superior a veinte y dentro de la limitación de que la superficie construida para locales de uso comercial, no sea superior al 10% de la total.

También se permite el uso hotelero en todas las categorías.

El número de aparcamientos en el interior de cada parcela no ha de ser inferior a dos por cada vivienda.

El uso comercial existente a la entrada en vigor de este Plan no podrá ser objeto de sustitución por ningún otro uso.

5. Se permiten los siguientes usos pormenorizados en las condiciones señaladas:

- A) Hotelero.
- B) Apartamentos turísticos.
- C) Actividades de servicio terciario.
- D) Comercio en la categoría de local Comercial.
- E) Oficinas.
- F) Garaje.
- G) Educacional.
- H) Deportivo.
- I) SIPS en todas sus categorías.

Sección quinta. Ordenanza de la zona residencial Pueblo Andaluz

Artículo 543. Definición y objetivos.

Comprende esta zona al suelo urbano consolidado correspondiente al sector T de la primera fase de Matascañas, conocido como Pueblo Andaluz.

Está constituida por suelos con edificabilidad agotada, consolidadas mediante ordenación de viviendas unifamiliares.

Las condiciones particulares de la zona reconocen como situaciones de hecho las ordenaciones adjuntas ya ejecutadas, dotándole de una ordenación de mantenimiento de las condiciones edificatorias actuales.

Artículo 544. Delimitación y subzonas.

Las presentes ordenanzas se aplicarán a la totalidad de la zona así calificada y como tal grafiada en los planos de ordenación completa.

Artículo 545. Tipos de obras permitidas.

Se permiten todas las obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, así como la de reforma y las obras de reconstrucción y sustitución, siempre que la unidad estructural sea completamente independiente.

Artículo 546. Condiciones particulares de ocupación, edificabilidad y altura.

1. Ocupación sobre rasante.

La ocupación máxima de la edificación en planta, medida sobre parcela neta será del 20%.

2. Ocupación bajo rasante.

Podrán construirse sótanos para uso de garaje y trastero, cuya ocupación máxima será similar a la de la edificación sobre rasante.

3. Edificabilidad.

La edificabilidad de las parcelas será 0,27 m²t/m²s.

4. Altura de la Edificación.

La altura máxima permitida será de nueve (9) metros o tres plantas.

5. Construcciones por encima de la altura máxima.

No se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación.

Artículo 547. Condiciones particulares de uso.

Se autorizan las viviendas aisladas, en línea o bajo cualquier tipo de agrupación, siempre que formen conjuntos ordenados.

Se autoriza también un centro comercial para el suministro de esta zona, en el que puede haber salas de reuniones, restaurantes, cafeterías, supermercados y establecimientos de primera necesidad. El volumen de este centro comercial no será mayor del 15% del total construido.

Se autorizan instalaciones deportivas.

Sección sexta. Ordenanza de la zona de planeamiento incorporado

Artículo 548. Definición y objetivos.

Comprende esta zona el suelo urbano consolidado correspondiente al sector A, J y P de la primera fase de Matalascañas.

Está constituida por suelos con edificabilidad agotada, consolidados mediante ordenación de usos residenciales de viviendas unifamiliares, plurifamiliares y usos comerciales en los sectores A y P, y usos turísticos en el sector J.

Las condiciones particulares de la zona reconocen como situaciones de hecho las ordenaciones adjuntas ya ejecutadas, dotándole de una ordenación de mantenimiento de las condiciones edificatorias actuales.

Artículo 549. Delimitación y subzonas.

Las presentes ordenanzas se aplicarán a la totalidad de la zona así calificada y como tal grafiada en los planos de ordenación.

Artículo 550. Tipos de obras permitidas.

Se permiten todas las obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, así como la de reforma y las obras de reconstrucción y sustitución, siempre que la unidad estructural sea completamente independiente.

Artículo 551. Condiciones particulares de ocupación, edificabilidad, altura y uso.

Serán las establecidas en el Plan Parcial de Torre la Higuera y Caño Guerrero para los sectores A y P, respectivamente. El sector J se regulará según lo establecido en el Plan Especial de dicho sector. Todas las figuras de planeamiento de desarrollo están aprobadas definitivamente.

Las disposiciones de los planeamientos de desarrollo enunciados en el párrafo anterior que vulneren las determinaciones establecidas en las presentes NU (relativos a normas generales de los usos y de la edificación (Libros IV y V) quedarán automáticamente derogadas con la aprobación definitiva de este Plan.

A la entrada en vigor de este Plan los usos comerciales existentes no podrán ser objeto de sustitución por otros usos.

Sección séptima. Ordenanza de la zona turística hotelera

Artículo 552. Definición y objetivos.

Las áreas que integran esta zona se corresponden con suelos colmatados o destinados a ocuparse con edificación hotelera.

Artículo 553. Delimitación y subzonas.

Las presentes ordenanzas se aplicarán a la totalidad de la zona calificada como turística, y como tal grafiada en los planos de ordenación completa.

Artículo 554. Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcelas existentes.

Ninguna parcela de las constituidas en el momento de la aprobación inicial de este Plan e inscrita con anterioridad en el Registro de la Propiedad, o que figure grafiada en los planos de ordenación del Plan será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

2. Parcela mínima.

La parcela mínima será la grafiada en el Plan, salvo lo previsto en el apartado 3 de este artículo.

3. Condiciones para la agregación y segregación de parcelas.

No se permiten segregaciones de parcela, excepto en la categoría TMH13b, donde la dimensión mínima de parcela será de diez mil metros cuadrados (10.000 m²).

Artículo 555. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.

Para todas las categorías recogidas, las distancias de las edificaciones a los linderos de la parcela serán las establecidas en la siguiente tabla:

| | TMH1 | TMH2 | TMH3 | TMH4 | TMH5 | TMH6 | TMH7 ⁽¹⁾ | TMH8 | TMH9 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|------------|------------|-------------------|------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| Distancia a linderos (m) | Una vez la altura | Una vez la altura | 1/3 altura | 4,00 | Una vez la altura | 1/3 altura | 1/2 altura | Una vez la altura | Una vez la altura |
| | TMH10 | TMH11 | TMH12 | TMH13a | TMH13b | TMH14 | TMH15 | TMH16 | TMH17 |
| Distancia a linderos (m) | Una vez la altura | Una vez la altura | 1/2 altura | 1/2 altura | 1/2 altura | 1/2 altura | 1/2 altura | 1/2 altura | 1/3 altura |

Tabla 8-15: Posición de la edificación en TMH1 a TMH17

⁽¹⁾ excepto TMH7* donde la separación a linderos es de 2/3 de la altura

Artículo 556. Condiciones particulares de ocupación, edificabilidad y altura.

1. Ocupación sobre rasante.

La ocupación máxima de la edificación en planta, medida sobre parcela neta será:

| | TMH1 | TMH2 | TMH3 | TMH4 | TMH5 | TMH6 | TMH7 | TMH8 | TMH9 |
|---------------|-------|-------|-------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|
| Ocupación (%) | 31 | 42 | 30 | 37 | 31 | 20 | 35 | 48 | 39 |
| | TMH10 | TMH11 | TMH12 | TMH13a | TMH13b | TMH14 | TMH15 | TMH16 | TMH17 |
| Ocupación (%) | 30 | 45 | 20 | 26 | 33 | 25 | 25 | 49 | 31,2 |

Tabla 8-16: Ocupación sobre rasante en TMH1 a TMH17

2. Ocupación bajo rasante.

Podrán construirse sótanos para uso de garaje, almacenamiento, o actividades complementarias del uso hotelero, que por sus características puedan situarse bajo rasante. La ocupación máxima no podrá exceder en ningún caso del 50%. Esta edificación no computará a efectos de la edificabilidad.

El cómputo de la ocupación bajo rasante, en todo caso, se regirá conforme a la normativa urbanística del

plan para los distintos usos pormenorizados existentes sobre la parcela, siendo el coeficiente de aplicación y el cómputo de edificabilidad los que correspondan al uso pormenorizado definido en el proyecto que sirva para el otorgamiento de licencia de cada una de las nuevas parcelas.

3. Edificabilidad.

La edificabilidad de las parcelas será las que a continuación se indican:

| | TMH1 | TMH2 | TMH3 | TMH4 | TMH5 | TMH6 | TMH7 | TMH8 | TMH9 |
|---|-------|-------|-------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|
| Edificabilidad (m ² /m ² s) | 0,63 | 0,65 | 1,03 | 0,73 | 0,91 | 0,58 | 0,71 | 0,82 | 1,18 |
| | TMH10 | TMH11 | TMH12 | TMH13a | TMH13b | TMH14 | TMH15 | TMH16 | TMH17 |
| Edificabilidad (m ² /m ² s) | 0,52 | 0,46 | 0,50 | 0,26 | 0,37 | 0,50 | 0,28 | 0,63 | 0,55 |

Tabla 8-17: Edificabilidad en TMH1 a TMH17

No será de aplicación en el cómputo de la superficie edificada lo previsto en el apartado 2.º del artículo 246 de estas Normas Urbanísticas.

4. Altura de la edificación.

La altura máxima permitida será las que a continuación se describen para las distintas subzonas o categorías:

| | TMH1 | TMH2 | TMH3 | TMH4 ⁽¹⁾ | TMH5 | TMH6 | TMH7 | TMH8 | TMH9 |
|------------|-------|-------|-------|---------------------|--------|-------|-------|-------|-------|
| Altura (m) | 7 | 6 | 21 | 8 | 18 | 21 | 7,6 | 8 | 18 |
| | TMH10 | TMH11 | TMH12 | TMH13a | TMH13b | TMH14 | TMH15 | TMH16 | TMH17 |
| Altura (m) | 6 | 6 | 10 | 7,6 | 7,6 | 15 | 15 | 6 | 7 |

Tabla 8-18a: Altura de la edificación en TMH1 a TMH17

⁽¹⁾ excepto en TMH4* donde en un 15% de la ocupación permitida la altura máxima será 12m.

5. Construcciones por encima de la altura máxima.

Estará permitido la instalación de las casillas para máquinas de ascensores y salidas de escaleras, trasteros, servicios generales del edificio y otras análogas.

No se permitirá sobre la altura anteriormente definida, ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones o instalaciones, que deberán ser incluidas en el cuerpo edificado a que se hace referencia en el apartado anterior.

Artículo 557. Condiciones particulares de uso.

1. En todas las zonas se permite exclusivamente el uso hotelero, quedando expresamente prohibido los apartamentos turísticos o cualquier figura similar que pudiera ser creada por la legislación turística, excepto en las siguientes categorías:

- En TMH13b se permiten los apartamentos turísticos.

- En TMH3, TMH5, TMH6 y TMH9 se permite el uso residencial en la categoría de vivienda plurifamiliar.

3. La capacidad hotelera de cada una de las subzonas estará determinada por los siguientes parámetros:

| TMH1 | TMH2 | TMH3 | TMH4 | TMH5 | TMH6 | TMH7 | TMH8 |
|---|-------|-------|--------|-------|-------|------|------|
| La establecida por la legislación turística | | | | | | | |
| TMH9 | TMH10 | TMH11 | TMH13b | TMH16 | TMH17 | | |
| La establecida por la legislación turística | | | | | | | |

Tabla 8-18b: Capacidad hotelera

TMH12 TMH13a TMH14 TMH15
A) La que resulte de aplicar el estándar de setenta (70) m² de suelo por cada plaza hotelera, entendiéndose por tal el número de personas que pueden pernoctar en el hotel.

Tabla 8-18c: Capacidad hotelera

3. La instalación hotelera deberá disponer de una plaza de aparcamiento por cada habitación, así como

espacio suficiente para albergar aparcamientos de autocares en número suficiente para la capacidad del establecimiento.

Artículo 558. Condiciones particulares de eficiencia ambiental.

Hasta tanto no se regule por el Ayuntamiento mediante ordenanza específica todas las instalaciones turísticas están obligadas a introducir energías alternativas para el consumo de agua caliente y alumbrado del espacio libre interior de la parcela. Igualmente deberán evidenciar fehacientemente la idoneidad y ecoeficiencia de los materiales empleados en la construcción y la implantación de sistemas de recogida de aguas pluviales para el riego de las zonas verdes.

Sección octava. Ordenanza de la zona terciaria y dotacional

Artículo 559. Definición y objetivos.

Comprende esta zona las áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para usos terciarios, fundamentalmente comerciales y de servicios, y dotacionales privados (asistencial y deportivo). El objeto de la ordenación es el reconocimiento, mantenimiento y creación de centros en posiciones en las que por su accesibilidad, situación, densidad, etc., puedan concebirse estas actividades con las peculiares características del comercio y la dotación de barrio. Se sitúan en puntos estratégicos de la trama urbana.

Artículo 560. Delimitación y subzonas.

Las presente ordenanzas se aplicarán a la totalidad de la zona así calificada y como tal grafiada en los planos de ordenación.

Comprende cinco subzonas del uso pormenorizado comercial (tMB1, tMB2, tMB3, tMB4 y tMB5) y cinco del uso pormenorizado dotacional (DMA1, DMd1, DMd2, DMd3, DMd4).

Artículo 561. Condiciones particulares de parcela.

Las unidades parcelarias que son las delimitadas en el plano de ordenación no podrán ser objeto de segregación o agregación alguna, salvo en la subzona tMB5.

Artículo 562. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.

1. Ocupación.

Las edificaciones y construcciones podrán ocupar la superficie que reflejan las tablas adjuntas:

| | tMB1 | tMB2 | tMB3 | tMB4 | tMB5 |
|---------------|------|------|------|------|------|
| Ocupación (%) | 100 | 100 | 80 | 33 | 33 |

Tabla 8-19a: Ocupación en las subzonas comercial

| | DMA1 | DMd1 | DMd2 | DMd3, | DMd4 |
|---------------|-------|------|------|-------|------|
| Ocupación (%) | 17,80 | 2 | 3,36 | 3,36 | 7,95 |

Tabla 8-19b: Ocupación en las subzonas comercial

2. La altura máxima en cada una de las subzonas estará determinada por los siguientes parámetros:

| | tMB1 | tMB2 | tMB3 | tMB4 | tMB5 |
|------------|------|------|------|------|------|
| Altura (m) | 3,5 | 7 | 15,8 | 10 | 15 |

Tabla 8-20a: Alturas en las subzonas comercial

| | DMA1 | DMd1 | DMd2 | DMd3, | DMd4 |
|------------|------|------|------|-------|------|
| Altura (m) | 7 | 3,5 | 7 | 7 | 7 |

Tabla 8-20b: Alturas en las subzonas dotacional

3. Edificabilidad neta:

| | tMB1 | tMB2 | tMB3 | tMB4 | tMB5 |
|---|------|------|-------|------|------|
| Edificabilidad (m ² /m ² s) | 1 | 1 | 2,286 | 0,61 | 0,61 |

Tabla 8-21a: Edificabilidad en las subzonas comercial

| | DMA1 | DMd1 | DMd2 | DMd3, | DMd4 |
|---|------|-------|-------|-------|------|
| Edificabilidad (m ² /m ² s) | 0,23 | 0,033 | 0,027 | 0,027 | 0,08 |

Tabla 8-21b: Edificabilidad en las subzonas dotacional

Artículo 563. Condiciones particulares de estética.

Será aconsejable el vallado de las parcelas construidas con setos vivos de una altura mínima de cincuenta (50) centímetros.

Artículo 564. Condiciones particulares de usos.

En las subzonas tMB1, tMB2 y tMB4 podrán implantarse exclusivamente locales comerciales.

En la subzona tMB5, el uso pormenorizado es el comercial en todas sus categorías, siendo compatible el uso residencial plurifamiliar en bloque.

En la subzona tMB3, el uso pormenorizado es el comercial en todas sus categorías, siendo compatible el uso turístico en la categoría de apartamento turístico con las siguientes condiciones:

A) La edificabilidad asociada al uso pormenorizado de apartamento turístico no superará el aprovechamiento de 2.580,72 m²t.

B) El número máximo de apartamentos turísticos en régimen hotelero será de cuarenta y cuatro unidades (44).

C) Los retranqueos del remonte de la edificación se ajustará a las determinaciones aprobadas por la corporación, el día 4 de febrero de 2005. BOP núm. 61 de 1 de abril de 2005.

En las subzonas DMA1 el uso será el dotacional asistencial y en las subzonas DMd1, DMd2, DMd3 y DMd4 el uso permitido será exclusivamente el deportivo.

CAPÍTULO CUARTO

Matalagrana

Artículo 565. Condiciones particulares de zona.

Las condiciones particulares u ordenanzas de zona son aquellas que, junto con las generales que se establecen estas NU, regulan las condiciones que deben asumir los edificios en función de su localización.

Artículo 566. Definición y objetivos.

Comprende esta zona al polígono industrial Matalagrana ubicado en la carretera A-483 y que corresponde a actuaciones de pequeña industria agroalimentaria, artesanal, talleres y almacenaje, consolidada o en fase de consolidación.

El objetivo de esta ordenanza es regular los procesos de sustitución en las áreas consolidadas y completar la ordenación de las pequeñas áreas aún no consolidadas.

Artículo 567. Delimitación y subzonas.

Las presentes ordenanzas se aplicarán a la totalidad de la zona así calificada y como tal grafiada en los pla-

nos de ordenación completa. Se distinguen dos subzonas: industrial y terciario (IMa y tMaB).

Artículo 568. Condiciones particulares de parcelación, posición y forma.

1. Condiciones de la parcelación.

Para las dos subzonas las unidades parcelarias serán las constituidas a la aprobación inicial de este Plan e inscrita en el Registro de la Propiedad. Podrán segregarse parcelas siempre que la parcela resultante no tenga una superficie menor a 500 m² ni una longitud de fachada inferior a diez (10) metros, en la subzona IMa, y 400 m² en la subzona tMaB.

2. Condiciones de posición y forma.

A) Alineación:

La alineación exterior será la señalada en los planos de alineaciones y rasantes de la ordenación completa. Los retranqueos de la edificación serán libres y en subzona tMaB se considerarán calles principales cualquiera de las dos vías que delimitan las parcelas, pudiéndose plantear retranqueos de la edificación en cualquiera de las dos alineaciones.

B) Ocupación:

- En la subzona IMa la ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 80%, y en la subzona tMaB será del 100%.

C) Edificabilidad:

- La edificabilidad neta será de 1 m²t/1m²s.

D) Altura:

- La altura máxima será de una (1) planta y 8 metros y medio (8,5) metros, en la subzona IMa, y dos (2) plantas y 8 metros y medio (8,5) metros en la subzona tMaB.

Artículo 569. Condiciones particulares de uso.

1. En la subzona IMa el uso pormenorizado será el industrial en todas las categorías: Talleres artesanales y pequeña industria, talleres de mantenimiento del automóvil, e industria y almacenamiento, y el terciario en las categorías de hospedaje, espectáculos y salas de reunión y comercial.

2. En la subzona tMaB el uso pormenorizado será el terciario en todas las categorías, y el industrial en las categorías de Talleres artesanales y pequeña industria, talleres de mantenimiento del automóvil, e industria y almacenamiento. Estarán prohibidos el resto de los usos.

Artículo 570. Condiciones particulares ambientales

1. No se autorizará la instalación de industrias cuyos subproductos o residuos puedan, por reacción entre ellos, originar sinérgicamente productos más dañinos que los originales, independientemente de cualquiera que sea el estado natural de los mismos (sólido, líquido o gaseoso).

2. Se garantizará la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruidos. Para ello, y sin perjuicio de otras normativas aplicables, se establecen en el medio exterior los niveles equivalentes que se corresponden con los límites admisibles en el Decreto 74/1996 de 20 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de la calidad del aire, y la Orden de 23 de febrero que lo desarrolla.

3. Toda actividad que se implante en la zona industrial tendrá que disponer de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a sus características.

4. Para seguridad de las personas, se garantizará en los proyectos el cumplimiento de los arts. 14, 24, 39 y 75 de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, aprobada por Orden de 9 de marzo de 1971.

5. Se realizará una integración paisajística conjunta de toda actuación, con amplia utilización de apantallamientos vegetales, fundamentalmente en las vistas más comprometidas. Dadas las condiciones climáticas de Almonte y las características del suelo, la elección de las especies que hayan de implantarse se hará en función de la posibilidad de desarrollo de las mismas, siendo obligatoria, tanto por la facilidad en su transporte como por el grado de identificación del olivar con la comarca del Condado el mantenimiento o reutilización de los pies de olivo existentes, tanto en las labores de urbanización como en la dotación de ajardinamiento posterior.

6. Las actividades que se implanten han de adoptar las medidas siguientes:

A) Uso de combustibles de bajo poder contaminante (gas, gasolinas libres de plomo, etc.).

B) Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.

C) Uso de tecnología poco contaminante.

D) Optimizar el rendimiento energético de las instalaciones de combustión industriales.

E) Procurar el buen estado de los motores en general, y especialmente el de los vehículos de transporte, para minimizar los niveles de emisión de gases y de ruido.

Artículo 571. Condiciones particulares estéticas.

Los materiales de fachada mantendrán el carácter de la zona y a tal fin deberán presentar un aspecto continuo y ser predominantemente blancos o de tonos claros. Especialmente quedará prohibido el uso de azulejo de serigrafía en el revestido de la fachada y en todo caso no deberá utilizarse imitaciones de materiales.

Las cubiertas, serán de color arcilla y todos los elementos a situar sobre ellas, como torres de refrigeración, depósitos, etc., deberán ser tratados de forma que queden integrados en la edificación.

Las cubiertas serán inclinadas de chapa de paneles metálicos en color, quedando expresamente prohibidas las cubiertas realizadas con placas de fibrocemento y con chapa galvanizada.

Los zócalos de planta baja sólo se permitirán en piedra artificial blanca o piedra caliza, prohibiéndose especialmente el uso de terrazos o similares.

No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas (con un máximo de 100 cm y altura máxima sobre la rasante de 4,00 m) y de las marquesinas.

Los elementos publicitarios quedan limitados al uso exclusivo de rótulos, excluyéndose expresamente las carteleras, carteles, banderolas y colgadura. Entendiéndose por rótulo el elemento publicitario adosado al edificio, visible desde la vía pública, alusivo al nombre comercial y/o anagrama del establecimiento allí ubicado, pudiendo ser luminoso.

Los rótulos deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la propia fachada, no debiendo sobresalir más de 15 cm del paramento en que se sustenta, y siendo necesario el uso de materiales que se integren en el propio entorno ambiental de la zona y en el valor arquitectónico del edificio.

Deberán tener su parte más baja a una altura superior a 4,00 m de la rasante del acerado. Cuando el anuncio se disponga en marquesina, éste deberá estar adosado a la misma y nunca en coronación, y no podrá sobresalir más de 15 cm de sus paramentos verticales.

Las dimensiones son las que siguen:

- La altura no será superior a 80 cm.
- La longitud no será mayor de la mitad de la anchura del paramento de fachada, con un máximo de 5 m.

No podrán instalarse en el frente de la cubierta. Se prohíbe en todo caso la utilización de rotulaciones mediante pinturas y letras adhesivas.

Artículo 572. Condiciones particulares de abastecimiento, vertido y depuración de agua.

1. Para la autorización y puesta en funcionamiento de toda actividad industrial, ésta deberá garantizar el abastecimiento de agua potable y la evacuación de las aguas residuales mediante la ejecución de las obras correspondientes, justificándose debidamente la existencia de recursos hídricos suficientes, no permitiéndose la apertura de pozos sin la autorización de la autoridad de cuenca correspondiente. No se permitirá, en ningún caso, el vertido de aguas residuales al terreno o a cauce.

2. Todas las actividades e industrias verterán al alcantarillado debiendo cumplir los parámetros mínimos que a continuación se relacionan, asegurando así la efectividad y buen funcionamiento de las instalaciones de depuración, así como la normativa y especificaciones técnicas de la empresa gestora del saneamiento que serán de aplicación.

| | |
|-------------------------|---------------------------------|
| Temperatura: | 20°C |
| pH: | 5,5-9,5 |
| Sólidos en suspensión: | 300 mg/l |
| Materias sedimentables: | 2 ml/l |
| Sólidos gruesos: | Ausentes |
| DBO5 (mg/l): | 300 mg/l |
| DQO: | 500 mg/l |
| Color: | Inapreciable en disolución 1/40 |
| Aluminio: | 2 mg/l |
| Arsénico: | 1 mg/l |
| Bario: | 20 mg/l |
| Boro: | 10 mg/l |
| Cadmio: | 0,5 mg/l |
| Cromo III: | 4 mg/l |
| Cromo IV: | 0,5 mg/l |
| Hierro: | 10 mg/l |
| Manganeso: | 10 mg/l |
| Níquel: | 10 mg/l |
| Mercurio: | 0,1 mg/l |
| Plomo: | 0,5 mg/l |
| Selenio: | 0,1 mg/l |
| Estaño: | 10 mg/l |
| Cobre: | 10 mg/l |
| Cinc: | 20 mg/l |
| Cianuros: | 1 mg/l |
| Cloruros: | 2000 mg/l |
| Sulfuros: | 2 mg/l |
| Sulfitos: | 2 mg/l |
| Sulfatos: | 2000 mg/l |
| Fluoruros: | 12 mg/l |
| Fósforo total: | 20 mg/l |
| Amoniaco: | 50 mg/l |
| Nitrógeno nítrico: | 20 mg/l |
| Aceites y grasas: | 40 mg/l |

| | |
|--------------|-----------|
| Fenoles: | 1 mg/l |
| Aldehídos: | 2 mg/l |
| Detergentes: | 6 mg/l |
| Pesticidas: | 0,05 mg/l |

Tabla 8-22: Parámetros máximos para los vertidos

3. Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas, que supere los límites expresados en el párrafo anterior, ha de efectuar el tratamiento de este vertido antes de su evacuación a la red y disponer de un plan de gestión de residuos, de manera que se adapte a las normativas legales que les sean de aplicación. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas necesarias y evitar vertidos accidentales. La justificación del cumplimiento de esta exigencia deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividad que se presenten.

Artículo 573. Condiciones particulares de los residuos industriales.

Se garantizará el control sobre los desechos y residuos sólidos que generen las industrias, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos. Cualquier residuo tóxico o peligroso que pueda generarse en alguna de las fases se gestionará de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos (Ley 20/86 básica de residuos tóxicos y peligrosos; RD 833/88 que aprueba el reglamento de desarrollo de la ley anterior; y Orden de 28 de febrero de 1989 por la que se regula la gestión de los aceites usados).

TÍTULO II

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CAPÍTULO I

Condiciones de ordenación

Artículo 574. Criterios de ordenación.

Los ámbitos de suelo urbano no consolidado para los que este PGOU no aporte la ordenación pormenorizada y detallada completa, se ordenarán mediante planes parciales, planes especiales de reforma interior o en su caso estudios de detalle, con arreglo a las determinaciones contenidas en las fichas del sector o área y conforme a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

1. Se propugnará la reproducción de condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad fundamental de las implantaciones tradicionales, para lo cual se tenderá a producir un tejido urbano con características semejantes a las del entorno, formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variados.

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

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

4. Se diseñará un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimen-

sionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades del suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

5. Se establecerá un sistema jerarquizado de calles que garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios de modo que se garantice el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.

Artículo 575. Preservación del arbolado.

Con carácter general se mantendrá el arbolado que exista en el suelo urbano no consolidado. A tal efecto la ordenación quedará condicionada a la estructura geométrica del arbolado. Los árboles que inevitablemente queden afectados se transplantarán preferentemente dentro del área de actuación.

Artículo 576. Reservas de suelo para dotaciones.

1. La reserva de suelo para dotaciones se ha dimensionado de acuerdo a lo previsto en anexo del RPU, LOUA y demás legislación de aplicación. A todos los efectos el espacio dotacional no podrá ser inferior al establecido en cada una de las fichas de los sectores de suelo urbano no consolidado determinados por el Plan.

2. La reserva de suelo para centros docentes, se hará buscando agrupaciones que permitan instalar unidades completas.

3. Las distintas áreas escolares deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a las mismas, tanto desde la red viaria como desde la red peatonal.

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

5. El destino de los equipamientos se realizará en función del análisis de los déficits dotacionales de cada uno de los barrios; análisis incorporado en la memoria de ordenación del presente PGOU.

Artículo 577. Condiciones de diseño de la red viaria.

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

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

3. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones.

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

5. La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles y se realizará conforme al sistema viario y tipología definidos por el Plan.

Artículo 578 Condiciones de los estacionamientos.

1. El plan parcial o el plan especial complementará la reserva de terrenos correspondientes a estacionamientos definidos por el PGOU.

2. El estacionamiento se resolverá preferentemente al aire libre o bajo rasante en las propias calles o en espacios adyacentes y en las parcelas privadas.

3. Sólo se admitirá en situación al aire libre, en espacios anejos a la red viaria, un máximo del cincuenta por ciento (50%) del número total de plazas de estacionamiento correspondiente a las viviendas.

4. El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá preferentemente en fila, en bandas de doscientos treinta (230) centímetros de anchura situadas entre las aceras y la calzada.

5. Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas. Cuando éstos sean imprescindibles se mantendrá el arbolado preexistente caso de existir o se arbolarán con especies de porte grande, formando una malla regular.

CAPÍTULO SEGUNDO

Condiciones de la edificación y de los usos

Artículo 579. Condiciones de la edificación.

1. Las ordenanzas de los planes parciales y/o especiales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en el Libro 5.

2. Los planes parciales y /o especiales desarrollarán el sistema de ordenación más coherente con las determinaciones que tengan asignadas para su sector en la ficha correspondiente.

3. Se define el sistema de ordenación como el conjunto de reglas que determinan un modo diferencial de ordenar y ocupar el espacio, una forma identificable de ciudad y una situación morfológica específica.

4. Los distintos modos de ocupación del espacio pueden abstraerse en tres sistemas de ordenación básicos, que cada uno de los cuales traduce una distinta forma urbana:

- A) Alineación a vial.
- B) Edificación aislada.
- C) Volumetría específica.

Artículo 580. Condiciones de uso.

Los planes parciales y especiales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean, con arreglo a lo que sobre el particular establecieron las fichas y cuadros de los sectores. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en estas NU en el Libro 4 «Condiciones generales de los usos».

CAPÍTULO TERCERO

Condiciones de urbanización

Artículo 581. Definición.

Son las condiciones que se imponen para la urbanización de los suelos urbanos no consolidados y, por extensión, a todos aquellos que fueren objeto de nueva obra urbanizadora.

Artículo 582. Condiciones de urbanización.

La urbanización de los suelos urbanos no consolidados y, por extensión, la de todos aquellos que fuesen objeto de nueva obra urbanizadora, cumplirá las condiciones estipuladas en el proyecto de urbanización aprobado por el Ayuntamiento de Almonte y todas las disposiciones establecidas en estas NU.

Artículo 583. Relación de los sectores, áreas de reforma interior y zonas del suelo urbano no consolidado

Son los que figuran en las tablas 8-23, 8-24, 8-25, 8-26, 8-27, 8-28 y 8-29 en el capítulo 4.º de este libro y han sido grafiados en la documentación gráfica del Plan (planos de ordenación estructural y completa).

CAPÍTULO CUARTO

Condiciones particulares de los sectores y áreas de reforma interior

Sección primera. Disposiciones preliminares

Artículo 584. Alcance de las determinaciones particulares.

1. Las determinaciones particulares contenidas en las fichas y cuadros de los sectores y áreas, así como en los planos de ordenación, remitidas a planeamiento tienen el alcance que a continuación se señala:

A) Superficie: La dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo, pudiendo alterarse, en el momento de elaborar el instrumento de desarrollo establecido, en más o menos, en base a la medición real justificada del área comprendida en la delimitación. Ninguna alteración de sus límites podrá originar la exclusión de la delimitación de suelos destinados a usos dotacionales públicos, a parques y jardines públicos o a circulación.

B) Trazados y alineaciones: Las alineaciones y ámbitos señaladas expresamente como sistemas generales vinculantes tienen carácter de determinación de ordenación estructural del Plan y se consideran siempre de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. El resto de las especificaciones gráficas no estructurales se consideran como recomendaciones no vinculantes salvo expresa determinación en contra, cuya localización podrá modificarse debiendo quedar justificada la alteración, en su caso, en el instrumento de planeamiento de desarrollo. Las descripciones literarias amplían o definen con mayor exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones, así como las características y posibles tratamientos recomendados.

C) Los viarios con continuidad grafiados en los distintos sectores y áreas de suelo urbano no consolidado son vinculantes y, en consecuencia, deberán respetarse, pudiendo el planeamiento de desarrollo establecer alteraciones no sustanciales de su trazado que, en todo caso, deberá mantener siempre la continuidad de su directriz y la latitud mínima grafiada.

D) Usos y reservas: La representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones del Plan para los usos vinculantes y las reservas obligatorias con localización obligatoria. En las fichas de los sectores y áreas se establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación.

E) Aprovechamiento: Queda referido al aprovechamiento objetivo y subjetivo de carácter lucrativo y expresado en m² construido del uso predominante o característico del área de reparto en la que se incluya, excluyéndose en todo caso el correspondiente a dotaciones y equipamientos no lucrativos.

2. Cuando se determine una vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales públicos, el planeamiento de desarrollo podrá proceder a reajustar en la forma. Cuando la especificación no sea expresamente vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna. En todo caso, se mantendrán los estándares de dotaciones legales.

En general, son vinculantes las determinaciones de ordenación estructural y, en su caso, las de ordenación pormenorizada preceptiva indicadas en las fichas, cuadros y documentación gráfica. Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha o cuadros que no concuerde con el alcance que estas NU señalan para ella, deberá tramitarse como modificación del Plan, con excepción de lo expresado en el apartado A), de las determinaciones potestativas de gestión y de los errores materiales, en su caso.

Igualmente, y desde el marco de regulación urbanística aplicable, no se considera modificación de este PGOU las alteraciones que puedan introducirse mediante la tramitación y aprobación de un planeamiento de desarrollo que incorpore una solución alternativa a todas o algunas de las determinaciones de ordenación pormenorizada y detallada de carácter potestativo que incluyen en este PGOU. En todo caso, este planeamiento de desarrollo debe respetar la ordenación estructural y la pormenorizada obligatoria del PGOU; en otro caso, deberá tramitarse, previa o simultáneamente, la correspondiente modificación del PGOU.

Sección segunda. Los sectores de suelo urbano no consolidado en el núcleo urbano de Almonte

Artículo 585. Condiciones urbanísticas particulares.

Las condiciones urbanísticas correspondientes a los sectores establecidos por este Plan en el suelo urbano no consolidado son las contenidas en la tabla 8-23 y en las fichas de cada uno de los sectores, áreas o zonas.

| SECTORES | SUPERFICIE (m ²) | USO GLOBAL | ORDENANZA DE REFERENCIA | EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s) | DENSIDAD (Viv/Ha) | SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²) | APROVECHAMIENTO MEDIO | NÚMERO DE VIVIENDAS | |
|----------|------------------------------|------------|-------------------------|---|-------------------|---|-----------------------|---------------------|-----|
| SA2 | Campo de Fútbol | 13.865,99 | Residencial | RAE | 1 | 40 | 13.865,99 | 0,895 | 55 |
| SA3a | Bodega Escolar I | 15.204,35 | Residencial | RAE | 1 | 40 | 15.204,35 | 0,895 | 61 |
| SA4 | El Pocito I | 23.154,77 | Residencial | RAE | 1 | 40 | 23.154,77 | 0,872 | 93 |
| SA5 | El Pocito II | 34.730,38 | Residencial | RAE | 1 | 40 | 34.730,38 | 0,895 | 139 |
| SA6 | La Cooperativa I | 15.512,56 | Residencial | RAE | 1 | 40 | 15.512,56 | 0,895 | 62 |
| SA7a | La Cooperativa II | 11.315,62 | Residencial | RAA1 | 1 | 40 | 11.315,62 | 0,895 | 45 |

Tabla 8-23a: Sectores de suelo urbano no consolidado del núcleo de Almonte

| ÁREA DE REPARTO | SECTORES | ZONAS | USO | SUPERFICIE (m ² s) | EDIFICABILIDAD UNITARIA s/sub.brut. (m ² u/m ² s) | EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL (Aprovechamiento uso específico) (m ² tue) | COEFICIENTE HOMOGENIZACIÓN | APROVECHAMIENTO (Aprovechamiento de uso carácter) (m ² tue) | APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² tue/m ² s) |
|-----------------|----------|-------|-------------------|-------------------------------|---|--|----------------------------|--|---|
| AA1 | SA2 | - | Residencial | 13.865,99 | 1 | 13.865,99 | - | 12.410,06 | 0,895 |
| | | Z1 | Residencial libre | - | - | 9.706,19 | 1 | | |
| | | Z2 | Residencial VPO | - | - | 4.159,80 | 0,65 | | |
| AA2 | SA3a | - | Residencial | 15.204,35 | 1 | 15.204,35 | - | 13.607,89 | 0,895 |
| | | Z1 | Residencial libre | - | - | 10.643,05 | 1 | | |
| | | Z2 | Residencial VPO | - | - | 4.561,31 | 0,65 | | |
| AA3 | SA4 | - | Residencial | 22.550,63 | 1 | 22.550,63 | - | 20.182,81 | 0,872 |
| | | Z1 | Residencial libre | - | - | 15.785,44 | 1 | | |
| | | Z2 | Residencial VPO | - | - | 6.765,19 | 0,65 | | |
| | | Z4 | SGA3e | 604,14 | - | - | - | | |
| AA4 | SA5 | - | Residencial | 34.730,38 | 1 | 34.730,38 | - | 31.083,69 | 0,895 |
| | | Z1 | Residencial libre | - | - | 24.311,27 | 1 | | |
| | | Z2 | Residencial VPO | - | - | 10.419,11 | 0,65 | | |
| AA5 | SA6 | - | Residencial | 15.512,56 | 1 | 15.512,56 | - | 13.833,74 | 0,895 |
| | | Z1 | Residencial libre | - | - | 10.858,79 | 1 | | |
| | | Z2 | Residencial VPO | - | - | 4.653,77 | 0,65 | | |
| AA6 | SA7a | - | Residencial | 11.315,62 | 1 | 11.315,62 | - | 10.127,48 | 0,895 |
| | | Z1 | Residencial libre | - | - | 7.920,93 | 1 | | |
| | | Z2 | Residencial VPO | - | - | 3.394,69 | 0,65 | | |
| TOTAL | | | | 148.472,05 | | 148.472,05 | | | |

Tabla 8-23b: Cálculo del aprovechamiento medio de las áreas de reparto de los sectores y áreas de suelo urbano no consolidado transitorio en el núcleo de Almonte.

A L M O N T E

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO S.A.2

Ubicación Almonte
 Denominación Campo de fútbol
 Superficie bruta de suelo (m²) 13.865,99

Dotaciones Ver tabla SA2
 Uso pormenorizado Unifamiliar entremedianeras bifamiliar y plurifamiliar
 Tipología -
 Ordenanzas de edificación de referencia RAE

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Clase y categoría de suelo Urbano no consolidado
 Uso global Residencial
 Planeamiento de desarrollo Plan parcial
 Edificabilidad máxima (m²t/m²s) 1
 Densidad 40 viv/Ha
 Área de reparto AA1
 Aprovechamiento Objetivo (m²t) 13.865,99
 Aprovechamiento Subjetivo 90% A.M.
 Aprovechamiento Medio (A.M.) 0,895
 Sistema general adscrito al área de reparto (m²) -
 Número máximo de viviendas 55
 Viviendas protegidas
 - Número mínimo de viviendas protegidas 17
 - 30% A.O. (m²t) 4.159,80

Sistema de actuación Compensación
 Titularidad Privada
 Iniciativa Privada
 Exceso de aprovechamiento -
 Cesiones s/ley
 Otros Instrumentos y Programación Proyecto de urbanización

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

El planeamiento de desarrollo incorporará como vinculantes las siguientes determinaciones, las que figuran en los planos de ordenación estructural y ordenación completa del núcleo de Almonte, y además las que constan a continuación:

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Objetivos y directrices

- Incorporar un espacio central que estructure el nuevo sector y asegure la conexión física de la barriada de la Constitución con el área central.
- Se asumirán las medidas correctoras del EIA.

Este espacio estaba calificado por el Plan precedente como equipamiento deportivo.

OBSERVACIONES

La delimitación como sector de suelo urbano no consolidado tiene como objetivo fundamental incorporar un corredor verde que una la barriada de la Constitución, una de las áreas más degradadas socialmente, con el área central.

Este espacio de titularidad privada y propuesto por el plan general precedente como zona deportiva, no ha sido adquirido por la administración, originando pleitos que han culminado con la incorporación de un convenio urbanístico que ha dado lugar a este nuevo sector.

SITUACIÓN S/E



SA2

| DATOS GENERALES | | |
|---|-----------|-----------------------------|
| Superficie total (ha) | 1,39 | (13.866,99 m ²) |
| Número de viviendas | 55 | |
| Superficie construida uso residencial (m ²) | 13.866,99 | |

| DOTACIONES PARA EL SUELO RESIDENCIAL | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|--|---|------------------------------|---|---|--|--|--------------------------------------|
| DOTACIONES | | SUPERFICIE PROPUESTA (m ²) | SUPERFICIE NECESARIA | | | | | | DEFICIT/ SUPERAVIT (m ²) |
| | | | Según Reglamento de Planeamiento (1979) | | Según ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (2002) | | | | |
| | | | m ² /v | Superficie (m ²) | m ² /100m ² | Superficie mínima necesaria (m ²) | Superficie mínima SELDUP (m ²) | 10% Superficie constr. (m ²) | |
| SELDUP | Jardines | | 15 | 825,00 | Entre 18 y 21 | 2.911,86 | 2.485,88 | 1.366,60 | 0 |
| | Áreas de recreo | | 3 | 165,00 | | | | | |
| | TOTAL SELDUP | 2.911,86 | 990,00 | | | | | | |
| EQUIPAMENTOS | EDUCACIONAL | | 10 | 550,00 | Entre 9 y 12 | 1.247,94 | 1.663,92 | 0 | |
| | Guardería | | | | | | | | |
| | Centro docente | | | | | | | | |
| | SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL | | 2 m ² /v | 55,00 | | | | | |
| | Deportivo | | | | | | | | |
| Equipamiento comercial | | | | | | | | | |
| Equipamiento social | | | | | | | | | |
| TOTAL EQUIPAMENTOS | 1.247,94 | 605,00 | | | | | | | |

| PLAZAS DE APARCAMIENTOS | PLAZAS PROPUESTA | PLAZAS NECESARIAS | | DEFICIT/ SUPERAVIT |
|-------------------------|------------------|-----------------------------------|---|--------------------|
| | | m ² /100m ² | Entre 0,5 y 1 plaza por 100m ² | |
| | 139 | 139 | 69 | 0 |

A L M O N T E

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO S.A.3a

| | |
|--------------------------------|------------------|
| Ubicación | Almonte |
| Denominación | Bodega Escolar I |
| Superficie bruta de suelo (m²) | 15.204,35 |

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| | |
|--|-----------------------|
| Clase y categoría de suelo | Urbano No Consolidado |
| Uso global | Residencial |
| Planeamiento de desarrollo | Plan Parcial |
| Edificabilidad máxima (m²t/m²s) | 1 |
| Densidad | 40 viv/Ha |
| Área de reparto | AA2 |
| Aprovechamiento Objetivo (m²t) | 15.204,35 |
| Aprovechamiento Subjetivo | 90% A.M. |
| Aprovechamiento Medio (A.M.) | 0,895 |
| Sistema general adscrito al área de reparto (m²) | - |
| Número máximo de viviendas | 61 |
| Viviendas protegidas | |
| - Número mínimo de viviendas protegidas | 18 |
| - 30% A.O. (m²t) | 4.561,31 |

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Objetivos y directrices

Asegurar la conectividad del sistema viario y peatonal entre la barriada de la Constitución y la barriada del Polideportivo.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

| | |
|---|--|
| Dotaciones | Ver tabla SA3a |
| Uso pormenorizado | Unifamiliar entremedianeras bifamiliar y plurifamiliar |
| Tipología | - |
| Ordenanzas de edificación de referencia | RAE |

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

| | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Sistema de actuación | Compensación |
| Titularidad | Pública/Privada |
| Iniciativa | Privada |
| Exceso de aprovechamiento | - |
| Cesiones | s/ley |
| Otros Instrumentos y Programación | Proyecto de urbanización |

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

El planeamiento de desarrollo incorporará como vinculantes las siguientes determinaciones, las que figuran en los planos de ordenación estructural y ordenación completa del núcleo de Almonte, y además las que constan a continuación:

- Incorporar un espacio central que estructure el nuevo sector y asegure la conexión física de la barriada de la Constitución con la barriada del Polideportivo.
- Se asumirán las medidas correctoras del EIA.

OBSERVACIONES

SITUACIÓN S/E



| SA3a | | | | | | | | | |
|---|--|---|------------------------------|---|--|--|---------------------------------------|----------|--------------------------------------|
| DATOS GENERALES | | | | | | | | | |
| Superficie total (ha) | | | | 1,52 | | (15.204,35 m ²) | | | |
| Número de viviendas | | | | 61 | | | | | |
| Superficie construida uso residencial (m ²) | | | | 15.204,35 | | | | | |
| DOTACIONES PARA EL SUELO RESIDENCIAL | | | | | | | | | |
| DOTACIONES | SUPERFICIE PROPUESTA (m ²) | SUPERFICIE NECESARIA | | | | | | | |
| | | Según Reglamento de Planeamiento (1978) | | Según ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (2002) | | | 17% Superficie seca (m ²) | | DEFICIT/ SUPERAVIT (m ²) |
| | | m ² /viv | Superficie (m ²) | m ² /100 m ² | Superficie mínima m ² /m ² equipam (m ²) | Superficie mínima mínima SELDUPS (m ²) | | | |
| SELDUPS | Jardines | | 15 | 915,00 | Entre 18 y 21 | 3.192,91 | 2.736,78 | 1.520,44 | 0 |
| | Áreas de recreo | | 3 | 183,00 | | | | | |
| | TOTAL SELDUPS | 3.192,91 | | 1.098,00 | | | | | |
| EQUIPAMENTOS | EDUCACIONAL | Guardería | | | Entre 9 y 12 | 1.368,39 | 1.824,52 | | 0 |
| | | Centro docente | 10 | 610,00 | | | | | |
| | SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL | Deportivo | | | | | | | |
| | | Equipamiento comercial | 2 m ² /Viv | 61 | | | | | |
| | | Equipamiento social | | | | | | | |
| | TOTAL EQUIPAMENTOS | 1.368,39 | | 671,00 | | | | | |
| PLAZAS DE APARCAMENTOS | | PLAZAS PROPUESTAS | PLAZAS NECESARIAS | | Entre 0,5 y 1 plaza por 100 m ² | | DEFICIT/ SUPERAVIT | | |
| | | 152 | 152 | 76 | | 0 | | | |

ALMONTE

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO S.A.4

| | |
|---|-------------|
| Ubicación | Almonte |
| Denominación | El Pocito I |
| Superficie bruta de suelo (m ²) | 23.154,77 |

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| | |
|---|-----------------------|
| Clase y categoría de suelo | Urbano No Consolidado |
| Uso global | Residencial |
| Planeamiento de desarrollo | Plan Parcial |
| Edificabilidad máxima (m ² t/m ² s) | 1 |
| Densidad | 40 viv/Ha |
| Área de reparto | AA3 |
| Aprovechamiento Objetivo (m ² t) | 23.154,77 |
| Aprovechamiento Subjetivo | 90% A.M. |
| Aprovechamiento Medio (A.M.) | 0,872 |
| Sistema general adscrito al área de reparto (m ²) | SGA3b (604,14) |
| Número máximo de viviendas | 93 |
| Viviendas protegidas | |
| -Número mínimo de viviendas protegidas | 28 |
| -30% A.O. (m ² t) | 6.765,19 |

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y DIRECTRICES

Asegurar la conectividad del sistema viario rodado y del peatonal entre la barriada del polideportivo y el Camino de Sevilla.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

| | |
|---|--|
| Dotaciones | Ver tabla S.A.4 |
| Uso pormenorizado | Unifamiliar entremedianeras bifamiliar y plurifamiliar |
| Tipología | - |
| Ordenanzas de edificación de referencia | RAE |

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

| | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Sistema de actuación | Compensación |
| Titularidad | Privada |
| Iniciativa | Privada |
| Exceso de aprovechamiento | - |
| Cesiones | s/ley y SGA3b |
| Otros Instrumentos y Programación | Proyecto de urbanización |

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

El planeamiento de desarrollo incorporará como vinculantes las siguientes determinaciones, las que figuran en los planos de ordenación estructural y ordenación completa del núcleo de Almonte, así mismo se asumirán las medidas correctoras del EIA.

OBSERVACIONES

Este suelo formaba parte de varias unidades de ejecución del planeamiento precedente que han sido urbanizadas parcialmente, y se incluye en este tipo de clasificación para asegurar su desarrollo conforme a la LOUA.

El sistema general incluido en el sector es el resto del Parque del Alcalde Mojarro.

SITUACIÓN S/E



SA 4

DATOS GENERALES

| | | |
|---|-----------|-----------------------------|
| Superficie total (ha) | 2,32 | (23.154,77 m ²) |
| Número de viviendas | 98 | |
| Superficie construida uso residencial (m ²) | 23.154,77 | |

DOTACIONES PARA EL SUELO RESIDENCIAL

| DOTACIONES | SUPERFICIE PROPUESTA (m ²) | SUPERFICIE NECESARIA | | | | | | DEFICIT SUPERAVIT (m ²) |
|----------------------------|--|---|------------------------------|---|---|-------------------------|---|-------------------------------------|
| | | Según Reglamento de Planeamiento (1978) | | Según Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (2002) | | 10% Superficie sobrante | | |
| | | m ² /v | Superficie (m ²) | m ² /100m ² | Superficie mínima según (m ²) | | Superficie mínima SELDUPS (m ²) | |
| SEL D.U.P. | Jardines | 15 | 1.365,00 | Entre 18 y 21 | 4.862,50 | 4.167,86 | 2.315,48 | 0 |
| | Áreas de recreo | 3 | 279,00 | | | | | |
| | TOTAL SEL D.U.P. | 4.862,50 | 1.674,00 | | | | | |
| EQUIPAMIENTOS | EDUCACIONAL | 10 | 980,00 | Entre 9 y 12 | 2.083,93 | 2.778,57 | 0 | |
| | Centro docente | | | | | | | |
| | SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL | 2 m ² /v | 98 | | | | | |
| | Equipamiento comercial | | | | | | | |
| Equipamiento social | | | | | | | | |
| TOTAL EQUIPAMIENTOS | 2.083,93 | 1.023,00 | | | | | | |

| FLAZAS DE APARCAMIENTOS | FLAZAS PROPUESTAS | FLAZAS NECESARIAS | | DEFICIT SUPERAVIT |
|-------------------------|-------------------|--------------------|---|-------------------|
| | | /100m ² | Entre 0,5 y 1 plaza por 100m ² | |
| | 232 | 232 | 116 | 0 |

A L M O N T E

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO S.A.5

| | |
|--------------------------------|--------------|
| Ubicación | Almonte |
| Denominación | El Pocito II |
| Superficie bruta de suelo (m²) | 34.730,38 |

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| | |
|--|-----------------------|
| Clase y categoría de suelo | Urbano No Consolidado |
| Uso global | Residencial |
| Planeamiento de desarrollo | Plan Parcial |
| Edificabilidad máxima (m²t/m²s) | 1 |
| Densidad | 40 viv/Ha |
| Área de reparto | AA4 |
| Aprovechamiento Objetivo (m²t) | 34.730,38 |
| Aprovechamiento Subjetivo | 90% A.M. |
| Aprovechamiento Medio (A.M.) | 0,895 |
| Sistema general adscrito al área de reparto (m²) | - |
| Número máximo de viviendas | 139 |
| Viviendas protegidas | |
| - Número mínimo de viviendas protegidas | 42 |
| - 30% A.O (m²t) | 10.419,11 |

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Objetivos y directrices

Implantar en este suelo parcialmente consolidado el uso global residencial, que es el que presenta mayoritariamente sus edificaciones. Estructurar el ámbito basándose en el sistema viario central, que debe adquirir la función de nuevo eje central del sector. Este eje, que comienza en las inmediaciones del Parque Central existente, se debe prolongar hasta el sector de la Higuera, para asegurar su conexión a través de los caminos existentes.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

| | |
|---|--|
| Dotaciones | Ver tabla S.A.5 |
| Uso pormenorizado | Unifamiliar entremedianeras bifamiliar y plurifamiliar |
| Tipología | - |
| Ordenanzas de edificación de referencia | RAE |

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

| | |
|-----------------------------------|---------------------------|
| Sistema de actuación | Compensación |
| Titularidad | Privada |
| Iniciativa | Privada |
| Exceso de aprovechamiento | - |
| Cesiones | Según tabla S.A.5 y s/ley |
| Otros Instrumentos y Programación | Proyecto de urbanización |

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

El planeamiento de desarrollo incorporará como vinculantes las siguientes determinaciones, las que figuran en los planos de ordenación estructural y ordenación completa del núcleo de Almonte, y además las que constan a continuación:

- La estructura indicada en los objetivos.
- La necesidad de constituir un nuevo eje de centralidad.
- Se asumirán las medidas correctoras del EIA.

OBSERVACIONES

Parte de este espacio libre estaba incluido en el Plan Especial «El Pocito» de la modificación puntual núm. 16 del Plan precedente. Su uso era el agropecuario.

SITUACIÓN S/E



| S.A.5 | | | | | | | | | |
|---|--|--|---------------------------|--|----------------------------------|---|---------------------------------------|-----------|---|
| DATOS GENERALES | | | | | | | | | |
| Superficie total (ha) | | | | 3,47 | | (34.730,38 m ²) | | | |
| Número de viviendas | | | | 139 | | | | | |
| Superficie construida uso residencial (m ²) | | | | 34.730,38 | | | | | |
| DOTACIONES PARA EL SUELO RESIDENCIAL | | | | | | | | | |
| DOTACIONES | SUPERFICIE PROBLEMAS (m ²) | SUPERFICIE NECESARIA | | | | | | | |
| | | Según Planeamiento de Parcelamiento (1975) | | Según ley de Ordenación Urbánica de Andalucía (2002) | | | DESPICIT SUPERFICIE (m ²) | | |
| | | m ² /viv | Superficie m ² | m ² /100m ² | Superficie mínima m ² | Superficie mínima m ² SELDUP | 10% Superficie m ² | | |
| SELDUP | | | | | | | | | |
| | Urdres | 15 | 2.055,00 | | | | | | |
| | Acceso de acceso | 3 | 417,00 | | Entre | | | | |
| | TOTAL SELDUP | 7.283,38 | 2.532,00 | | 18 y 21 | 7.283,38 | 6.251,47 | 34.730,04 | 0 |
| EQUIPAMIENTOS | EDUCACION | | | | | | | | |
| | | Garderia | | | | | | | |
| | | Centro de centro | 10 | 1.330,00 | | | | | |
| | SERVICIOS | Deposito | | | | | | | |
| | NIÑOS | | | | | | | | |
| | PUBLICO | 2 m ² /viv | 139,00 | | | | | | |
| | SOCIAL | | | | | | | | |
| | Equipamiento social | | | | | | | | |
| | TOTAL EQUIPAMIENTOS | 3.125,73 | 1.529,00 | | Entre | 3.125,73 | 4.167,65 | | 0 |
| | | | | | 9 y 12 | | | | |
| PLAZAS DE APARCAMIENTO | | | | | | | | | |
| PLAZAS PROBLEMAS | | PLAZAS NECESARIAS | | DESPICIT SUPERFICIE | | | | | |
| | | Entre 0,5 y 1 plaza por 100 m ² | | | | | | | |
| 347 | | 347 | | 174 | | | | | |
| | | | | 0 | | | | | |

A L M O N T E

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO S.A.6

Ubicación Almonte
 Denominación La Cooperativa I
 Superficie bruta de suelo (m²) 15.512,56

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clase y categoría de suelo Urbano No Consolidado
 Uso global Residencial
 Planeamiento de desarrollo Plan Parcial
 Edificabilidad máxima (m²t/m²s) 1
 Densidad 40 viv/Ha
 Área de reparto AA5
 Aprovechamiento Objetivo (m²) 15.512,56
 Aprovechamiento Subjetivo 90% A.M.
 Aprovechamiento Medio (A.M.) 0,895
 Sistema general adscrito al área de reparto (m²) -
 Número máximo de viviendas 62
 Viviendas protegidas
 - Número mínimo de viviendas protegidas 19
 - 30% A.O (m²) 4.653,77

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Objetivos y directrices

Este ámbito, ligado al uso industrial, está ubicado junto a uno de los espacios sobresalientes de la ciudad. Su situación en uno de los accesos peatonales al centro y el deseo de la propiedad de buscar una nueva instalación con la más alta tecnología, hace adecuada esta clasificación del Plan.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

Dotaciones Ver tabla S.A.6
 Uso pormenorizado Unifamiliar entremedianeras bifamiliar y plurifamiliar

Tipología

Ordenanzas de edificación de referencia RAE

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Sistema de actuación Compensación
 Titularidad Privada
 Iniciativa Privada
 Exceso de aprovechamiento -
 Cesiones Según tabla S.A.6 y s/ley
 Otros Instrumentos y Programación Proyecto de urbanización

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

El planeamiento de desarrollo incorporará como vinculantes las siguientes determinaciones, las que figuran en los planos de ordenación estructural y ordenación completa del núcleo de Almonte, y además las que constan a continuación:

- Debe resolver el tránsito peatonal desde el intercambiador interno hacia el área central, la ubicación del espacio libre y su dimensionamiento.
- El espacio libre deberá situarse.
- El espacio libre deberá situarse colindante con la avenida de Cabezudos, incorporando ese espacio al dominio público, resolviendo el tránsito peatonal desde el intercambiador a la avenida de Cabezudos.
- Se asumirán las medidas correctoras del EIA.

OBSERVACIONES

Parte de este espacio libre estaba incluido en el Plan Especial «El Pocito» de la modificación puntual núm. 16 del Plan precedente. Su uso era el agropecuario.
 Este sector asumirá la incorporación del espacio libre de la modificación puntual núm. 34 cuya superficie es de 2.796,20m²

SITUACIÓN S/E



S A 6

DATOS GENERALES

| | | |
|---|-----------|-----------------------------|
| Superficie total (tra) | 1,55 | (15.512,56 m ²) |
| Número de viviendas | 54 | |
| Superficie construida uso residencial (m ²) | 15.512,56 | |

DOTACIONES PARA EL SUELO RESIDENCIAL

| DOTACIONES | SUPERFICIE PROPUESTA (m ²) | SUPERFICIE NECESARIA | | | | | | DEFICIT/ SUPERAVIT (m ²) |
|---------------------------|--|---|------------------------------|---|--|--|---|--------------------------------------|
| | | Según Reglamento de Planeamiento (1978) | | Según Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (2002) | | | 10% Superficie sector (m ²) | |
| | | m ² /v | Superficie (m ²) | Superficie mínima m ² /100 m ² | Superficie mínima m ² por equipam | Superficie mínima m ² SELDUPS | | |
| SELDUP | Jardines | 15 | 810,00 | Entre 18 y 21 | 3.257,64 | 2.732,26 | 1.551,26 | +0,00 |
| | Áreas de recreo | 3 | 162,00 | | | | | |
| | TOTAL SELDUP | 3.257,64 | 972,00 | | | | | |
| EQUIPAMENTOS | EDUCACIONAL | 10 | 540,00 | Entre 9 y 12 | 1.396,13 | 1.861,51 | | 0 |
| | Guardería | | | | | | | |
| | Centro docente | | | | | | | |
| | SERVICIOS DE INTERES PUEBLO Y SOCIAL | 2 m ² /v | 54,00 | | | | | |
| Equipamiento deportivo | | | | | | | | |
| Equipamiento comercial | | | | | | | | |
| Equipamiento social | | | | | | | | |
| TOTAL EQUIPAMENTOS | 1.396,13 | | 594,00 | | | | | |

| PLAZAS DE APARCAMIENTOS | PLAZAS PROPUESTAS | PLAZAS NECESARIAS | | DEFICIT/ SUPERAVIT |
|-------------------------|-------------------|----------------------|--|--------------------|
| | | 1/100 m ² | Entre 0,5 y 1 plaza por 100 m ² | |
| | 155 | 155 | 78 | 0 |

A L M O N T E

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO S.A.7a

| | |
|---|-------------------|
| Ubicación | Almonte |
| Denominación | La Cooperativa II |
| Superficie bruta de suelo (m ²) | 11.315,62 |

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| | |
|---|-----------------------|
| Clase y categoría dte suelo | Urbano No Consolidado |
| Uso global | Residencial |
| Planeamiento de desarrollo | Plan Parcial |
| Edificabilidad máxima (m ² t/m ² s) | 1 |
| Densidad | 40 viv/Ha |
| Área de reparto | AA6 |
| Aprovechamiento Objetivo (m ² t) | - |
| Aprovechamiento Subjetivo | 90% A.M. |
| Aprovechamiento Medio (A.M.) | 0,895 |
| Sistema general adscrito al área de reparto (m ²) | - |
| Número máximo de viviendas | 45 |
| Viviendas protegidas | - |
| - Número mínimo de viviendas protegidas | 14 |
| - 30% A.O (m ² t) | 3.394,69 |

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Objetivos y directrices

Este espacio, ligado al uso industrial y ubicado entre dos zonas diferentes del antiguo plan parcial núm. 2 del Plan precedente, implica una interrupción en la estructura urbana del barrio del camino de la Cerca. Por ello su incorporación en el suelo urbano no consolidado con uso residencial posibilita el traslado de esta industrial a otro ámbito más adecuado de Almonte.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

| | |
|---|--|
| Dotaciones | Ver tabla S.A.7a |
| Uso pormenorizado | Unifamiliar entremedianeras bifamiliar y plurifamiliar |
| Tipología | - |
| Ordenanzas de edificación de referencia | RAA1 |

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

| | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Sistema de actuación | Compensación |
| Titularidad | Privada |
| Iniciativa | Privada |
| Exceso de aprovechamiento | - |
| Cesiones | s/ley |
| Otros Instrumentos y Programación | Proyecto de urbanización |

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

El planeamiento de desarrollo incorporará como vinculantes las siguientes determinaciones, las que figuran en los planos de ordenación estructural y ordenación completa del núcleo de Almonte, y además las que constan a continuación:

- Asegurar la continuidad de la trama urbana.
- El trazado del viario y la implantación del sistema de espacios libres que figura en la documentación gráfica del Plan.
- Se asumirán las medidas correctoras del EIA.

OBSERVACIONES

SITUACIÓN S/E



| SA7a | | | | | | | | | |
|---|--|---|------------------------------|---|--|--|---|--------------------------------------|---|
| DATOS GENERALES | | | | | | | | | |
| Superficie total (ha) | | 1,13 (11.315,62 m ²) | | | | | | | |
| Número de viviendas | | 45 | | | | | | | |
| Superficie construida uso residencial (m ²) | | 11.315,62 | | | | | | | |
| DOTACIONES PARA EL SUELO RESIDENCIAL | | | | | | | | | |
| DOTACIONES | SUPERFICIE PROPUESTA (m ²) | SUPERFICIE NECESARIA | | | | | | DEFICIT/ SUPERAVIT (m ²) | |
| | | Según Reglamento de Planeamiento (1978) | | Según Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (2002) | | | | | |
| | | nbw | Superficie (m ²) | Entre | Superficie mínima/m ² de equipamiento (m ²) | Superficie mínima/SELDUP (m ²) | 10% Superficie sector (m ²) | | |
| SELDUP | Jardines | | 15 | 675,00 | Entre 18 y 21 | 2376,28 | 2036,81 | 1131,56 | 0 |
| | Áreas de recreo | | 3 | 135,00 | | | | | |
| | TOTAL SELDUP | 2376,28 | | 810,00 | | | | | |
| EQUIPAMIENTOS | EDUCACION | | | | Entre 9 y 12 | 1018,41 | 1357,87 | | 0 |
| | | Guardería | | | | | | | |
| | | Centro escolar | 10 | 480,00 | | | | | |
| | SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL | Deportivo | | | | | | | |
| | | Equipamiento comarcal | 2 m ² /Vv | 46,00 | | | | | |
| | Equipamiento social | | | | | | | | |
| | TOTAL EQUIPAMIENTOS | 1018,41 | | 495,00 | | | | | |
| | | PLAZAS FROFLESTAS | PLAZAS NECESARIAS | | | | DEFICIT/ SUPERAVIT | | |
| PLAZAS DE APARCAMIENTOS | | 113 | 113 | Entre 0,5 y 1 plaza por 100 m ² | | | | 0 | |

Sección tercera. Los sectores y áreas de suelo urbano no consolidado transitorio en el núcleo urbano de Almonte

los sectores y áreas de suelo urbano no consolidado transitorio establecidos por este Plan son las contenidas en los planeamientos de desarrollo que están, o resulten, aprobados definitivamente, tal como se indica en la tabla 8-24 y en las fichas de cada uno de los sectores.

Artículo 586. Condiciones urbanísticas particulares. Las condiciones urbanísticas correspondientes a

| SECTORES/ÁREAS | | SUPERFICIE (m ²) | USO GLOBAL | PLAN EN TRAMITACIÓN O EJECUCIÓN | EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s) | DENSIDAD (Vivi/Ha) | SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²) | APROVECHAMIENTO MEDIO | NÚMERO DE VIVIENDAS |
|----------------|-------------------|------------------------------|--------------|---|---|--------------------|---|-----------------------|---------------------|
| A3b | Bodega Escolar II | 21.510,30 | Residencial | Estudio de Detalle aprobado definitivamente (en ejecución) | - | 50 | 13.404,90 | - | 108 |
| SA7b | Cooperativo II | 15.054,10 | Residencial | Plan parcial Salcedo | 1 | 50 | 15.054,10 | - | 75 |
| A8 | Los Llanos | 65.612,12 | Residencial | Plan especial Camino de los Llanos | 1 | 50 | 65.612,12 | - | 327 |
| SA9 | Reales | 20.416,88 | Residencial | Plan parcial Salcedo | 1 | 50 | 20.416,88 | - | 97 |
| A31 | El Pósito II | 121.506,88 | Agropecuaria | Plan Especial de Ordenación y actuación de infraestructuras | 0,17 | - | 20.656,17 | - | - |

Tabla 8-24: Sectores y áreas de suelo urbano no consolidado transitorio en el núcleo de Almonte

A L M O N T E

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO A.3b

Ubicación Almonte
 Denominación Bodega Escolar II
 Superficie bruta de suelo (m²) 21.510,30

Clase y categoría de suelo Urbano No Consolidado Transitorio
 Uso global Residencial
 Planeamiento de desarrollo Estudio de Detalle
 Edificabilidad máxima (m²/m²s) -

| | |
|---|-----------|
| Densidad | 50 viv/Ha |
| Área de reparto | - |
| Aprovechamiento Objetivo (m ² t) | - |
| Aprovechamiento Subjetivo | - |
| Aprovechamiento Medio (A.M.) | - |
| Sistema general adscrito al área de reparto (m ²) | - |
| Número de viviendas protegidas | - |

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Objetivos y directrices

Asegurar la ejecución del sector conforme a las directrices del estudio de detalle de la unidad de ejecución del planeamiento precedente.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

| | |
|---|---|
| Dotaciones | - |
| Uso pormenorizado | Unifamiliar entremedianera bifamiliar y plurifamiliar |
| Tipología | Unifamiliar entremedianeras |
| Ordenanzas de edificación de referencia | - |

PROGRAMACIÓN GESTIÓN Y EJECUCIÓN

| | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Sistema de actuación | Compensación |
| Titularidad | Privada |
| Iniciativa | Privada |
| Exceso de aprovechamiento | - |
| Cesiones | s/ley |
| Otros Instrumentos y Programación | Proyecto de urbanización |

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

El planeamiento de desarrollo incorporará como vinculantes las siguientes determinaciones, las que figuran en los planos de ordenación estructural y ordenación completa del núcleo de Almonte, y además las que constan a continuación:

- Incorporar en espacio central que estructure el nuevo sector y asegure la conexión física de la barriada de la Constitución con la barriada del Polideportivo.

OBSERVACIONES

Número máximo de viviendas: 108.

SITUACIÓN. S/E



ALMONTE

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO S.A.7b

| | |
|---|--------------------|
| Ubicación | Almonte |
| Denominación | La Cooperativa III |
| Superficie bruta de suelo (m ²) | 15.054,10 |

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| | |
|----------------------------|-----------------------------------|
| Clase y categoría de suelo | Urbano No Consolidado Transitorio |
|----------------------------|-----------------------------------|

| | |
|---|--------------|
| Uso global | Residencial |
| Planeamiento de desarrollo | Plan Parcial |
| Edificabilidad máxima (m ² t/m ² s) | 1 |
| Densidad | 50 viv/Ha |
| Área de reparto | - |
| Aprovechamiento Objetivo (m ² t) | - |
| Aprovechamiento Subjetivo | 90% A.M. |
| Aprovechamiento Medio (A.M.) | - |
| Sistema general adscrito al área de reparto (m ²) | - |
| Número de viviendas protegidas | - |

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA

Objetivos y directrices

Este espacio está incluido en el antiguo plan parcial «PP2» del planeamiento precedente. El plan asume sus objetivos.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA
POTESTATIVA

| | |
|---|--|
| Dotaciones | - |
| Uso pormenorizado | Residencial y los compatibles establecidos en la ordenanza |
| Tipología | Unifamiliar entre medianeras |
| Ordenanzas de edificación de referencia | - |

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

| | |
|----------------------|--------------|
| Sistema de actuación | Compensación |
| Titularidad | Privada |

| | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Iniciativa | Privada |
| Exceso de aprovechamiento | - |
| Cesiones | s/ley |
| Otros Instrumentos y Programación | Proyecto de urbanización |

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

El planeamiento de desarrollo incorporará como vinculantes las siguientes determinaciones, las que figuran en los planos de ordenación estructural y ordenación completa del núcleo de Almonte, y además las que constan a continuación:

- El sistema viario y sistema de espacios libres incluido en los planos de ordenación.
- Asegurar la continuidad de la trama urbana.
- Se asumirán las medidas correctoras del EIA.

OBSERVACIONES

Número máximo de viviendas: 75.

SITUACIÓN S/E



ALMONTE

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO A. 8

| | |
|--------------------------------|------------|
| Ubicación | Almonte |
| Denominación | Los Llanos |
| Superficie bruta de suelo (m²) | 65.612,12 |

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| | |
|--------------------------------|---|
| Clase y categoría de suelo | Urbano no consolidado transitorio |
| Planeamiento de desarrollo | Plan Especial de dotación de infraestructuras y de ordenación y adecuación paisajística |
| Número de viviendas protegidas | - |

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Objetivos

Este espacio está incluido en el planeamiento precedente en un Plan Especial de dotación de infraestructuras redactado y en tramitación. El Plan asume los objetivos de dicho Plan Especial.

| | |
|---------------------------------|-------------|
| Uso Global | Residencial |
| Edificabilidad máxima (m²t/m²s) | 1 |
| Densidad | 50 viv/Ha |
| Área de reparto | - |
| Aprovechamiento Objetivo (m²t) | 65.612,12 |
| Aprovechamiento Subjetivo | - |

Aprovechamiento Medio (A.M.) -
 Sistema general adscrito al área de reparto (m²) -
 Número máximo de viviendas 327

Cesiones -
 Otros Instrumentos y Programación Proyecto de urbanización

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

Dotaciones s/ Plan Especial
 Uso pormenorizado s/ Plan Especial
 Tipología Unifamiliar entre medianeras
 Ordenanzas de edificación de referencia A.8

El planeamiento de desarrollo incorporará como vinculantes las siguientes determinaciones, las que figuran en los planos de ordenación estructural y ordenación completa del núcleo de Almonte, y además las que constan a continuación:

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Sistema de actuación Cooperación
 Titularidad Privada
 Iniciativa Pública
 Exceso de aprovechamiento -

- Las que figuran en el Plan Especial «Camino de Los Llanos».
- Se asumirán las medidas correctoras del EIA.

OBSERVACIONES

SITUACIÓN S/E



ALMONTE

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO S.A.9

Ubicación Almonte
 Denominación Reales
 Superficie bruta de suelo (m²) 20.416,88

Aprovechamiento Medio (A.M.) -
 Sistema general adscrito al área de reparto (m²) -
 Número de viviendas protegidas -

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Objetivos y directrices

Clase y categoría de suelo Urbano No Consolidado
 Transitorio
 Uso global Residencial
 Planeamiento de desarrollo Plan Parcial
 Edificabilidad máxima (m²t/m²s) 1
 Densidad 50 viv/Ha
 Área de reparto -
 Aprovechamiento Objetivo (m²t) -
 Aprovechamiento Subjetivo 90% A.M.

Este espacio está incluido en el antiguo Plan Parcial del planeamiento precedente.
 El Plan asume los objetivos del PP2 «Salcedo».

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

Dotaciones -
 Uso pormenorizado s/ Plan Parcial

Tipología Unifamiliar entre medianeras
 Ordenanzas de edificación de referencia RAA

en los planos de ordenación estructural y ordenación completa del núcleo de Almonte, y además las que constan a continuación:

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Sistema de actuación Cooperación
 Titularidad Privada
 Iniciativa Privada
 Exceso de aprovechamiento -
 Cesiones -
 Otros Instrumentos y Programación Proyecto de urbanización

- Las que figuran en el Plan Parcial aprobado definitivamente y en el Proyecto de reparcelación y sus modificaciones, cumplimentadas o sustituidas con las definidas en este plan.
- Superficie mínima de espacios libres: 929,42 m².
- Superficie mínima de equipamientos: 806,26 m².
- Se asumirán las medidas correctoras del EIA.

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

El planeamiento de desarrollo incorporará como vinculantes las siguientes determinaciones, las que figuran

OBSERVACIONES

Número máximo de viviendas: 97.

SITUACIÓN. S/E



ALMONTE

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO A.31

Ubicación Almonte
 Denominación Pocito III
 Superficie bruta de suelo (m²) 121.506,88

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Objetivos

Asegurar la ejecución del sector conforme a las directrices de la modificación puntual núm. 16 y del Plan Especial de ordenación y dotación de infraestructuras.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
 Clase y categoría de suelo Urbano No Consolidado Transitorio
 Planeamiento de desarrollo Plan Especial de ordenación y dotación de infraestructuras
 Número de viviendas protegidas -

Uso Global Agropecuario
 Edificabilidad máxima (m²t/m²s) 0,17
 Densidad -
 Área de reparto -
 Aprovechamiento Objetivo (m²t) 20.656,17
 Aprovechamiento Subjetivo -
 Aprovechamiento Medio (A.M.) -
 Sistema general adscrito al área de reparto (m²) -
 Número máximo de viviendas -

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

Dotaciones s/Plan Especial
 Uso pormenorizado Agropecuario
 Tipología Edificación entre medianeras
 Ordenanzas de edificación de referencia Las del Plan Especial

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Sistema de actuación Compensación
 Titularidad Privada
 Iniciativa Privada
 Exceso de aprovechamiento -
 Cesiones s/ley

Otros Instrumentos y Programación

Proyecto de urbanización

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

El planeamiento de desarrollo incorporará como vinculantes las siguientes determinaciones, las que figuran en los planos de ordenación estructural y ordenación completa del núcleo de Almonte, y además las que constan a continuación:

- Las derivadas de las directrices del Plan Especial de ordenación y dotación de infraestructuras.
- Se asumirán las medidas correctoras del EIA.

OBSERVACIONES

SITUACIÓN. S/E



Sección cuarta. El suelo urbano no consolidado en el núcleo urbano de Almonte

Artículo 587. Condiciones urbanísticas particulares
 Las condiciones urbanísticas correspondientes

del suelo urbano no consolidado establecido por este Plan, que no constituyen sectores, áreas ni unidades de ejecución, son las contenidas en la tabla 8-25, en las fichas de planeamiento y en las ordenanzas que lo regulan.

| ZONAS | SUPERFICIE (m ²) | USO GLOBAL | ORDENANZA DE REFERENCIA | EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s) | DENSIDAD (Vivi/Ha) | SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²) | APROVECHAMIENTO MEDIO | NÚMERO DE VIVIENDAS |
|--------------------|------------------------------|--------------|-------------------------|---|--------------------|---|-----------------------|---------------------|
| A1 R. o Seso | 38.854,82 | Residencial | RAE | 1 | 35 | 38.854,82 | - | 135 |
| A30 Los Tarrajes I | 23.374,99 | Agropecuaria | AGA | 0,6 | - | 14.024,99 | - | - |

Tabla 8-25: Suelo urbano no consolidado en el núcleo de Almonte

Artículo 588. Definición y objetivos.

1. Comprende esta zona parte del suelo urbano no consolidado correspondiente a actuaciones edificatorias desarrolladas parcialmente y/o carentes de urbanización consolidada en los bordes del suelo urbano consolidado, fundamentalmente de corralones o viviendas unifamiliar adosada y con la calle como elemento ordenador clave.

2. El objetivo básico de esta ordenación y de la regulación que se aporta es doble:

A) El mantenimiento de estos ámbitos en el tejido urbano en continuidad con el suelo urbano consolidado pero reconociéndoles sus características diferenciales, mejorando y desarrollando también sus condiciones de salubridad.

B) La regulación y ordenación pormenorizada completa por el PGOU de los ámbitos sin urbanización consolidada, a través de su integración en unidades sujetas a ordenanzas de edificación establecidas por este Plan, y la previsión, al menos, de su desarrollo mediante la tramitación, aprobación y ejecución de los correspondientes proyectos de urbanización.

Artículo 589. Delimitación y subzonas.

Las presentes Ordenanzas se aplicarán a la totalidad de las zonas clasificadas como suelo urbano no consolidado que no formen parte de sectores, áreas de reforma interior o unidades de ejecución, y como tal grafiadas en los planos de ordenación completa.

Comprende dos subzonas: Arroyo Río Seco (A1) y Tarajales (A30) que están reguladas mediante la ordenanza que a continuación se especifica:

Artículo 590. Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima.

A) A los efectos de agregación o segregación de parcelas se establecen las siguientes dimensiones mínimas:

- a) Superficie mínima: 120 m².
- b) Longitud mínima de fachada a vial: 5 metros.
- c) Fondo mínimo de parcela: 12 metros.

B) No obstante lo anterior, ninguna parcela de las constituidas en el momento de la Aprobación Inicial de ese Plan e inscrita con anterioridad en el Registro de la Propiedad, o que esté grafiada en los planos de ordenación de este Plan será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

2. Regularización de parcelas.

Se entiende como tal cualquier modificación de linderos tanto en horizontal como en vertical con el fin de obtener una mejor configuración de la parcela a efectos edificatorio.

Serán autorizadas por el Ayuntamiento, previa solicitud, cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a la mínima.

3. Condiciones para la agregación y segregación de parcelas.

A) Serán autorizables las agregaciones de parcelas en una unidad de intervención edificatoria siempre que la superficie total resultante no sea superior a 1.000 m² y longitud de fachada resultante no sea superior a 20 m.

B) Serán autorizables las segregaciones de parcelas siempre que se cumplan las siguientes condiciones en las parcelas resultantes:

- a) Se cumplirá la parcela mínima.
- b) Se tramitará el correspondiente proyecto de parcelación.

Artículo 591. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.

1. Alineación.

Las edificaciones se dispondrán sobre las alineaciones a vial y, en todo caso, adosadas a las medianeras colindantes.

No se permitirán retranqueos.

2. Separación a linderos traseros.

No se exige separación de la edificación al lindero trasero.

Artículo 592. Condiciones particulares de ocupación, edificabilidad y altura.

1. Ocupación sobre rasante.

La ocupación máxima por la edificación en planta, medida sobre parcela neta será del 80%.

2. Ocupación bajo rasante.

Podrán construirse sótanos para uso de garaje y trastero, cuya ocupación máxima podrá ser del 100% de la parcela.

3. Edificabilidad.

La edificabilidad de las parcelas será la resultante de los parámetros de ocupación y altura.

4. Altura de la Edificación.

La altura máxima permitida será de dos (2) plantas, con un total de siete (7) metros, medidos según los criterios fijados en estas NU.

Las alturas máximas y mínimas en unidades métricas, vendrán determinadas en función de los parámetros que a continuación se establecen:

- La altura de piso en planta baja tendrá un máximo de cuatrocientos (400) centímetros y un mínimo de trescientos veinte (320) centímetros medidos de suelo a suelo.

- Las plantas de piso tendrán una altura mínima de doscientos setenta (270) centímetros y una máxima de cuatrocientos (400) centímetros de suelo a suelo.

- La solera en planta baja podrá elevarse como máximo cuarenta (40) centímetros, no pudiendo situarse por debajo de la misma.

Dentro de las condiciones señaladas en los apartados anteriores, las alturas totales y parciales podrán establecerse en relación con las colindantes, particular, que deberá justificarse gráficamente.

5. Construcciones por encima de la altura máxima.

A) Por encima de la altura señalada en el artículo anterior podrá autorizarse un cuerpo construido, retranqueado en su totalidad de la línea de fachada, o lados del ángulo de esquina en su caso, a la calle un mínimo de tres (3) metros, y cuya superficie no excederá de un 25% de la construida en la planta inmediatamente inferior.

En estas construcciones se permitirá la instalación de las casillas para máquinas de ascensores y salidas de escaleras trasteros, servicios generales del edificio y otras análogas, así como cualquier otro uso que esté funcionalmente vinculado al de la planta inferior.

B) No se permitirá sobre la altura anteriormente definida, ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones o instalaciones, que deberán ser incluidas en el cuerpo edificado a que se hace referencia en el apartado anterior.

Artículo 593. Condiciones particulares de estética.

1. Las viviendas en esquina deberán tratarse con fachada compuesta, no admitiéndose medianeras.

2. El vuelo y los cuerpos salientes se ajustarán a lo dispuesto en estas NU.

Artículo 594. Condiciones particulares de uso y gestión.

El uso global de la subzona Arroyo Río Seco es el residencial en sus usos pormenorizado de vivienda unifamiliar.

liar, vivienda bifamiliar y plurifamiliar entremedianeras y el uso global en la subzona de Tarajales es el agropecuario regulado ambos mediante esta ordenanza. El aprovechamiento subjetivo es el 90% del aprovechamiento permitido por el planeamiento en cada una de las parcelas.

A L M O N T E

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO A.1

| | |
|---|-----------|
| Ubicación | Almonte |
| Denominación | Río Seco |
| Superficie bruta de suelo (m ²) | 38.654,82 |

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| | |
|--------------------------------|-----------------------|
| Clase y categoría de suelo | Urbano no consolidado |
| Planeamiento de desarrollo | - |
| Número de viviendas protegidas | 41 |

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Objetivos

Este sector es uno de los ámbitos legalizados en la modificación puntual núm. 16 del Plan precedente. El Plan especial de dotación de infraestructuras delimitado en dicha modificación ha sido redactado. El Plan propone su control mediante las ordenanzas de edificación y la urbanización del sector. Este ámbito se ampliará con las edificaciones situadas en la antigua salida de Almonte hacia Bollullos.

| | |
|---|-------------|
| Uso Global | Residencial |
| Edificabilidad máxima (m ² t/m ² s) | 1 |
| Densidad | 35 viv/Ha |
| Área de reparto | - |
| Aprovechamiento Objetivo (m ² t) | 38.654,82 |
| Aprovechamiento Subjetivo | 90% A.O. |
| Aprovechamiento Medio (A.M.) | - |
| Sistema general adscrito al área de reparto (m ²) | - |
| Número máximo de viviendas | 135 |

SITUACIÓN. S/E



CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

| | |
|---|--|
| Dotaciones | - |
| Uso pormenorizado | Unifamiliar entremedianeras bifamiliar y plurifamiliar |
| Tipología | Unifamiliar entre medianeras |
| Ordenanzas de edificación de referencia | RAE |

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

| | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Sistema de actuación | - |
| Titularidad | Privada |
| Iniciativa | Pública |
| Exceso de aprovechamiento | - |
| Cesiones | - |
| Otros Instrumentos y Programación | Proyecto de urbanización |

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

El planeamiento de desarrollo incorporará como vinculantes las siguientes determinaciones, las que figuran en los planos de ordenación estructural y ordenación completa del núcleo de Almonte, y además las que constan a continuación:

- El sistema viario principal determinado en la ordenación es vinculante.
- Se asumirán las medidas correctoras del EIA.
- La ejecución de este suelo asegura la resolución del borde en contacto con el nuevo parque del arroyo Río Seco.
- El aprovechamiento subjetivo se consolidará en la propia parcela.
- El coste de la urbanización se gestionará mediante contribuciones especiales.

OBSERVACIONES

Procede de un Plan Especial de la modificación puntual núm. 16 de uso global agropecuario.

A L M O N T E

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO A.30

| | |
|---|---------------|
| Ubicación | Almonte |
| Denominación | Los Tarajales |
| Superficie bruta de suelo (m ²) | 23.374,99 |

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| | |
|--------------------------------|-----------------------|
| Clase y categoría de suelo | Urbano no consolidado |
| Planeamiento de desarrollo | - |
| Número de viviendas protegidas | - |

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Objetivos

Este espacio está incluido en el planeamiento precedente en un Plan Especial de dotación de infraestructuras redactado y en tramitación.

El Plan asume los objetivos de dicho Plan Especial.

| | |
|---|--------------|
| Uso Global | Agropecuario |
| Edificabilidad máxima (m ² t/m ² s) | 0,6 |
| Densidad | - |
| Área de reparto | - |
| Aprovechamiento Objetivo (m ² t) | 14.024,99 |
| Aprovechamiento Subjetivo | 90% A.O. |
| Aprovechamiento Medio (A.M.) | - |
| Sistema general adscrito al área de reparto (m ²) | - |
| Número máximo de viviendas | - |

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

| | |
|---|------------------------------|
| Dotaciones | Las existentes |
| Uso pormenorizado | Agropecuario |
| Tipología | Edificación entre medianeras |
| Ordenanzas de edificación de referencia | AGA |

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

| | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Sistema de actuación | - |
| Titularidad | Privada |
| Iniciativa | Privada |
| Exceso de aprovechamiento | - |
| Cesiones | - |
| Otros Instrumentos y Programación | Proyecto de urbanización |

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

El planeamiento de desarrollo incorporará como vinculantes las siguientes determinaciones, las que figuran en los planos de ordenación estructural y ordenación completa del núcleo de Almonte, y además las que constan a continuación:

- Las definidas en la modificación núm. 16 del Plan precedente.
- Cada propietario tendrá derecho al 90% del aprovechamiento objetivo de cada parcela.
- Se asumirán las medidas correctoras del EIA.

OBSERVACIONES

Se aplicarán contribuciones especiales para costear los gastos de urbanización.

SITUACIÓN. S/E



Sección quinta. Los sectores de suelo urbano no consolidado en el núcleo urbano de El Rocío

Artículo 595. Condiciones urbanísticas particulares.

Las condiciones urbanísticas correspondientes a los sectores establecidos por este Plan en el suelo urbano no consolidado son las contenidas en la tabla 8-26 y en las fichas de cada uno de los sectores.

| SECTORES | | SUPERFICIE (m ²) | USO GLOBAL | ORDENANZA DE REFERENCIA | EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s) | DENSIDAD (Viv/Ha) | SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²) | APROVECHAMIENTO MEDIO | NÚMERO DE VIVIENDAS |
|----------|----------|------------------------------|------------|-------------------------|---|-------------------|---|-----------------------|---------------------|
| SR1 | Travesía | 63.481,80 | Terciario | tRB | 0,5 | - | 31.740,90 | 0,5 | - |

Tabla 8-26a: Sector de suelo urbano no consolidado en el núcleo de El Rocío

| ÁREA DE REPARTO | SECTORES | ZONAS | USO | SUPERFICIE (m ² s) | EDIFICABILIDAD UNITARIA s/sup.brut. (m ² /m ² s) | EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL (Aprovechamiento uso específico) (m ² tuc) | COEFICIENTE HOMOGENIZACIÓN | APROVECHAMIENTO (Aprovechamiento de uso carácter) (m ² tuc) | APROVECHAMIENTO MEDIO(m ² tuc/m ² s) |
|-----------------|----------|-------|-----------|-------------------------------|--|--|----------------------------|--|--|
| AR1 | SR1 | | Terciario | 63.481,80 | 0,5 | 31.740,90 | 1 | 31.740,90 | 0,5 |
| | TOTAL | | | 63.481,80 | | 31.740,90 | | 31.740,90 | |

Tabla 8-26b: Cálculo del aprovechamiento medio del área de reparto del sector de suelo urbano no consolidado en el núcleo de El Rocío

A L M O N T E

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO S.R.1

Ubicación El Rocío. Barrio de la Travesía
 Denominación Travesía
 Superficie bruta de suelo (m²) 63.481,80

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clase y categoría de suelo Urbano no consolidado
 Uso global Terciario
 Planeamiento de desarrollo Plan Parcial
 Edificabilidad máxima (m²t/m²s) 0,5
 Densidad -
 Área de reparto AR1
 Aprovechamiento Objetivo (m²) 31.740,90
 Aprovechamiento Subjetivo 90% A.M.
 Aprovechamiento Medio (A.M.) 0,5
 Sistema general adscrito al área de reparto (m²) 0
 Número máximo de viviendas -
 Número de viviendas protegidas -

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Objetivos y directrices

Suturar los dos ámbitos del suelo consolidado de El Rocío, una vez desmantelado el sistema viario correspondiente (actuación en viario A-483).

Generar un espacio salón estructurado con un gran espacio libre que solvante las deficiencias de espacios libres del suelo urbano no consolidado.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

Dotaciones Ver tabla S.R.1
 Turístico en categoría hotelera y apartamentos turísticos, y terciario (en todas sus categorías)
 Tipología Edificación aislada y entre medianeras
 Ordenanzas de edificación de referencia tRB

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Sistema de actuación Cooperación
 Titularidad Pública
 Iniciativa Pública
 Exceso de aprovechamiento -
 Cesiones s/tabla S.R.1 y s/ley
 Otros Instrumentos y Programación Proyecto de urbanización

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

El planeamiento de desarrollo incorporará como vinculantes las siguientes determinaciones, las que figuran en los planos de ordenación estructural y ordenación completa del núcleo del Rocío, y además las que constan a continuación:

- Superficie mínima de espacios libres de dominio público: 30.995,46 m²s.
- Superficie mínima de equipamientos 18.534,27 m²s.
- Altura máxima: 2 plantas.
- Se asumirán las medidas correctoras del EIA.
- El desarrollo del sector queda condicionado a la ejecución de la variante del Rocío.

OBSERVACIONES

SITUACIÓN. S/E



SR 1

| DATOS GENERALES | | |
|--|-----------|-----------------------------|
| Superficie total (ha) | 6,35 | (63.481,80 m ²) |
| Superficie construida del sector (m ²) | 31.740,90 | |

DOTACIONES PARA EL SUELO DE USO TERCIARIO

| DOTACIONES | SUPERFICIE PROPUESTA (m ²) | SUPERFICIE NECESARIA | | | | DÉFICIT/ SUPERÁVIT (m ²) | | |
|--------------|--|--|------------------------------|---|---|--------------------------------------|----------|-------------|
| | | Segun Reglamento de Planeamiento (1978) | | Segun ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (2002) | | | | |
| | | 16 superficie sector (situación 1) | Superficie (m ²) | 16 superficie sector | Superficie con 4% equipamientos (m ²) Superficie con 10% equipamientos (m ²) | | | |
| SELDUP | Jardines Áreas de recreo TOTAL SELDUP | | | | | | | |
| | | 10 | 6.348,18 | 10 | 6.348,18 | + 24.647,28 | | |
| EQUIPAMENTOS | EDUCACIONAL | Guardería Centro docente | | | | | | |
| | SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL | Deportivo Equipamiento comercial Equipamiento social | | | | | | |
| | TOTAL EQUIPAMENTOS | | 4 | 2.539,27 | Entre 4 y 10 | 2.539,27 | 6.348,18 | + 15.995,00 |

| PLAZAS DE APARCAMIENTOS | PLAZAS PROPUESTAS | PLAZAS NECESARIAS | | DÉFICIT/ SUPERÁVIT |
|-------------------------|-------------------|----------------------|--|--------------------|
| | | 1/100 m ² | Entre 0,5 y 1 plaza por 100 m ² | |
| | 2.073 | 317 | 159 | + 1.756 |

Sección sexta. Las áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado en el núcleo urbano de Matalascañas

Artículo 596. Condiciones urbanísticas particulares.

Las condiciones urbanísticas correspondientes a las áreas de reforma interior establecidas por este Plan en el suelo urbano no consolidado son las contenidas en la tabla 8-27 y en las fichas de cada una de las áreas:

| ÁREAS | | SUPERFICIE (m²) | USO GLOBAL | ORDENANZA DE REFERENCIA | EDIFICABILIDAD (m²/m²s) | DENSIDAD | SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) | APROVECHAMIENTO MEDIO | NÚMERO DE PLAZAS HOTELERAS |
|-------|--|-----------------|------------|-------------------------|-------------------------|----------|----------------------------|-----------------------|----------------------------|
| M1 | Área de centralidad "Puerta Norte" | 31.819,98 | Terciario | IVB | 0,37 | - | 11.773,39 | 0,37 | - |
| M2 | Área de centralidad "E. Cine" | 9.926,12 | Terciario | IVB | 1 | - | 9.926,12 | 1 | - |
| M3 | Área de centralidad "Plazuela" | 39.201,97 | Turístico | TM+ | 0,3 | - | 11.760,59 | 0,3 | 100 |
| M4 | Área de centralidad "Torre Almenara" | 20.320,60 | Turístico | TM+ | 0,3 | - | 6.096,18 | 0,3 | 50 |
| M5 | Área de centralidad "Café Guerrero" | 6.485,16 | Terciario | IVB | 0,3 | - | 1.945,55 | 0,3 | - |
| M6 | Área de centralidad "Surfascunas" | 37.261,57 | Turístico | TM+ | 0,3 | - | 11.178,47 | 0,3 | 250 |
| M7 | Área de centralidad "Nueva Matalascañas" | 56.634,20 | Turístico | TMH | 0,3 | - | 16.990,26 | 0,26 | 300 |
| M8 | Área de centralidad "Zona de servicios" | 41.067,34 | Terciario | IVB | 1 | - | 41.067,34 | 1 | - |

Tabla 8-27a: Sectores de suelo urbano no consolidado en el núcleo de Matalascañas

| ÁREA DE REPARTO | ÁREAS | ZONAS | USO | SUPERFICIE (m²s) | EDIFICABILIDAD UNITARIA s/sup. brut. (m²/m²s) | EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL (Aprovechamiento uso específico) (m² tue) | COEFICIENTE HOMOGENIZACIÓN | APROVECHAMIENTO (Aprovechamiento de uso carácter) (m² tue) | APROVECHAMIENTO MEDIO (m²tue/m²s) |
|-----------------|-------|-------|---|------------------|---|--|----------------------------|--|-----------------------------------|
| AM1 | M1 | - | Terciario | 31.819,98 | 0,37 | 11.773,39 | 1 | - | 0,37 |
| AM2 | M2 | - | Terciario | 9.926,12 | 1 | 9.926,12 | 1 | - | 1 |
| AM3 | M3 | - | Turístico | 39.201,97 | 0,3 | 11.760,59 | 1 | - | 0,3 |
| AM4 | M4 | - | Turístico | 20.320,60 | 0,3 | 6.096,18 | 1 | - | 0,3 |
| AM5 | M5 | - | Terciario | 6.485,16 | 0,3 | 1.945,55 | 1 | - | 0,3 |
| AM6 | M6 | - | Turístico | 37.261,57 | 0,3 | 11.178,47 | 1 | - | 0,3 |
| AM7 | M7 | - | Turístico | 56.634,20 | 0,3 | 16.990,26 | - | 17.892,26 | 0,26 |
| | | Z1 | Turístico | - | - | 8.780,26 | 1 | - | |
| | | Z2 | Residencial | - | - | 8.200,0 | 1,11 | - | |
| | | Z3 | Sistemas generales incluidos no detenidos | 970,91 | 0 | 0 | - | - | |
| | | Z4 | Sistemas generales incluidos detenidos | 534,73 | 0 | 0 | - | - | |
| | | | | 55.135,84 | | | | | |
| AM8 | M8 | - | Terciario | 41.067,34 | 1 | 41.067,34 | 1 | - | 1 |
| | TOTAL | | | 247.764,39 | | 127.728,16 | | | |

| | |
|---|--|
| SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO AM7 | SGM5a: 5.535,03m²s y SGM6a: 5.460,62m² |
|---|--|

Tabla 8-27b: Cálculo del aprovechamiento medio de las áreas de reparto de los sectores de suelo urbano no consolidado en el núcleo de Matalascañas

Se establece como determinación vinculante de ordenación para los planes especiales que:

- Los planes especiales justifiquen fehacientemente el cumplimiento del artículo 17.6 de la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el sentido de evitar la urbanización continua y las pantallas de edificación, dejando libres de edificación al menos el 40% del frente litoral.

A L M O N T E

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO M.1

| | |
|---|---|
| Ubicación | Matalascañas Barrio Torre La Higuera |
| Denominación | Área de centralidad «Puerta Norte» |
| Superficie bruta de suelo (m ²) | 31.819,98 |

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| | |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| Clase y categoría de suelo | Urbano no consolidado |
| Planeamiento de desarrollo | Plan Especial de Reforma Interior |
| Número de viviendas protegidas | - |

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Objetivos

Crear un espacio salón en el acceso al núcleo urbano de Matalascañas, convirtiendo el espacio vinculado al sistema viario en espacio libre. Esta actuación debe incorporar una nueva área de centralidad, generando un incremento dotacional, comercial y de las plazas de aparcamiento inmersas en un gran espacio libre.

| | |
|---|-----------|
| Uso Global | Terciario |
| Edificabilidad máxima (m ² t/m ² s) | 0,37 |
| Densidad | - |
| Área de reparto | AM1 |
| Aprovechamiento Objetivo (m ² t) | 11.773,39 |
| Aprovechamiento Subjetivo | 90% A.M. |
| Aprovechamiento Medio (A.M.) | 0,37 |
| Sistema general adscrito al área de reparto (m ²) | 0 |
| Número máximo de viviendas | - |

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

| | |
|-------------------|------------------------------|
| Dotaciones | Ver tabla M.1 |
| Uso pormenorizado | Local y agrupación comercial |

| | |
|---|----|
| Tipología | - |
| Ordenanzas de edificación de referencia | M1 |

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

| | |
|-----------------------------------|--|
| Sistema de actuación | Cooperación |
| Titularidad | Pública |
| Iniciativa | Pública |
| Exceso de aprovechamiento | - |
| Cesiones | s/ley, y s/tabla M.1 |
| Otros Instrumentos y Programación | Estudio paisajístico, proyecto de urbanización |

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

El planeamiento de desarrollo incorporará como vinculantes las siguientes determinaciones, las que figuran en los planos de ordenación estructural y ordenación completa del núcleo de Matalascañas, y además las que constan a continuación:

- La actuación debe proceder a suturar el núcleo urbano de Matalascañas con el Parque Dunar.
- Se debe propiciar la articulación del paseo marítimo de Matalascañas con el balcón del Atlántico, respetando íntegramente el dominio público marítimo-terrestre y su área de influencia.
- Esta actuación debe asumir las determinaciones del estudio paisajístico.
- El promotor asumirá los gastos derivados de la urbanización.
- Esta actuación deberá asumir la urbanización completa del sector y la incorporación bajo rasante de un estacionamiento con capacidad mínima para 901 plazas.
- El estudio paisajístico será elaborado por la administración local.
- Se asumirán las medidas correctoras del EIA.
- La ordenación tendrá que tener en cuenta la mejora del acceso al litoral.
- El plan especial deberá justificar fehacientemente el cumplimiento del artículo 17.6 de la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el sentido de evitar la urbanización continua del litoral y las pantallas de edificación, dejando libres de edificación al menos el 40% del frente litoral.

OBSERVACIONES

Esta actuación estaba incorporada en la modificación puntual del PGOU núm. 26.

Se deberá desarrollar conjuntamente con el Plan Especial PEM5 del sistema general SGM10.

SITUACIÓN. S/E

| M.1 | | | | | | | | | |
|---|--|---|------------------------------|---|---|--|--------------------|--------------------------------------|-----------------|
| DATOS GENERALES | | | | | | | | | |
| Superficie total (ha) | | | | 3,18 | | (31.819,98 m ²) | | | |
| Superficie construida uso terciario (m ²) (Edificabilidad 0,37m ² /m ² s) | | | | 11.773,39 | | | | | |
| DOTACIONES PARA EL SUELO DE USO TERCIARIO | | | | | | | | | |
| DOTACIONES | SUPERFICIE PROPLESTA (m ²) | SUPERFICIE NECESARIA | | | | | | DÉFICIT/ SUPERÁVIT (m ²) | |
| | | Según Reglamento de Planeamiento (1978) | | Según Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (2002) | | | | | |
| | | % superficie sector (situación 1) | Superficie (m ²) | % superficie sector | Superficie con 7% equipamientos (m ²) | Superficie con 10% equipamientos (m ²) | | | |
| SELDUP | Jardines | | | | | | | | |
| | Áreas de recreo | | | | | | | | |
| | TOTAL SELDUP | | 18.227,82 | 10 | 3.182,00 | 10 | 3.182,00 | + 15.045,82 | |
| EQUIPAMENTOS | EDUCACIONAL | Guardería | | | | | | | |
| | | Centro docente | | | | | | | |
| | SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL | Deportivo | | | | | | | |
| | | Equipamiento comercial | | | | | | | |
| | | Equipamiento social | | | | | | | |
| | TOTAL EQUIPAMENTOS | | 1.818,77 | 4 | 1.272,80 | Entre 4 y 10 | 1.272,80 | 3.182,00 | + 545,97 |
| | | PLAZAS PROPLESTAS | PLAZAS NECESARIAS | | | | DÉFICIT/ SUPERÁVIT | | |
| PLAZAS DE APARCAMIENTOS | | 901 | 1/100 m ² | Entre 0,5 y 1 plaza por 100 m ² | | | 59 | + 784 | |

A L M O N T E

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO M.2

Ubicación Matalascañas. Barrio Torre La Higuera
 Denominación Área de centralidad «El Cine»
 Superficie bruta de suelo (m²) 9.926,12

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clase y categoría de suelo Urbano no consolidado
 Planeamiento de desarrollo Plan Especial de Reforma Interior
 Número de viviendas protegidas -

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Objetivos

Crear un área de centralidad que disminuya los déficit dotacionales existentes en el barrio.

Esta actuación deberá generar un incremento de los espacios libres, del suelo dotacional y comercial y de las plazas de aparcamiento.

Uso Global Terciario
 Edificabilidad máxima (m²t/m²s) 1
 Densidad -

| | |
|---|----------|
| Área de reparto | AM2 |
| Aprovechamiento Objetivo (m ² t) | 9.926,12 |
| Aprovechamiento Subjetivo | 90% A.M. |
| Aprovechamiento Medio (A.M.) | 1 |
| Sistema general adscrito al área de reparto (m ²) | 0 |
| Número máximo de viviendas | - |

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

| | |
|---|--------------------------------|
| Dotaciones | Ver tabla M.2 |
| Uso pormenorizado | Local y/o agrupación comercial |
| Tipología | - |
| Ordenanzas de edificación de referencia | M2 |

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

| | |
|-----------------------------------|--|
| Sistema de actuación | Cooperación |
| Titularidad | Privada |
| Iniciativa | Privada |
| Exceso de aprovechamiento | - |
| Cesiones | s/ley, s/tabla M.2 y s/convenio (parcela G-90: 3.354 m ² s) |
| Otros Instrumentos y Programación | Estudio paisajístico |

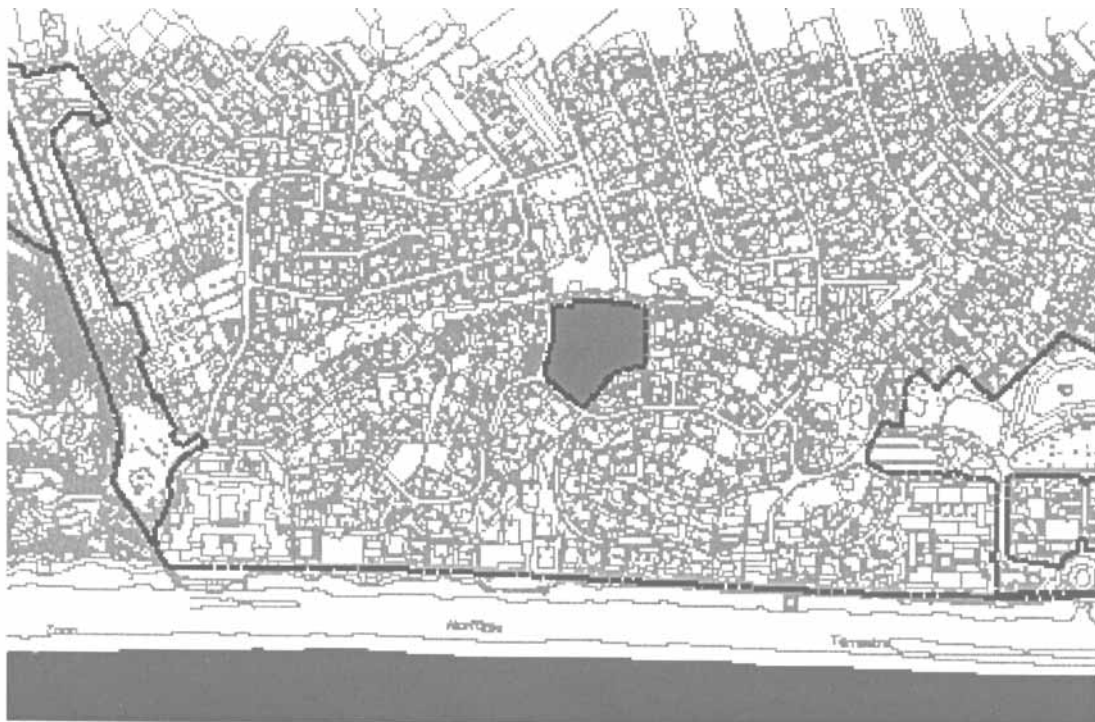
GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

El planeamiento de desarrollo incorporará como vinculantes las siguientes determinaciones, las que figuran en los planos de ordenación estructural y ordenación completa del núcleo de Matalascañas, y además las que constan a continuación:

- Asumirá las determinaciones del estudio paisajístico.
- Se deberá implantar un aparcamiento subterráneo con capacidad mínima para 353 plazas.
- El promotor asumirá los gastos derivados de la urbanización.
- El estudio paisajístico será elaborado por la administración local.
- Se asumirán las medidas correctoras del EIA.
- El plan especial deberá justificar fehacientemente el cumplimiento del artículo 17.6 de la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el sentido de evitar la urbanización continua del litoral y las pantallas de edificación, dejando libres de edificación al menos el 40% del frente litoral.

OBSERVACIONES

SITUACIÓN. S/E



| M.2 | | | | | | | | |
|---|--|---|------------------------------|---|---|--|--------------------|-------|
| DATOS GENERALES | | | | | | | | |
| Superficie total (ha) | | | | 0,99 | | (9.926,12 m ²) | | |
| Superficie construida uso terciario (m ²) (Edificabilidad: 1m ² /m ² s) | | | | 9.926,12 | | | | |
| DOTACIONES PARA EL SUELO DE USO TERCIARIO | | | | | | | | |
| DOTACIONES | SUPERFICIE PROPUESTA (m ²) | SUPERFICIE NECESARIA | | | | DÉFICIT/ SUPERÁVIT (m ²) | | |
| | | Según Reglamento de Planeamiento (1978) | | Según Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (2002) | | | | |
| | | % superficie sector (situación 1) | Superficie (m ²) | % superficie sector | Superficie con 4% equipamientos (m ²) | Superficie con 10% equipamientos (m ²) | | |
| SELDUP: | Jardines | | | | | | | |
| | Áreas de reparto | | | | | | | |
| | TOTAL SELDUP | | 992,61 | 10 | 992,61 | 10 | 992,61 | |
| EQUIPAMENTOS | EDUCACIONAL | Guardería | | | | | | |
| | | Centro docente | | | | | | |
| | SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL | Deportivo | | | | | | |
| | | Equipamiento comercial | | | | | | |
| | | Equipamiento social | | | | | | |
| | TOTAL EQUIPAMENTOS | | 1.330,21 | 4 | 397,04 | Entre 4 y 10 | 397,04 | |
| | | | | | | | 992,61 | |
| | | | | | | | + 933,17 | |
| | | PLAZAS PROPUESTAS | PLAZAS NECESARIAS | | | | DÉFICIT/ SUPERÁVIT | |
| PLAZAS DE APARCAMIENTOS | | 353 | 1/100 m ² c | Entre 0,6 y 1 plaza por 100 m ² c | | | | + 254 |

A L M O N T E

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO M.3

Ubicación: Matalascañas Barrio Flamero
 Denominación: Área de centralidad «Flamero»
 Superficie bruta de suelo (m²): 39.201,97

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clase y categoría de suelo: Urbano no consolidado
 Planeamiento de desarrollo: Plan Especial de Reforma Interior
 Número de viviendas protegidas: -

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Objetivos

Crear un área de centralidad en una zona degradada, de forma que se ordene un espacio eminentemente ligado al sistema de espacios libres, complementado con un uso hotelero y comercial, que garantice la creación de un nuevo ámbito de interacción social.

Uso Global: Turístico
 Edificabilidad máxima (m²t/m²s): 0,3
 Densidad: -
 Área de reparto: AM3
 Aprovechamiento Objetivo (m²t): 11.760,59
 Aprovechamiento Subjetivo 90% A.M.: -
 Aprovechamiento Medio (A.M.): 0,30
 Sistema general adscrito al área de reparto (m²): 0
 Número máximo de plazas hoteleras: 100

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

Dotaciones: Ver tabla M.3
 Uso pormenorizado: Hotelero y local y/o agrupación comercial

Tipología: -
 Ordenanzas de edificación de referencia: M.3

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Sistema de actuación: Cooperación
 Titularidad: Pública
 Iniciativa: Municipal
 Exceso de aprovechamiento: -
 Cesiones: s/ley y s/tabla M.3
 Otros Instrumentos y Programación: Estudio paisajístico

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

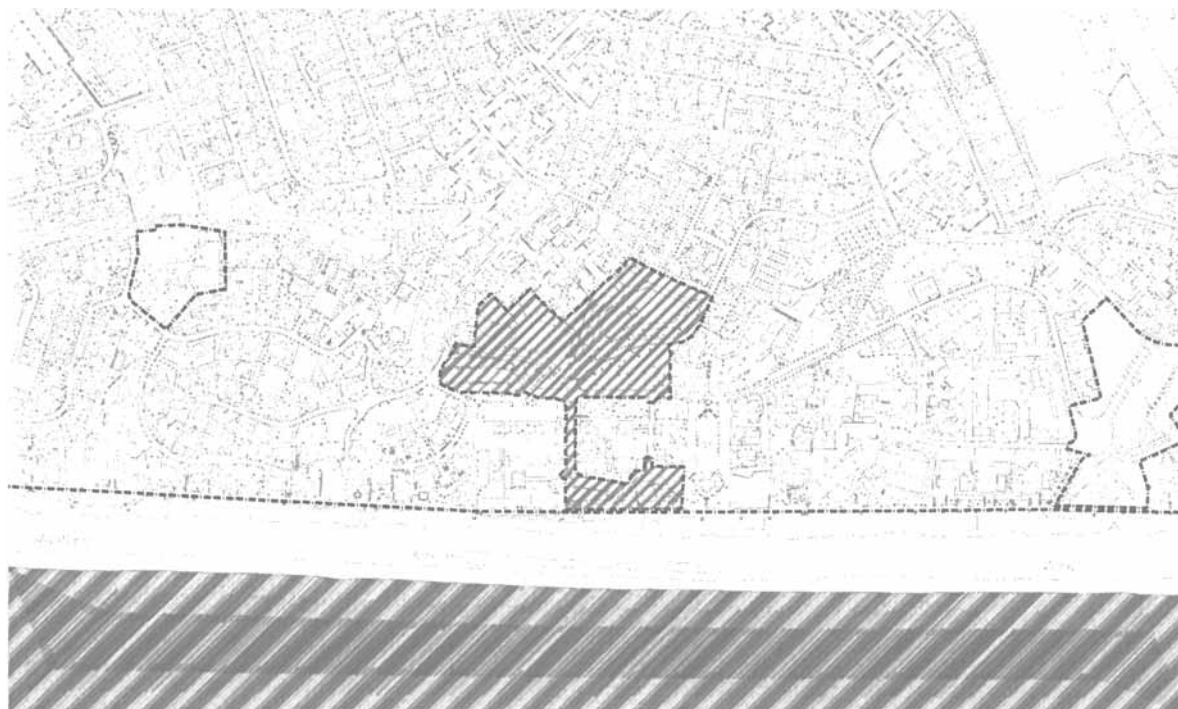
El planeamiento de desarrollo incorporará como vinculantes las siguientes determinaciones, las que figuran en los planos de ordenación estructural y ordenación completa del núcleo de Matalascañas, y además las que constan a continuación:

- Espacio destinado a uso hotelero: 5.000 m² de suelo.
- Se deberá proporcionar la articulación con el paseo marítimo.
- Esta actuación deberá asumir las determinaciones del estudio paisajístico.
- Se deberá implementar un aparcamiento subterráneo con capacidad mínima de 566 plazas.
- El promotor deberá asumir los gastos de urbanización del sector.
- El estudio paisajístico será elaborado por la administración local.
- Se asumirán las medidas correctoras del EIA.
- La ordenación tendrá que tener en cuenta la mejora del acceso al litoral.
- El plan especial deberá justificar fehacientemente el cumplimiento del artículo 17.6 de la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el sentido de evitar la urbanización continua del litoral y las pantallas de edificación, dejando libres de edificación al menos el 40% del frente litoral

OBSERVACIONES

Espacio asociado a la actuación en viario «vía paisajística».

SITUACIÓN. S/E



M.3

DATOS GENERALES

| | | |
|---|-----------|-----------------------------|
| Superficie total (ha) | 3,92 | (39.201,97 m ²) |
| Número de plazas hoteleras | 50 | |
| Superficie construida uso turístico (m ²) (Edificabilidad: 0,3m ² /m ² s) | 11.760,59 | |

DOTACIONES PARA EL SUELO DE USO TURÍSTICO

| DOTACIONES | SUPERFICIE PROPUESTA (m ²) | SUPERFICIE NECESARIA | | | DÉFICIT/ SUPERÁVIT (m ²) | |
|---------------------------|--|---|---|---|--------------------------------------|--|
| | | Según Reglamento de Planeamiento (1978) | Según ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (2002) | | | |
| | | | % superficie sector | Superficie con 4% equipamientos (m ²) | | Superficie con 10% equipamientos (m ²) |
| SELDUP | | | | | | |
| Jardines | | | | | | |
| Áreas de recreo | | | | | | |
| TOTAL SELDUP | 27.481,87 | | 20 | 7.840,39 | + 19.641,48 | |
| EQUIPAMENTOS | EDUCACIONAL | Guardería | | | | |
| | | Centro docente | | | | |
| | SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL | Deportiva | | | | |
| | | Equipamiento comercial | | | | |
| | | Equipamiento social | | | | |
| TOTAL EQUIPAMENTOS | 1.960,10 | | Entre 5 y 10 | 1.960,10 | 3.920,20 | 0 |

| | PLAZAS PROPUESTAS | PLAZAS NECESARIAS | | DÉFICIT/ SUPERÁVIT |
|-------------------------|-------------------|----------------------|---|--------------------|
| | | 1/100 m ² | Entre 1 y 1,5 plazas por 100 m ² | |
| PLAZAS DE APARCAMIENTOS | 566 | 118 | 118 | + 448 |

A L M O N T E

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO M.4

Ubicación Matalascañas
Barrio Flameró
Denominación Área de centralidad «Torre Almenara»
Superficie bruta de suelo (m²) 20.320,60

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clase y categoría de suelo Urbano no consolidado
Planeamiento de desarrollo Plan Especial de Reforma Interior
Número de viviendas protegidas -

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Objetivos

Crear un área de centralidad mediante la implantación de un gran espacio libre dotado de equipamientos.
Articular el medio urbano con el frente litoral.

Uso Global Turístico
Edificabilidad máxima (m²t/m²s) 0,3
Densidad -
Área de reparto AM4
Aprovechamiento Objetivo (m²t) 6.096,18
Aprovechamiento Subjetivo 90% A.M.
Aprovechamiento Medio (A.M.) 0,30
Sistema general adscrito al área de reparto (m²) 0
Número máximo de plazas hoteleras 50

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

Dotaciones Ver tabla M.4
Uso pormenorizado Hotelero
Tipología -
Ordenanzas de edificación de referencia M4

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Sistema de actuación Cooperación
Titularidad Pública
Iniciativa Municipal
Exceso de aprovechamiento -
Cesiones s/ley y s/tabla M.4
Otros Instrumentos y Programación Estudio paisajístico

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

El planeamiento de desarrollo incorporará como vinculantes las siguientes determinaciones, las que figuran en los planos de ordenación estructural y ordenación completa del núcleo de Matalascañas, y además las que constan a continuación:

- Espacio destinado a uso hotelero: 5.000 m²s.
- Se deberá proporcionar la articulación con el paseo marítimo, creando un mirador desde la vía paisajística.
- Se deberá asumir las determinaciones del estudio paisajístico.
- Se deberá implementar un aparcamiento subterráneo con capacidad mínima de 341 plazas.
- El promotor deberá asumir los gastos de urbanización del sector.
- El estudio paisajístico será elaborado por la administración local.
- Se asumirán las medidas correctoras del EIA.
- La ordenación tendrá que tener en cuenta la mejora del acceso al litoral.
- El plan especial deberá justificar fehacientemente el cumplimiento del artículo 17.6 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el sentido de evitar la urbanización continua del litoral y las pantallas de edificación, dejando libres de edificación al menos el 40% del frente litoral.

OBSERVACIONES

Espacio asociado a la actuación en viario «vía paisajística».

SITUACIÓN. S/E



| M 4 | | | | | |
|---|--|---|---|---|--|
| DATOS GENERALES | | | | | |
| Superficie total (ha) | | | | 2,03 | (20.320,60 m ²) |
| Número de plazas hoteleras | | | | 50 | |
| Superficie construida uso turístico (m ²) | | | | 6.096,18 | |
| DOTACIONES PARA EL SUELO DE USO TURÍSTICO | | | | | |
| DOTACIONES | SUPERFICIE PROPUESTA (m ²) | SUPERFICIE NECESARIA | | | DEFICIT/ SUPERAVIT (m ²) |
| | | Según Reglamento de Planeamiento (1978) | Según ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (2002) | | |
| | | | % superficie sector | Superficie con 4% equipamientos (m ²) | Superficie con 10% equipamientos (m ²) |
| SELDUP | Jardines | | | | |
| | Áreas de recreo | | | | |
| | TOTAL SELDUP | 15.194,89 | 20 | 4.064,12 | + 11.130,77 |
| EQUIPAMENTOS | EDUCACIONAL | Guardería | | | |
| | | Centro docente | | | |
| | SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL | Deportivo | | | |
| | | Equipamiento comercial | | | |
| | | Equipamiento social | | | |
| | TOTAL EQUIPAMENTOS | 2.797,03 | Entre 5 y 10 | 1.016,03 | 2.032,06 |
| | | | | | + 1.781 |
| PLAZAS DE APARCAMIENTOS | | PLAZAS PROPUESTAS | PLAZAS NECESARIAS | | DEFICIT/ SUPERAVIT |
| | | 341 | 1/100 m ² | Entre 1 y 1,5 plazas por 100 m ² | |
| | | | 61 | 61 | + 280 |

ALMONTE

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO M.5

Ubicación **Matalascañas**
Barrio Surfasaurus
 Denominación **Área de centralidad «Caño Guerrero»**
 Superficie bruta de suelo (m²) **6.485,16**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clase y categoría de suelo **Urbano no consolidado**
 Planeamiento de desarrollo **Plan Especial de Reforma Interior**
 Número de viviendas protegidas **-**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Objetivos

Modificar la infraestructura viaria existente y ordenar el espacio distribuyendo adecuadamente el uso comercial. Esta actuación deberá ejecutar las obras de infraestructuras necesarias para acometer las modificaciones en el trazado viario, alumbrado público y equipamiento urbano del sector.

Uso Global **Terciario**
 Edificabilidad máxima (m²t/m²s) **0,3**
 Densidad **-**
 Área de reparto **AM5**
 Aprovechamiento Objetivo (m²t) **1.945,55**
 Aprovechamiento Subjetivo **90% A.M.**
 Aprovechamiento Medio (A.M.) **0,30**
 Sistema general adscrito al área de reparto (m²) **0**
 Número máximo de viviendas **-**

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

Dotaciones **Ver tabla M.5**
 Uso pormenorizado **Local y/o agrupación comercial**

Tipología **-**
 Ordenanzas de edificación de referencia **M5**

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Sistema de actuación **Cooperación**
 Titularidad **Pública**
 Iniciativa **Pública**
 Exceso de aprovechamiento **-**
 Cesiones **s/ley y s/tabla M5**
 Otros Instrumentos y Programación **Estudio paisajístico**

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

El planeamiento de desarrollo incorporará como vinculantes las siguientes determinaciones, las que figuran en los planos de ordenación estructural y ordenación completa del núcleo de Matalascañas, y además las que constan a continuación:

- Ordenar el área con el objetivo de cualificar el espacio público central.
- Superficie destinada a viario: 2.697 m².
- Altura de la edificación: PB+2.
- Se deberá distribuir la edificación sobre el ámbito con la puesta en valor del espacio público.
- Se incorporará un mínimo de 51 plazas de aparcamiento bajo rasante.
- La ordenación asumirá las medidas correctoras del EIA.
- El plan especial deberá justificar fehacientemente el cumplimiento del artículo 17.6 de la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el sentido de evitar la urbanización continua del litoral y las pantallas de edificación, dejando libres de edificación al menos el 40% del frente litoral.

OBSERVACIONES

SITUACIÓN. S/E

| M 5 | | | | | | | | | |
|---|--|---|------------------------------|---|---|--|--------------------------------------|----------|--|
| DATOS GENERALES | | | | | | | | | |
| Superficie total (ha) | | | 0,65 | | (6.485,16 m ²) | | | | |
| Superficie construida uso terciario (m ²) (Edificabilidad: 0,3m ² /m ² s) | | | 1.945,55 | | | | | | |
| DOTACIONES PARA EL SUELO DE USO TERCIARIO | | | | | | | | | |
| DOTACIONES | SUPERFICIE PROPUESTA (m ²) | SUPERFICIE NECESARIA | | | | | DEFICIT/ SUPERAVIT (m ²) | | |
| | | Según Reglamento de Planeamiento (1978) | | Según ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (2002) | | | | | |
| | | % superficie sector (situación 1) | Superficie (m ²) | % superficie sector | Superficie con 4% equipamientos (m ²) | Superficie con 10% equipamientos (m ²) | | | |
| SELDUP | Jardines | | | | | | | | |
| | Áreas de recreo | | | | | | | | |
| | TOTAL SELDUP | 1.733,00 | 10 | 648,52 | 10 | 648,52 | + 1.084,48 | | |
| EQUIPAMIENTOS | EDUCACIONAL | Guardería | | | | | | | |
| | | Centro docente | | | | | | | |
| | SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL | Deportivo | | | | | | | |
| | | Equipamiento comercial | | | | | | | |
| | | Equipamiento social | | | | | | | |
| | TOTAL EQUIPAMIENTOS | 259,41 | 4 | 259,41 | Entre 4 y 10 | 259,41 | 648,52 | 0 | |
| PLAZAS DE APARCAMIENTOS | | PLAZAS PROPUUESTAS | PLAZAS NECESARIAS | | | DEFICIT/ SUPERAVIT | | | |
| | | 70 | 1/100 m ² | Entre 0,5 y 1 plaza por 100 m ² | | + 51 | | | |
| | | | 19 | 10 | | | | | |

ALMONTE

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO M. 6

Ubicación Matalascañas
Barrio Surfasaurus
Denominación Área de centralidad «Surfasaurus»
Superficie bruta de suelo (m²) 37.261,57

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
Clase y categoría de suelo Urbano no consolidado
Planeamiento de desarrollo Plan Especial de Reforma Interior
Número de viviendas protegidas -

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Objetivos

Crear una nueva área de centralidad en la zona más densa del núcleo urbano de Matalascañas.
Articular esta zona con el paseo marítimo.

Uso Global Turístico
Edificabilidad máxima (m²t/m²s) 0,3
Densidad -
Área de reparto AM6
Aprovechamiento Objetivo (m²t) 11.178,47
Aprovechamiento Subjetivo 90% A.M.

| | |
|--|------|
| Aprovechamiento Medio (A.M.) | 0,30 |
| Sistema general adscrito al área de reparto (m²) | 0 |
| Número máximo de plazas hoteleras | 260 |

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

| | |
|---|---|
| Dotaciones | Ver tabla M.6 |
| Uso pormenorizado | Hotelero y local o agrupación comercial |
| Tipología | - |
| Ordenanzas de edificación de referencia | M.6 |

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

| | |
|-----------------------------------|----------------------|
| Sistema de actuación | Compensación |
| Titularidad | Privada |
| Iniciativa | Privada |
| Exceso de aprovechamiento | - |
| Cesiones | s/ley y s/tabla M6 |
| Otros Instrumentos y Programación | Estudio paisajístico |

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

El planeamiento de desarrollo incorporará como vinculantes las siguientes determinaciones, las que figuran

en los planos de ordenación estructural y ordenación completa del núcleo de Matalascañas, y además las que constan a continuación:

- Se deberá asumir las determinaciones del estudio paisajístico.
- Se deberá implementar un aparcamiento subterráneo con capacidad mínima de 512 plazas.
- El promotor deberá asumir los gastos de urbanización del sector.
- El estudio paisajístico será elaborado por la administración local.
- Se mantendrán los estándares de equipamientos deportivos existentes.
- La ordenación asumirá las medidas correctoras del EIA.
- El plan especial deberá justificar fehacientemente el cumplimiento del artículo 17.6 de la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el sentido de evitar la urbanización continua del litoral y las pantallas de edificación, dejando libres de edificación al menos el 40% del frente litoral.

OBSERVACIONES

Espacio asociado a la actuación en viario «vía paisajística».

SITUACIÓN. S/E



| M. 6 | | | | | | | |
|---|--|---|---|---|--|-----------------------------|-------------------|
| DATOS GENERALES | | | | | | | |
| Superficie total (ha) | | | | 3,73 | | (37.261,57 m ²) | |
| Número de plazas hoteleras | | | | 260 | | | |
| Superficie construida uso turístico (m ²) (Edificabilidad: 0,3m ² /m ² s) | | | | 11.178,47 | | | |
| DOTACIONES PARA EL SUELO DE USO TURÍSTICO | | | | | | | |
| DOTACIONES | SUPERFICIE PROPUESTA (m ²) | SUPERFICIE NECESARIA | | | DEFICIT/ SUPERAVT (m ²) | | |
| | | Segun Reglamento de Planeamiento (1978) | Segun ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (2002) | | | | |
| | | | % superficie sector | Superficie con 4% equipamientos (m ²) | Superficie con 10% equipamientos (m ²) | | |
| SELD.U.P. | Jardines | | | | | | |
| | Áreas de recreo | | | | | | |
| | TOTAL SELD.U.P. | 14.904,62 | | 20 | 7.452,31 | | + 7.452,31 |
| EQUIPAMENTOS | EDUCACIONAL | | | | | | |
| | | Guardería | | | | | |
| | | Centro docente | | | | | |
| | SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL | Deportivo | | | | | |
| | | Equipamiento comercial | | | | | |
| | Equipamiento social | | | | | | |
| | TOTAL EQUIPAMENTOS | 1.863,08 | | Entre 5 y 10 | 1.863,08 | 3.726,16 | 0 |
| | | PLAZAS PROPUESTAS | PLAZAS NECESARIAS | | DEFICIT/ SUPERAVT | | |
| PLAZAS DE APARCAMENTOS | | 512 | Entre 1 y 1,5 plazas por 100 m ² | | 112 | | + 400 |

A L M O N T E

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO M.7

Ubicación **Matalascañas**
 Barrio Nueva Matalascañas
 Denominación **Área de centralidad «Nueva Matalascañas»**
 Superficie bruta de suelo (m²) **58.139,84**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clase y categoría de suelo **Urbano no consolidado**
 Planeamiento de desarrollo **Plan Especial de Reforma Interior**
 Número de viviendas protegidas **-**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Objetivos

Generar en el suelo vacante de Matalascañas un espacio turístico autosuficiente que sirva de apoyo al sistema general de equipamientos de acceso al Parque Nacional.

Esta actuación deberá crear una fachada ecoeficiente en el tramo final del Paseo de Doñana.

Uso Global **Turístico**
 Edificabilidad máxima (m²t/m²s) **0,3**
 Densidad **-**
 Área de reparto **A.M.7**
 Aprovechamiento Objetivo (m²t) **16.990,26**
 Aprovechamiento Subjetivo **90% A.M.**
 Aprovechamiento Medio (A.M.) **0,26**
 Sistema general adscrito al área de reparto (m²) **SGM5a (5.533,03) y SGM6a (5.460,62)**
 Sistema general incluido no obtenido (m²) **SGM8b (970,91)**
 Sistema general incluido obtenido (m²) **SGM8c (534,73)**
 Número máximo de plazas hoteleras **300**
 Número máximo de viviendas **130**

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

Dotaciones **Ver tabla M.7**
 Uso pormenorizado **Hotelero y residencial en todas sus categorías**
 Tipología **-**
 Ordenanzas de edificación de referencia **M7**

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Sistema de actuación **Cooperación**
 Titularidad **Pública y privada**
 Iniciativa **Pública**
 Exceso de aprovechamiento **-**
 Cesiones **s/ley y s/tabla M7**
 Otros Instrumentos y Programación **Estudio paisajístico**

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

El planeamiento de desarrollo incorporará como vinculantes las siguientes determinaciones, las que figuran en los planos de ordenación estructural y ordenación completa del núcleo de Matalascañas, y además las que constan a continuación:

- Se deberá implementar un aparcamiento subterráneo con capacidad mínima de 329 plazas ligadas al uso hotelero.
- El Plan Especial asumirá las determinaciones del estudio paisajístico.
- El promotor deberá asumir los gastos de urbanización del sector.
- El estudio paisajístico será elaborado por la administración local.
- La ordenación asumirá las medidas correctoras del EIA.
- El viario permanecerá inalterable. No se reducirá el dominio público existente.

OBSERVACIONES

SITUACIÓN. S/E



M 7

| DATOS GENERALES | | |
|---|-----------|-----------------------------|
| Superficie total (ha) | 5,81 | (58.139,84 m ²) |
| Número de plazas hoteleras | 300 | |
| Superficie construida (m ²) (Edificabilidad: 0,3m ² /m ² s) | 16.990,26 | |

| DOTACIONES PARA EL SUELO DE USO TURÍSTICO | | | | | | | |
|---|---------------------------------------|--|---|---|---|--|------------|
| DOTACIONES | | SUPERFICIE PROPUESTA (m ²) | SUPERFICIE NECESARIA | | | DÉFICIT/ SUPERÁVIT (m ²) | |
| | | | Según Reglamento de Planeamiento (1978) | Según ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (2002) | | | |
| | | | | % superficie sector | Superficie con 4% equipamientos (m ²) | Superficie con 10% equipamientos (m ²) | |
| SELDUP | Jardines | | | | | | |
| | Áreas de recreo | | | | | | |
| TOTAL SELDUP | | 14.690,32 | | 20 | 11.627,97 | | + 3.062,35 |
| EQUIPAMENTOS | EDUCACIONAL | | | | | | |
| | Quedaría | | | | | | |
| | Centro docente | | | | | | |
| | SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL | | | | | | |
| Deportivo | | | | | | | |
| Equipamiento comercial | | | | | | | |
| Equipamiento social | | | | | | | |
| TOTAL EQUIPAMENTOS | | 2.906,99 | | Entre 5 y 10 | 2.906,99 | 5.813,98 | 0 |

| PLAZAS DE APARCAMIENTOS | PLAZAS PROPUESTAS | PLAZAS NECESARIAS | | DÉFICIT/ SUPERÁVIT |
|-------------------------|-------------------|---|--|--------------------|
| | | Entre 1 y 1,5 plazas por 100 m ² | | |
| | 329 | 170 | | + 159 |

ALMONTE

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO M.8

Ubicación: Matalascañas
 Barrio Surfasaurus
 Denominación: Área de centralidad «Zona de Servicios»-
 Superficie bruta de suelo (m²): 41.067,34

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clase y categoría de suelo: Urbano no consolidado.
 Planeamiento de desarrollo: Plan Especial de Reforma Interior
 Número de viviendas protegidas: -

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA PRECEPTIVA

OBJETIVOS

Rehabilitar este sector degradado del núcleo urbano de Matalascañas, manteniendo su carácter de espacio terciario.

| | |
|---|-----------|
| Uso Global | Terciario |
| Edificabilidad máxima (m ² t/m ² s) | 1 |
| Densidad | - |
| Área de reparto | A.M.8 |
| Aprovechamiento Objetivo (m ² t) | 41.067,34 |
| Aprovechamiento Subjetivo | 90%A.M. |
| Aprovechamiento Medio (A.M.) | 1 |
| Sistema general adscrito al área de reparto (m ²) | 0 |
| Número máximo de viviendas | - |

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA
POTESTATIVA

| | |
|---|--|
| Dotaciones | Ver tabla M.8 |
| Uso pormenorizado | Todas las categorías del terciario y apartamentos turísticos |
| Tipología | - |
| Ordenanzas de edificación de referencia | - |

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

| | |
|----------------------|-------------|
| Sistema de actuación | Cooperación |
| Titularidad | Privada |

| | |
|-----------------------------------|--|
| Iniciativa | Privada |
| Exceso de aprovechamiento | - |
| Cesiones | Las determinadas por el Plan Especial y en todo caso las existentes. |
| Otros Instrumentos y Programación | Proyecto de urbanización |

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

El planeamiento de desarrollo incorporará como vinculantes las siguientes determinaciones, las que figuran en los planos de ordenación estructural y ordenación completa del núcleo de Matalascañas, y además las que constan a continuación:

- La ordenación asumirá las medidas correctoras del EIA.
- Será necesario reservar 9.396,93 m² de zona verde que coincida con la superficie de espacios libres existentes.
- El plan especial deberá justificar fehacientemente el cumplimiento del artículo 17.6 de la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el sentido de evitar la urbanización continua del litoral y las pantallas de edificación, dejando libres de edificación al menos el 40% del frente litoral

OBSERVACIONES

SITUACIÓN. S/E



| M. 8 | | | | | | | | |
|---|--|---|---|--|---|--|-------------------|----------|
| DATOS GENERALES | | | | | | | | |
| Superficie total (ha) | | | | 4,11 | | (41.067,34 m ²) | | |
| Superficie construida uso terciario (m ²) | | | | 41.067,34 | | | | |
| DOTACIONES PARA EL SUELO DE USO TERCIARIO | | | | | | | | |
| DOTACIONES | SUPERFICIE PROPUESTA (m ²) | SUPERFICIE NECESARIA | | | DEFICIT/ SUPERAVIT (m ²) | | | |
| | | Segun Reglamento de Planeamiento (1979) | Segun Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (2002) | | | | | |
| | | % superficie sector (plazación 1) | Superficie (m ²) | % superficie sector | Superficie con 4% equipamientos (m ²) | Superficie con 10% equipamientos (m ²) | | |
| S.E.L.D.U.P. | Jardines | | | | | | | |
| | Áreas de recreo | | | | | | | |
| | TOTAL S.E.L.D.U.P. | 9.396,93 | 10 | 4.106,73 | 10 | 4.106,73 | + 5.290,20 | |
| EQUIPAMIENTOS | EDUCACIONAL | Guardería | | | | | | |
| | | Centro docente | | | | | | |
| | SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL | Deportivo | | | | | | |
| | | Equipamiento comercial | | | | | | |
| | | Equipamiento social | | | | | | |
| | TOTAL EQUIPAMIENTOS | 1.642,69 | 4 | 1.642,69 | Entre 4 y 10 | 1.642,69 | 4.106,73 | 0 |
| PLAZAS DE APARCAMIENTOS | | PLAZAS PROPUESTAS | PLAZAS NECESARIAS | | DEFICIT/ SUPERAVIT | | | |
| | | 411 | 1/100 m ² | Entre 0,5 y 1 plaza por 100 m ² | + 0 | | | |
| | | | 411 | 205 | | | | |

Sección séptima. Las áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado en el núcleo urbano de Cabezudos

Artículo 597. Condiciones urbanísticas particulares.

Las condiciones urbanísticas correspondientes a las áreas de reforma interior establecidas por este Plan en el suelo urbano no consolidado son las contenidas en la tabla 8-28 y en las fichas de cada una de las áreas.

| ÁREAS | SUPERFICIE (m ²) | USO GLOBAL | ORDENANZA DE REFERENCIA | EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s) | DENSIDAD | SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²) | APROVECHAMIENTO MEDIO | NÚMERO DE PLAZAS HOTELERAS | |
|----------------|------------------------------|------------|-------------------------|---|----------|---|-----------------------|----------------------------|-----|
| T ¹ | Cabezudos | 67.733,64 | Turístico | TTH | 0,3 | - | 20.320,09 | 0,3 | 200 |

Tabla 8-28: Sector de suelo urbano no consolidado en Cabezudos

A L M O N T E

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO T.1

Ubicación Territorio/Poblado forestal
 Denominación Cabezudos
 Superficie bruta de suelo (m²) 67.733,64

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clase y categoría de suelo Urbano no consolidado
 Planeamiento de desarrollo Plan Especial de Reforma Interior
 Número de viviendas protegidas -

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Objetivos

Crear un complejo turístico sostenible integrado con el medio natural, de la máxima categoría, con introducción de energías alternativas, utilización de materiales

coeficientes e incorporación de equipamientos ecuestres, deportivos, culturales y lúdicos.

Uso Global Turístico
 Edificabilidad máxima (m²/m²s) 0,3
 Densidad -
 Área de reparto AT1
 Aprovechamiento Objetivo (m²) 20.320,09
 Aprovechamiento Subjetivo 90% A.M.
 Aprovechamiento Medio (A.M.) 0,30
 Sistema general adscrito al área de reparto (m²) 0
 Número máximo de plazas hoteleras 200

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

Dotaciones Ver tabla T.1
 Uso pormenorizado Hotelero
 Tipología -
 Ordenanzas de edificación de referencia M.3

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Sistema de actuación Cooperación
 Titularidad Pública

Iniciativa Pública
 Exceso de aprovechamiento -
 Cesiones s/ley
 Otros Instrumentos y Proyecto de urbanización y
 Programación estudio paisajístico

completa del poblado de Cabezudos, y además las que constan a continuación:

- Relación mínima plaza hotelera/superficie suelo= 300 m².
- Mantenimiento de la ordenación actual y de la edificabilidad existente.
- Se asumirán las medidas correctoras del EIA

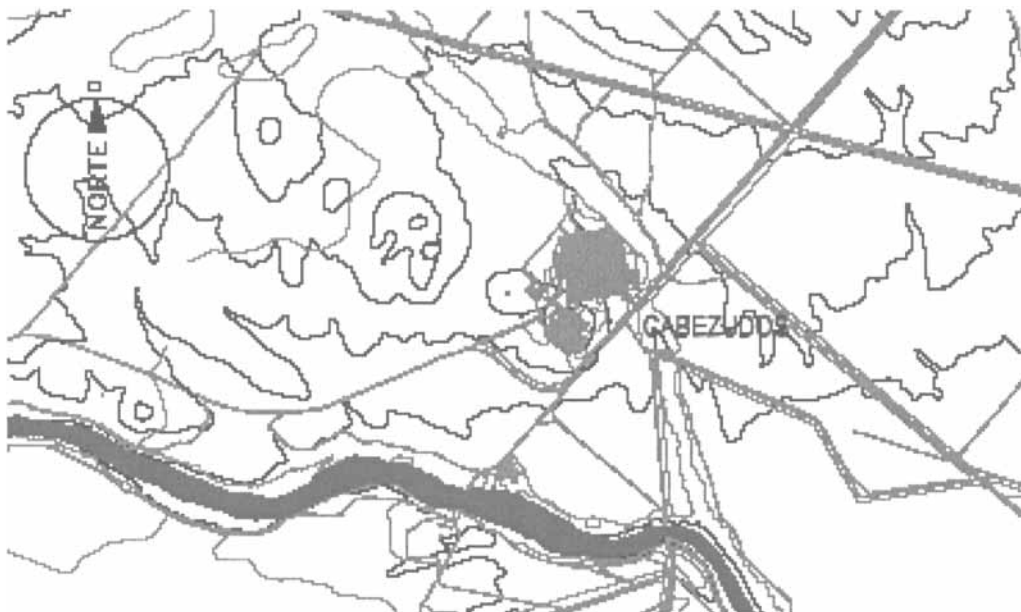
GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

El planeamiento de desarrollo incorporará como vinculantes las siguientes determinaciones, las que figuran en los planos de ordenación estructural y ordenación

OBSERVACIONES

El catálogo del Plan otorga grado de protección de nivel 2 al poblado forestal de Cabezudos.

SITUACIÓN. S/E



T.1

DATOS GENERALES

| | |
|---|----------------------------------|
| Superficie total (ha) | 6,77 (67.733,64 m ²) |
| Nº de plazas hoteleras | 200 |
| Superficie construida uso turístico (m ²) | 20.320,09 |

DOTACIONES PARA EL SUELO DE USO TURÍSTICO

| DOTACIONES | SUPERFICIE PROPLESTA (m ²) | Según Reglamento de Planeamiento (1978) | SUPERFICIE NECESARIA | | | DÉFICIT/ SUPERÁVIT (m ²) |
|---------------|--|---|---|-----------|-----------|--------------------------------------|
| | | | Según Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (2002) | | | |
| | | | % al por 100 sector | mínimo | máximo | |
| SELDUP. | 13.546,73 | | 20 | 13.546,73 | 15.948,14 | 0 |
| EQUIPAMIENTOS | 3.386,68 | | Entre 5 y 10 | 3.386,68 | 6.773,36 | 0 |

| | PLAZAS PROPLESTAS | PLAZAS NECESARIAS | | | DÉFICIT/ SUPERÁVIT |
|-------------------------|-------------------|---|--------|---|--------------------|
| | | Entre 1 y 1.5 plazas por 100 m ² | | | |
| | | mínimo | máximo | | |
| PLAZAS DE APARCAMIENTOS | 203 | 203 | 305 | 0 | |

Sección octava. Los sectores de suelo urbano no consolidado en el núcleo urbano de Bodegones.

Artículo 598. Condiciones urbanísticas particulares.

Las condiciones urbanísticas correspondientes a los sectores establecidos por este Plan en el suelo urbano no consolidado son las contenidas en la tabla 8-29 y en las fichas de cada uno de los sectores.

| SECTORES | SUPERFICIE (m ²) | USO GLOBAL | ORDENANZA DE REFERENCIA | EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s) | DENSIDAD | SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²) | APROVECHAMIENTO MEDIO | NÚMERO DE PLAZAS HOTELERAS | |
|----------|------------------------------|------------|-------------------------|---|----------|---|-----------------------|----------------------------|-----|
| ST2 | Bodegones | 29.510,44 | Turístico | TTH | 0,3 | - | 8.853,13 | 0,3 | 175 |

Tabla 8-29a: Sector de suelo urbano no consolidado en Bodegones

| ÁREA DE REPARTO | SECTORES | ZONAS | USO | SUPERFICIE (m ² s) | EDIFICABILIDAD UNITARIA s/sup.levt. (m ² /m ² s) | EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL (Aprovechamiento uso específico) (m ² tuc) | COEFICIENTE HOMOGENIZACIÓN | APROVECHAMIENTO (Aprovechamiento de uso característico) (m ² tuc) | APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² tuc/m ² s) |
|-----------------|-----------------|-------|-----------|-------------------------------|--|--|----------------------------|--|---|
| AT1 | T.1 Cabezudos | - | Turístico | 57.733,64 | 0,3 | 20.320,09 | 1 | 20.320,09 | 0,3 |
| | S.T.2 Bodegones | - | Turístico | 29.510,44 | 0,3 | 8.853,13 | 1 | 8.853,13 | |
| | TOTAL | | | 87.244,08 | | 29.173,22 | | | |

Tabla 8-29b: Cálculo del aprovechamiento medio de las áreas de reparto de los sectores de suelo urbano no consolidado de los núcleos urbanos de Cabezudos y Bodegones.

A L M O N T E

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO S.T. 2

Ubicación Territorio/Poblado forestal
Denominación Bodegones
Superficie bruta de suelo (m²) 29.510,44

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clase y categoría de suelo Urbano No Consolidado
Uso global Turístico
Planeamiento de desarrollo Plan Parcial
Edificabilidad máxima (m²t/m²s) 0,3
Densidad -
Área de reparto AT1
Aprovechamiento Objetivo (m²t) 8.853,13
Aprovechamiento Subjetivo 90% A.M.
Aprovechamiento Medio (A.M.) 0,3
Sistema general adscrito al área de reparto (m²) 0
Número máximo de plazas hoteleras 175

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Objetivos y directrices

Crear un complejo turístico sostenible integrado con el medio natural, de la máxima categoría, con introducción de energías alternativas, utilización de materiales ecoeficientes e incorporación de equipamientos ecuestres, deportivos, culturales y lúdicos.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

Dotaciones Ver tabla S.T.2
Uso pormenorizado Hotelero
Tipología -
Ordenanzas de edificación de referencia -

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Sistema de actuación Cooperación
Titularidad Pública
Iniciativa Pública
Exceso de aprovechamiento -
Cesiones s/ley
Otros Instrumentos y Programación urbanización y estudio paisajístico

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

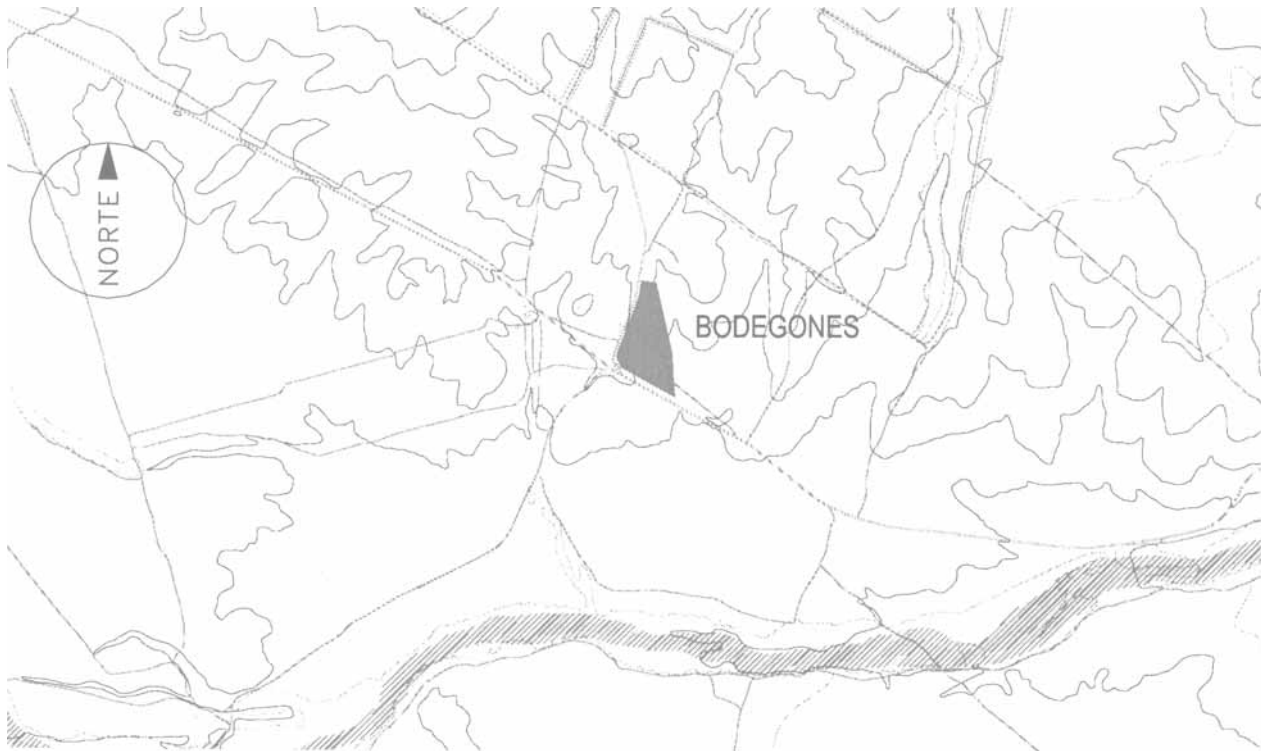
El planeamiento de desarrollo incorporará como vinculantes las siguientes determinaciones, las que figuran en los planos de ordenación estructural y ordenación completa del poblado de Bodegones, y además las que constan a continuación:

- Relación mínima plaza hotelera/superficie suelo = 300 m².
- Mantenimiento de la ordenación primigenia.
- Se asumirán las medidas correctoras del EIA.

O B S E R V A C I O N E S

El poblado, que estaba catalogado por el Plan precedente, fue demolido por la administración competente. Se propone que la nueva ordenación se base en el trazado originario.

SITUACIÓN. S/E



ST.2

| DATOS GENERALES | |
|---|---------------------------------|
| Superficie total (ha) | 2,95 (29510,44 m ²) |
| Nº de plazas hoteleras | 175 |
| Superficie construida uso turístico (m ²) | 8.853,13 |

| DOTACIONES | SUPERFICIE PROPUESTA (m ²) | SUPERFICIE NECESARIA | | | DEFICIT/ SUPERAVIT (m ²) | |
|--------------|--|---|---|----------|--------------------------------------|------|
| | | Según Reglamento de Planeamiento (1973) | Según Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (2002) | | | |
| | | | Superficie mín. | máx. | | máx. |
| SELDUP | 5.902,09 | | 20 | 5.902,09 | 15.948,14 | 0 |
| EQUIPAMENTOS | 1.475,52 | | Entre 5 y 10 | 1.475,52 | 3.911,87 | 0 |

| | PLAZAS PROPUESTAS | PLAZAS NECESARIAS | | DEFICIT/ SUPERAVIT |
|-------------------------|-------------------|--|------|--------------------|
| | | Entre 1 y 1,5 plazas por 100m ² | | |
| | | mín. | máx. | |
| PLAZAS DE APARCAMIENTOS | 89 | 89 | 133 | 0 |

LIBRO 9. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS ZONAS DEL SUELO URBANIZABLE

TÍTULO I

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

CAPÍTULO PRIMERO

Condiciones de ordenación

Artículo 599. Criterios de ordenación.

Los sectores de suelo urbanizable ordenado han sido definidos al nivel del suelo urbano consolidado conforme a lo establecido en la LOUA.

CAPÍTULO SEGUNDO

Condiciones de edificación

Artículo 600. Condiciones de la edificación y el uso

1. Las ordenanzas serán las establecidas para el suelo urbano consolidado conforme a lo previsto en estas NU y las fichas de los distintos sectores.

CAPÍTULO TERCERO

Condiciones de urbanización

Artículo 601. Definición.

Son las condiciones que se imponen para la urbanización de los suelos urbanizables ordenados.

Artículo 602. Condiciones de urbanización.

La urbanización de los suelos urbanizables ordenados cumplirá las condiciones estipuladas en el proyecto de urbanización aprobado por el Ayuntamiento de Almonte y todas las disposiciones establecidas en estas NU.

Artículo 603. Relación de los sectores de suelo urbanizable ordenado.

Son los enumerados en la tabla 9-1a del capítulo 4.º de estas NU y grafados como tales en la documentación gráfica del Plan en el núcleo urbano de Almonte.

CAPITULO CUARTO

Condiciones particulares de los sectores

Sección primera. Los sectores de suelo urbanizable ordenado en el núcleo urbano de Almonte

Artículo 604. Condiciones urbanísticas particulares.

Las condiciones urbanísticas correspondientes a los sectores establecidos por este Plan en el suelo urbanizable ordenado son las contenidas en la tabla 9-1a y 9-1b y en las fichas de cada uno de los sectores.

Las ordenanzas RAA3 correspondientes a los sectores 10, 11a, 11b y 11c de los sectores del suelo urbanizable ordenado del núcleo urbano de Almonte serán similares a la ordenanza RAA1 del suelo urbano consolidado de dicho núcleo.

| SECTORES | SUPERFICIE (m²) | USO GLOBAL | ORDENANZA | EDIFICABILIDAD (m²/m²s) | DENSIDAD (Viv/Ha) | SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) | APROVECHAMIENTO MEDIO | NÚMERO DE VIVIENDAS | |
|----------|--------------------------|------------|-------------|-------------------------|-------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------|-----|
| SA10 | San Bartolomé | 70.539,43 | Residencial | RAA3 | 0,6 | 35 | 42.323,66 | 0,412 | 247 |
| SA11a | Camino del Algarrobo I | 74.730,84 | Residencial | RAA3 | 0,6 | 35 | 44.838,50 | 0,408 | 262 |
| SA11e | Camino del Algarrobo II | 11.606,55 | Residencial | RAA3 | 0,6 | 35 | 6.963,93 | 0,399 | 41 |
| SA11c | Camino del Algarrobo III | 33.215,45 | Residencial | RAA3 | 0,6 | 35 | 19.809,27 | 0,394 | 116 |

Tabla 9-1a: Sectores de suelo urbanizable ordenado en el núcleo urbano de Almonte

| ÁREA DE REPARTO | SECTORES | ZONAS | USO | SUPERFICIE (m²s) | EDIFICABILIDAD UNITARIA s/sup.brut. (m²/m²s) | EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL (Aprovechamiento uso específico) (m² tue) | COEFICIENTE HOMOGENIZACIÓN | APROVECHAMIENTO (Aprovechamiento de uso característico) (m² tue) | APROVECHAMIENTO MEDIO (m²tue/m²s) |
|-----------------|----------|-------|-------------------|------------------|--|--|----------------------------|--|-----------------------------------|
| AA8 | S.A.10 | - | Residencial | 70.539,43 | 0,6 | 42.323,66 | - | - | 0,412 |
| | | Z1 | Residencial libre | - | - | 29.626,56 | 1 | 37.879,68 | |
| | | Z2 | Residencial VPO | - | - | 12.697,10 | 0,65 | - | |

| | |
|---|---------------------|
| SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO AA8 | SGA1a: 21.474,81 m² |
|---|---------------------|

| ÁREA DE REPARTO | SECTORES | ZONAS | USO | SUPERFICIE (m²s) | EDIFICABILIDAD UNITARIA s/sup.brut. (m²/m²s) | EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL (Aprovechamiento uso específico) (m² tue) | COEFICIENTE HOMOGENIZACIÓN | APROVECHAMIENTO (Aprovechamiento de uso característico) (m² tue) | APROVECHAMIENTO MEDIO (m²tue/m²s) |
|-----------------|----------|-------|-------------------|------------------|--|--|----------------------------|--|-----------------------------------|
| AA9 | S.A.11a | - | Residencial | 74.730,84 | 0,6 | 44.838,50 | - | - | 0,408 |
| | | Z1 | Residencial libre | - | - | 31.386,95 | 1 | 43.133,46 | |
| | | Z2 | Residencial VPO | - | - | 13.451,55 | 0,65 | - | |

| | |
|---|---|
| SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO AA9 | SGA1b: 17.172,97 m² + SGA13j: 6.466,51 m² |
|---|---|

| ÁREA DE REPARTO | SECTORES | ZONAS | USO | SUPERFICIE (m ² s) | EDIFICABILIDAD UNITARIA s/sup brut. (m ² /m ² s) | EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL (Aprovechamiento uso específico) (m ² tuc) | COEFICIENTE HOMOGENIZACIÓN | APROVECHAMIENTO (Aprovechamiento de uso característico) (m ² tuc) | APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² tuc/m ² s) |
|--|----------|----------------|-------------------|-------------------------------|--|--|----------------------------|--|---|
| AA10 | S.A.11e | - | Residencial | 11.806,55 | 0,6 | 6.963,93 | - | 6.232,72 | 0,399 |
| | | Z ₁ | Residencial libre | - | - | 4.874,75 | 1 | | |
| | | Z ₂ | Residencial VPO | - | - | 2.089,18 | 0,65 | | |
| SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO AA10 | | | | | | | | SGA10: 4.000,74 m ² | |

| ÁREA DE REPARTO | SECTORES | ZONAS | USO | SUPERFICIE (m ² s) | EDIFICABILIDAD UNITARIA s/sup brut. (m ² /m ² s) | EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL (Aprovechamiento uso específico) (m ² tuc) | COEFICIENTE HOMOGENIZACIÓN | APROVECHAMIENTO (Aprovechamiento de uso característico) (m ² tuc) | APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² tuc/m ² s) |
|--|----------|----------------|-------------------|-------------------------------|--|--|----------------------------|--|---|
| AA11 | S.A.11c | - | Residencial | 33.015,45 | 0,6 | 19.809,27 | - | 17.729,30 | 0,394 |
| | | Z ₁ | Residencial libre | - | - | 13.866,49 | 1 | | |
| | | Z ₂ | Residencial VPO | - | - | 5.942,78 | 0,65 | | |
| SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO AA11 | | | | | | | | SGA11: 11.963,74 m ² | |

Tabla 9-1b: Cálculo del aprovechamiento medio en los sectores de suelo urbanizable ordenado en el núcleo urbano de Almonte

A L M O N T E

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO S.A.10

Ubicación Almonte
 Denominación San Bartolomé
 Superficie bruta de suelo (m²) 70.539,43

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clase y categoría de suelo Urbanizable Ordenado
 Uso global Residencial
 Planeamiento de desarrollo Proyecto de Urbanización
 Edificabilidad máxima (m²t/m²s) 0,6
 Densidad 35 viv/Ha
 Área de reparto AA8
 Aprovechamiento Objetivo (m²t) 42.323,66
 Aprovechamiento Subjetivo 90% A.M.
 Aprovechamiento Medio (A.M.) 0,412
 Sistema general adscrito al área de reparto (m²) SGA1a (21.474,81)
 Número máximo de viviendas 247
 Viviendas protegidas
 - Número mínimo de viviendas protegidas 74
 - 30% A.O. (m²t) 12.697,10

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Objetivos y directrices

Colmatar los vacíos intersticiales del asentamiento central del núcleo de Almonte.

Articular los sectores colindantes, mediante la implementación de un sistema de espacios libres estructurante.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

Dotaciones Ver tabla S.A.10
 Uso pormenorizado Unifamiliar adosada
 Tipología Unifamiliar entre medianeras
 Ordenanzas de edificación de referencia RAA3

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Sistema de actuación Compensación
 Titularidad Privada
 Iniciativa Privada
 Exceso de aprovechamiento -
 Cesiones s/ tabla SA10
 Otros Instrumentos y Programación -

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

En caso de que se opte por la elaboración de un nuevo planeamiento de desarrollo este documento incorporará como vinculantes las determinaciones que figuran en los planos de ordenación estructural y ordenación completa del núcleo de Almonte, y las medidas correctoras del EIA.

El promotor asumirá de igual modo los gastos derivados de la gestión y ejecución de las infraestructuras generales básicas necesarias para el desarrollo del sector.

OBSERVACIONES

SITUACIÓN S/E



S.A. 10

DATOS GENERALES

| | | |
|---|-----------|-----------------------------|
| Superficie total (ha) | 7,05 | (70.539,43 m ²) |
| Número de viviendas | 247 | |
| Superficie construida uso residencial (m ²) | 42.323,66 | |

DOTACIONES PARA EL SUELO RESIDENCIAL

| DOTACIONES | SUPERFICIE PROPUESTA (m ²) | SUPERFICIE NECESARIA | | | | | | DÉFICIT/ SUPERÁVIT (m ²) | |
|---------------------------------------|--|---|------------------------------|---|---|--|---|--------------------------------------|----------|
| | | Según Reglamento de Planeamiento (1975) | | Según ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (2002) | | | | | |
| | | m ² /v | Superficie (m ²) | Entre m ² /100 m ² | Superficie mínima - mínimos equipam (m ²) | Superficie mínima - mínimo SELDUPS (m ²) | 10% Superficie sector (m ²) | | |
| SEL D.U.P. | Jardines | 3.744,84 | 15 | 3.705,00 | Entre 18 y 21 | 8.887,97 | 7.618,26 | 7.053,94 | + 225,23 |
| | Áreas de recreo | 5.368,36 | 3 | 741,00 | | | | | |
| TOTAL SEL D.U.P. | 9.113,20 | | | 4.446,00 | | | | | |
| EQUIPAMIENTOS | EDUCACIONAL | 3.475,45 | 10 | 2.470,00 | Entre 9 y 12 | 3.809,13 | 5.078,84 | | + 118,75 |
| | Quedaría | | | | | | | | |
| | Centro docente | | | | | | | | |
| | DEPORTIVO | 452,43 | 2 m ² /v | 247,00 | | | | | |
| SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL | Equipamiento comercial | | | | | | | | |
| | Equipamiento social | | | | | | | | |
| TOTAL EQUIPAMIENTOS | 3.927,88 | | | 2.717,00 | | | | | |

| PLAZAS DE APARCAMIENTOS | PLAZAS PROPUESTAS | PLAZAS NECESARIAS | | DÉFICIT/ SUPERÁVIT |
|-------------------------|-------------------|----------------------|--|--------------------|
| | | 1/100 m ² | Entre 0,5 y 1 plaza por 100 m ² | |
| | 423 | 423 | 212 | 0 |

ALMONTE

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO S.A. 11a

Ubicación Almonte
 Denominación Camino del Algarrobo I
 Superficie bruta de suelo (m²) 74.730,84

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clase y categoría de suelo Urbanizable Ordenado
 Uso global Residencial
 Planeamiento de desarrollo Proyecto de Urbanización
 Edificabilidad máxima (m²t/m²s) 0,6
 Densidad 35 viv/Ha
 Área de reparto AA9
 Aprovechamiento Objetivo (m²t) 44.838,50
 Aprovechamiento Subjetivo 90% A.M.
 Aprovechamiento Medio (A.M.) 0,408
 Sistema general adscrito SGA1b (17.172,97)
 al área de reparto (m²) y SGA13j (6.466,51)
 Número máximo de viviendas 262
 Viviendas protegidas
 - Número mínimo de viviendas protegidas 78
 - 30% A.O (m²t) 13.451,55

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Objetivos y directrices

Colmatar los vacíos intersticiales del asentamiento central del núcleo de Almonte.

Articular los sectores colindantes, mediante la implementación de un sistema de espacios libres estructurante.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

Dotaciones Ver tabla S.A.11a
 Uso pormenorizado Unifamiliar adosada
 Tipología Unifamiliar entre medianeras
 Ordenanzas de edificación de referencia RAA3

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Sistema de actuación Compensación
 Titularidad Privada
 Iniciativa Privada
 Exceso de aprovechamiento -
 Cesiones s/ tabla SA11c
 Otros Instrumentos y Programación -

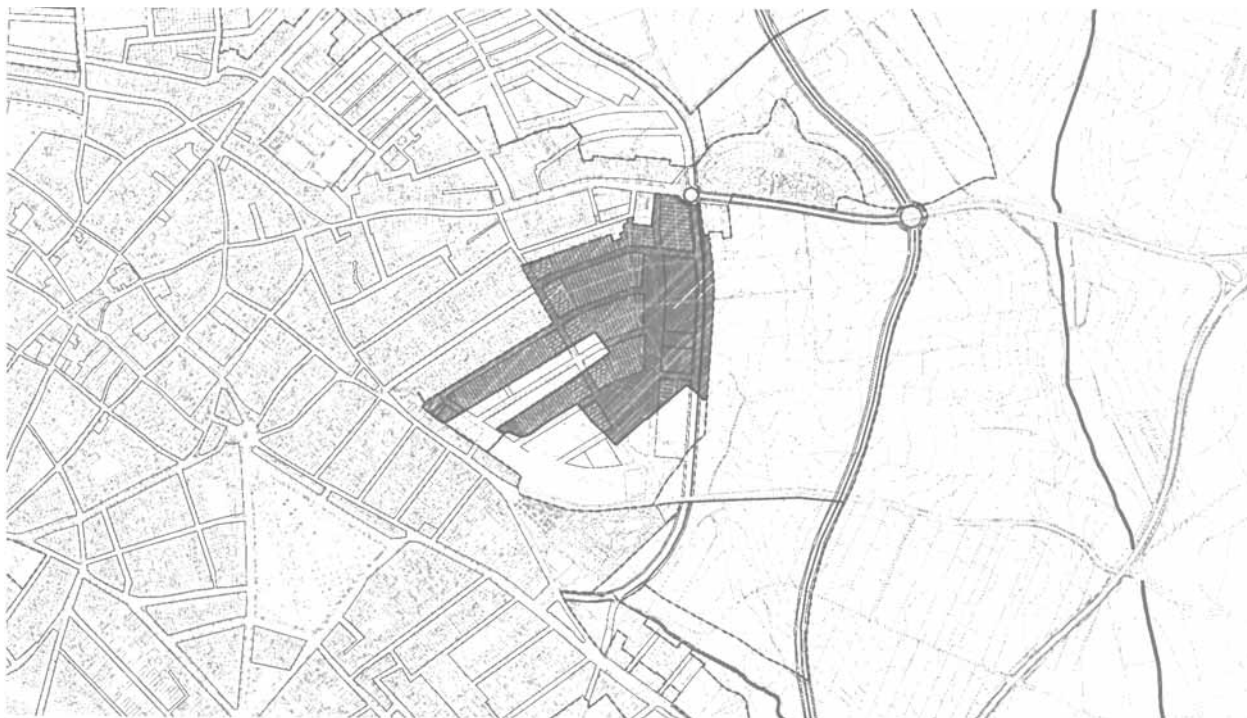
GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

En caso de que se opte por la elaboración de un nuevo planeamiento de desarrollo este documento incorporará como vinculantes las determinaciones que figuran en los planos de ordenación estructural y ordenación completa del núcleo de Almonte, y las medidas correctoras del EIA.

El promotor asumirá de igual modo los gastos derivados de la gestión y ejecución de las infraestructuras generales básicas necesarias para el desarrollo del sector.

OBSERVACIONES

SITUACIÓN S/E



| S.A. 11a | | | | | | | | | |
|---|---|---|------------------------------|---|---|---|----------------------|-------------------------------------|---------|
| DATOS GENERALES | | | | | | | | | |
| Superficie total (ha) | | | 7,47 | | (74.730,84 m ²) | | | | |
| Número de viviendas | | | 252 | | | | | | |
| Superficie construida uso residencial (m ²) | | | 44.838,50 | | | | | | |
| DOTACIONES PARA EL SUELO RESIDENCIAL | | | | | | | | | |
| DOTACIONES | SUPERFICIE PROYECTADA (m ²) | SUPERFICIE NECESARIA | | | | | | | |
| | | Según Reglamento de Planeamiento (1978) | | Según Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (2002) | | | 10% Superficie suelo | DEPÓSITO SUPERVMT (m ²) | |
| | | nºviv | Superficie (m ²) | nºviv/100m ² | Superficie mínima m ² /nºviv/aparcam (m ²) | Superficie mínima SELDUPS (m ²) | | | |
| SELDUP | Jardines | 3.966,56 | 15 | 3.900,00 | Entre 18 y 21 | 9.416,09 | 8.070,93 | 7.473,08 | +543,86 |
| | Áreas de juego | 4.648,21 | 3 | 786,00 | | | | | |
| | TOTAL SELDUP | 8.614,79 | | 4.716,00 | | | | | |
| EQUIPAMIENTOS | EDUCACIONAL | 1.000,00 | 2 | 1.000,00 | Entre 9 y 12 | 4.035,47 | 5.380,62 | 5.978,47 | +76,98 |
| | Guardería | 5.000,00 | 10 | 5.000,00 | | | | | |
| | SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL | 1.651,98 | 6 | 1.572,00 | | | | | |
| | Deportivo | 160,00 | 1 m ² /Avv | 163,75 | | | | | |
| | Equipamiento comercial | 492,00 | 3 m ² /Avv | 491,25 | | | | | |
| TOTAL EQUIPAMIENTOS | 8.303,98 | | 8.227,00 | | | | | | |
| FLAZAS DE APARCAMIENTOS | | | | | | | | | |
| FLAZAS DE APARCAMIENTOS | FLAZAS PROYECTADAS | FLAZAS NECESARIAS | | | | | | DEPÓSITO SUPERVMT | |
| | | v/100m ² | | Entre 0,5 y 1 plaza por 100m ² | | | | | |
| | 448 | 448 | | 224 | | | | 0 | |

ALMONTE

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO S.A. 11b

Ubicación Almonte
 Denominación Camino del Algarrobo II
 Superficie bruta de suelo (m²) 11.606,55

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clase y categoría de suelo Urbanizable Ordenado
 Uso global Residencial
 Planeamiento de desarrollo Proyecto de Urbanización
 Edificabilidad máxima (m²t/m²s) 0,6
 Densidad 35 viv/Ha
 Área de reparto AA10
 Aprovechamiento Objetivo (m²t) 6.963,93
 Aprovechamiento Subjetivo 90% A.M.
 Aprovechamiento Medio (A.M.) 0,399
 Sistema general adscrito al área de reparto (m²) SGA18 (4.000,74)
 Número máximo de viviendas 41
 Viviendas protegidas
 - Número mínimo de viviendas protegidas 12
 - 30% A.O. (m²) 4.874,75

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Objetivos y directrices

Colmatar los vacíos intersticiales del asentamiento central del núcleo de Almonte.

Articular los sectores colindantes, mediante la implementación de un sistema de espacios libres estructurante.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

Dotaciones Ver tabla S.A.11b
 Uso pormenorizado Unifamiliar adosada
 Tipología Unifamiliar entre medianeras
 Ordenanzas de edificación de referencia RAA3

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Sistema de actuación Compensación
 Titularidad Municipal
 Iniciativa Pública
 Exceso de aprovechamiento -
 Cesiones s/tabla SA11b
 Otros Instrumentos y Programación -

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

En caso de que se opte por la elaboración de un nuevo planeamiento de desarrollo este documento incorporará como vinculantes las determinaciones que figuran en los planos de ordenación estructural y ordenación completa del núcleo de Almonte, y las medidas correctoras del EIA.

El promotor asumirá de igual modo los gastos derivados de la gestión y ejecución de las infraestructuras generales básicas necesarias para el desarrollo del sector.

OBSERVACIONES

A L M O N T E

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO S.A. 11.c

| | |
|---|--------------------------|
| Ubicación | Almonte |
| Denominación | Camino del Algarrobo III |
| Superficie bruta de suelo (m ²) | 33.015,45 |

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| | |
|---|--------------------------|
| Clase y categoría de suelo | Urbanizable Ordenado |
| Uso global | Residencial |
| Planeamiento de desarrollo | Proyecto de Urbanización |
| Edificabilidad máxima (m ² t/m ² s) | 0,6 |
| Densidad | 35 viv/Ha |
| Área de reparto | AA11 |
| Aprovechamiento Objetivo (m ² t) | 19.809,27 |
| Aprovechamiento Subjetivo | 90% A.M. |
| Aprovechamiento Medio (A.M.) | 0,394 |
| Sistema general adscrito al área de reparto (m ²) | SGA1c (11.983,74) |
| Número máximo de viviendas | 116 |
| Viviendas protegidas | |
| - Número mínimo de viviendas protegidas | 35 |
| - 30% A.O. (m ² t) | 5.942,78 |

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Objetivos y directrices

Colmatar los vacíos intersticiales del asentamiento central del núcleo de Almonte.

Articular los sectores colindantes, mediante la implementación de un sistema de espacios libres estructurante.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

| | |
|---|------------------------------|
| Dotaciones | Ver tabla S.A.11c |
| Uso pormenorizado | Unifamiliar adosada |
| Tipología | Unifamiliar entre medianeras |
| Ordenanzas de edificación de referencia | RAA3 |

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Sistema de actuación | Compensación |
| Titularidad | Privada |
| Iniciativa | Privada |
| Exceso de aprovechamiento | - |
| Cesiones | s/ tabla SA11c |
| Otros Instrumentos y Programación | - |

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

En caso de que se opte por la elaboración de un nuevo planeamiento de desarrollo este documento incorporará como vinculantes las determinaciones que figuran en los planos de ordenación estructural y ordenación completa del núcleo de Almonte, y las medidas correctoras del EIA.

El promotor asumirá de igual modo los gastos derivados de la gestión y ejecución de las infraestructuras generales básicas necesarias para el desarrollo del sector.

O B S E R V A C I O N E S

SITUACIÓN S/E



| S A 11c | | | | | | | | | |
|---|--|---|------------------------------|---|--|---|---|--------------------------------------|---|
| DATOS GENERALES | | | | | | | | | |
| Superficie total (ha) | | | | 3,30 | | (33.015,45 m ²) | | | |
| Número de viviendas | | | | 116 | | | | | |
| Superficie construida uso residencial (m ²) | | | | 19.809,27 | | | | | |
| DOTACIONES PARA EL SUELO RESIDENCIAL | | | | | | | | | |
| DOTACIONES | SUPERFICIE PROPUESTA (m ²) | Según Reglamento de Planeamiento (1978) | | SUPERFICIE NECESARIA | | | | DEFICIT/ SUPERAVIT (m ²) | |
| | | mis/vv | Superficie (m ²) | Según Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (2002) | Superficie mínima entre 100 m ² | Superficie mínima menos equipam (m ²) | Superficie mínima SELD.PS (m ²) | | 10% Superficie sector (m ²) |
| SEL D.U.P. | Jardines | 2.532,60 | 15 | 1.740,00 | Entre 18 y 21 | 4.159,95 | 3.555,67 | 3.301,55 | +123,70 |
| | Áreas de recreo | 1.754,05 | 3 | 348,00 | | | | | |
| | TOTAL SEL D.U.P. | 4.286,65 | | 2.088,00 | | | | | |
| EQUIPAMIENTOS | EDUCACIONAL | 1.367,27 | | | Entre 9 y 12 | 1.782,83 | 2.377,11 | | +601,05 |
| | Guardería | | | | | | | | |
| | Centro docente | 10 | 1.160,00 | | | | | | |
| | SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL | 509,78 | 2 m ² /vv | 116,00 | | | | | |
| | Equipamiento comercial | | | | | | | | |
| Equipamiento social | | | | | | | | | |
| TOTAL EQUIPAMIENTOS | 1.877,05 | | 1.276,00 | | | | | | |
| PLAZAS DE APARCAMIENTOS | | PLAZAS PROPUESTAS | PLAZAS NECESARIAS | | DEFICIT/ SUPERAVIT | | | | |
| | | 198 | 1/100 m ² | Entre 0,5 y 1 plaza por 100 m ² | 99 | 0 | | | |

TÍTULO II

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

CAPÍTULO PRIMERO

Condiciones de ordenación

Artículo 605. Criterios de ordenación.

Los sectores de suelo urbanizable sectorizado se ordenarán mediante planes parciales con arreglo a las determinaciones contenidas en las fichas del sector y a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

1. Se propugnará la reproducción de condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad fundamental de las implantaciones tradicionales, para lo cual se tenderá a producir un tejido urbano con características semejantes a las del entorno, formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variados.

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

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

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

5. Se establecerá un sistema jerarquizado de calles que garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios de modo que se garantice el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.

Artículo 606. Preservación del arbolado.

Con carácter general se mantendrá el arbolado que exista en el suelo urbano no consolidado. A tal efecto la

ordenación quedará condicionada a la estructura geométrica del arbolado. Los árboles que inevitablemente queden afectados se transplantarán preferentemente dentro del área de actuación.

Artículo 607. Reservas de suelo para dotaciones.

1. La reserva de suelo para dotaciones se ha dimensionado de acuerdo a lo previsto en anexo del RPU, LOUA y demás legislación de aplicación. A todos los efectos el espacio dotacional no podrá ser inferior al establecido en cada una de las fichas de los sectores de suelo urbanizable sectorizado determinados por el plan.

2. La reserva de suelo para centros docentes, se hará buscando agrupaciones que permitan instalar unidades completas.

3. Las distintas áreas escolares deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a las mismas, tanto desde la red viaria como desde la red peatonal.

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

5. El destino de los equipamientos se realizará en función del análisis de los déficits dotacionales de cada uno de los barrios del núcleo definidos y analizados en la memoria de ordenación de este PGOU.

Artículo 608. Condiciones de diseño de la red viaria.

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

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

3. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones.

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

5. La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles y se realizará conforme al sistema viario y tipología definidos por el Plan.

Artículo 609. Condiciones de los estacionamientos.

1. El plan parcial complementará la reserva de terrenos correspondientes a estacionamientos definidos por el PGOU.

2. El estacionamiento se resolverá preferentemente al aire libre o bajo rasante en las propias calles o en espacios adyacentes y en las parcelas privadas.

3. Sólo se admitirá en situación al aire libre, en espacios anejos a la red viaria, un máximo del cincuenta por ciento (50%) del número total de plazas de estacionamiento correspondiente a las viviendas.

4. El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá preferentemente en fila, en bandas de doscientos treinta (230) centímetros de anchura situadas entre las aceras y la calzada.

5. Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas. Cuando éstos sean imprescindibles se mantendrá el arbolado preexistente caso de existir o se arbolarán con especies de porte grande, formando una malla regular.

CAPÍTULO SEGUNDO

Condiciones de la edificación y de los usos

Artículo 610. Condiciones de la edificación.

1. Las ordenanzas de los planes parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en el Libro 5.

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

3. Se define el sistema de ordenación como el conjunto de reglas que determinan un modo diferencial de ordenar y ocupar el espacio, una forma identificable de ciudad y una situación morfológica específica.

4. Los distintos modos de ocupación del espacio pueden abstraerse en tres sistemas de ordenación básicos, que cada uno de los cuales traduce una distinta forma urbana:

- A) Alineación a vial.
- B) Edificación aislada.
- C) Volumetría específica.

Artículo 611. Condiciones de uso.

Los planes parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean, con arreglo a lo que sobre el particular establecieran las fichas y cuadros de los sectores. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en estas NU en el Libro 4 «Condiciones generales de los usos».

CAPÍTULO TERCERO

Condiciones de urbanización

Artículo 612. Definición.

Son las condiciones que se imponen para la urbanización de los suelos urbanizables sectorizados.

Artículo 613. Condiciones de urbanización.

La urbanización de los suelos urbanizables sectorizados cumplirá las condiciones estipuladas en el proyecto de urbanización aprobado por el Ayuntamiento de Almonte y todas las disposiciones establecidas en estas NU.

Artículo 614. Relación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado.

Son los grafiados en la documentación gráfica del Plan.

CAPÍTULO CUARTO

Condiciones particulares de los sectores

Sección primera. Disposiciones preliminares

Artículo 615. Alcance de las determinaciones particulares.

1. Las determinaciones particulares contenidas en las fichas y cuadros de los sectores, así como en los planos de ordenación, remitidas a planeamiento tienen el alcance que a continuación se señala:

A) Superficie: La dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo, pudiendo alterarse, en el momento de elaborar el instrumento de desarrollo establecido, en más o menos, en base a la medición real justificada del área comprendida en la delimitación. Ninguna alteración de sus límites podrá originar la exclusión de la delimitación de suelos destinados a usos dotacionales públicos, a parques y jardines públicos o a circulación.

B) Trazados y alineaciones: Las alineaciones y ámbitos señaladas expresamente como sistemas generales vinculantes tienen carácter de determinación de ordenación estructural del Plan y se consideran siempre de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. El resto de las especificaciones gráficas no estructurales se consideran como recomendaciones no vinculantes salvo expresa determinación en contra, cuya localización podrá modificarse debiendo quedar justificada la alteración, en su caso, en el instrumento de planeamiento de desarrollo. Las descripciones literarias amplían o definen con mayor exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones, así como las características y posibles tratamientos recomendados.

C) Los viarios con continuidad grafiados en los distintos sectores de suelo urbanizable son vinculantes y, en consecuencia, deberán respetarse, pudiendo el planeamiento de desarrollo establecer alteraciones no sustanciales de su trazado que, en todo caso, deberá mantener siempre la continuidad de su directriz y la latitud mínima grafiada.

D) Usos y reservas: La representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones del Plan para los usos vinculantes y las reservas obligatorias con localización obligatoria. En las fichas de los sectores se establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación.

E) Aprovechamiento: Queda referido al aprovechamiento objetivo y subjetivo de carácter lucrativo y expresado en m² construido del uso predominante o característico del área de reparto en la que se incluya, excluyéndose en todo caso el correspondiente a dotaciones y equipamientos no lucrativos.

2. Cuando se determine una vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales

públicos, el planeamiento de desarrollo podrá proceder a reajustar en la forma. Cuando la especificación no sea expresamente vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna. En todo caso, se mantendrán los estándares de dotaciones legales.

En general, son vinculantes las determinaciones de ordenación estructural y, en su caso, las de ordenación pormenorizada indicadas en las fichas, cuadros y documentación gráfica. Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha o cuadros que no concuerde con el alcance que estas NU señalan para ella, deberá tramitarse como modificación del Plan, con excepción de lo expresado en el apartado A), de las determinaciones potestativas de gestión y de los errores materiales, en su caso.

Igualmente, y desde el marco de regulación urbanística aplicable, no se considera modificación de este PGOU las alteraciones que puedan introducirse mediante la trami-

tación y aprobación de un planeamiento de desarrollo que incorpore una solución alternativa a todas o algunas de las determinaciones de ordenación pormenorizada y detallada de carácter potestativo que incluyen en este PGOU. En todo caso, este planeamiento de desarrollo debe respetar la ordenación estructural y la pormenorizada indicada expresamente con carácter de preceptiva por el PGOU; en otro caso, deberá tramitarse, previa o simultáneamente, la correspondiente modificación del PGOU.

Sección segunda. Los sectores de suelo urbanizable en el núcleo urbano de Almonte

Artículo 616a. Condiciones urbanísticas particulares.

Las condiciones urbanísticas correspondientes a los sectores establecidos por este Plan en el suelo urbanizable sectorizado son las contenidas en la tabla 9-2a y 9-2b y en las fichas de cada uno de los sectores.

| SECTORES | | SUPERFICIE (m²) | USO GLOBAL | ORDENANZA DE REFERENCIA | EDIFICABILIDAD (m²/m²s) | DENSIDAD (Viv/Ha) | SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) | APROVECHAMIENTO MEDIO | NÚMERO DE VIVIENDAS |
|----------|------------------------|-----------------|--------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------|
| SA12a | Barrio Obrero I | 41.188,12 | Residencial | RAA | 0,6 | 35 | 24.712,87 | 0,407 | 144 |
| SA12e | Barrio Obrero II | 9.061,99 | Residencial | RAA | 0,65 | 60 | 5.890,29 | 0,423 | 54 |
| SA14 | Río Seco | 35.947,75 | Residencial | RAA | 0,6 | 30 | 21.568,65 | 0,407 | 108 |
| SA15 | El Pozito | 101.329,71 | Residencial | RAA | 0,6 | 30 | 57.590,56 | 0,412 | 304 |
| SA16 | Moare de Dios | 76.980,25 | Residencial | RAA | 0,6 | 30 | 42.633,45 | 0,415 | 231 |
| SA17 | Camino de Sevilla | 119.537,44 | Residencial | RAA | 0,6 | 30 | 66.399,75 | 0,411 | 359 |
| SA18 | Cementero | 51.849,56 | Residencial | RAA | 0,6 | 30 | 26.164,07 | 0,397 | 156 |
| SA19 | Los Llanos I | 50.758,46 | Residencial | RAA | 0,6 | 35 | 30.455,08 | 0,406 | 178 |
| SA20 | La Monera | 46.585,29 | Residencial | RAA | 0,6 | 35 | 27.951,17 | 0,412 | 163 |
| SA21 | Carretera I | 45.710,06 | Residencial | RAA | 0,6 | 35 | 27.426,04 | 0,412 | 160 |
| SA22 | Carretera II | 28.546,23 | Residencial | RAA | 0,6 | 35 | 17.127,74 | 0,412 | 100 |
| SA23 | Los Llanos II | 19.567,89 | Residencial | RAA | 0,6 | 35 | 11.740,73 | 0,418 | 68 |
| SA24 | Camino de la Cerca | 54.779,32 | Residencial | RAA | 0,6 | 35 | 32.867,59 | 0,406 | 192 |
| SA25 | Salcedo | 74.376,33 | Residencial | RAA | 0,6 | 35 | 44.627,0 | 0,419 | 260 |
| SA26 | Camino de los Serranos | 33.017,49 | Residencial | RAA | 0,6 | 35 | 19.810,49 | 0,409 | 116 |
| SA27e | Folleopuerto II | 138.702,71 | Residencial | RAA | 0,65 | 30 | 64.619,68 | 0,417 | 416 |
| SA29 | Tomillar II | 29.765,22 | Industrial | IA | 0,5 | - | 14.882,6* | 0,40 | - |
| SA32 | Pocito IV | 64.971,54 | Agropecuaria | AGA | 0,6 | - | 37.086,80 | 0,40 | - |
| SA33 | Los Tarajales II | 47.438,09 | Industrial | IA | 0,5 | - | 23.719,04 | 0,40 | - |
| SA35 | Pocito V | 56.112,05 | Agropecuaria | AGA | 0,6 | - | 30.973,07 | 0,366 | - |
| SA36 | Pocito VI | 49.587,43 | Agropecuaria | AGA | 0,65 | - | 27.928,28 | 0,395 | - |

Tabla 9-2a: Sectores de suelo urbanizable sectorizado en el núcleo urbano de Almonte

| ÁREA DE REPARTO | SECTORES | ZONAS | USO | SUPERFICIE (m²s) | EDIFICABILIDAD UNITARIA s/sup.brut. (m²u/m²s) | EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL (Aprovechamiento de uso específico) (m² luc) | COEFICIENTE HOMOGENIZACIÓN | APROVECHAMIENTO (Aprovechamiento de uso característico) (m² luc) | APROVECHAMIENTO MEDIO (m²luc/m²s) |
|--|----------|-------|-------------------|------------------|---|---|----------------------------|--|-----------------------------------|
| AA12 | S.A.12a | - | Residencial | 41.188,12 | 0,6 | 24.712,87 | - | - | - |
| | | Z1 | Residencial libre | - | - | 17.299,01 | 1 | 22.118,32 | 0,407 |
| | | Z2 | Residencial VPO | - | - | 7.413,86 | 0,65 | - | - |
| SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO AA12 | | | | | | | | SGA1II-: 13.120,09 m² | |

| ÁREA DE REPARTO | SECTORES | ZONAS | USO | SUPERFICIE (m ² s) | EDIFICABILIDAD UNITARIA s/sup.brut. (m ² /m ² s) | EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL (Aprovechamiento uso específico) (m ² tuc) | COEFICIENTE HOMOGENIZACIÓN | APROVECHAMIENTO (Aprovechamiento de uso característico) (m ² tuc) | APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² tuc/m ² s) |
|-----------------|----------|-------|-----------------|-------------------------------|--|--|----------------------------|--|---|
| AA13 | S.A 12b | - | Residencial VPO | 9.061,99 | 0,65 | 5.890,29 | 0,65 | 3.828,69 | 0,423 |

| | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|------------------|
| SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO AA13 | | | | | | | | 0 m ² |
|--|--|--|--|--|--|--|--|------------------|

| ÁREA DE REPARTO | SECTORES | ZONAS | USO | SUPERFICIE (m ² s) | EDIFICABILIDAD UNITARIA s/sup.brut. (m ² /m ² s) | EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL (Aprovechamiento uso específico) (m ² tuc) | COEFICIENTE HOMOGENIZACIÓN | APROVECHAMIENTO (Aprovechamiento de uso característico) (m ² tuc) | APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² tuc/m ² s) |
|-----------------|----------|----------------|-------------------|-------------------------------|--|--|----------------------------|--|---|
| AA14 | S.A 14 | - | Residencial | 35.947,75 | 0,6 | 21.568,65 | - | - | 0,407 |
| | | Z ₁ | Residencial libre | - | - | 15.093,06 | 1 | 19.393,90 | |
| | | Z ₂ | Residencial VPO | - | - | 6.470,60 | 0,65 | - | |

| | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO AA14 | | | | | | | | SGA1n: 19.334,10 m ² + SGA1o: 1.096,66 m ² |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

| ÁREA DE REPARTO | SECTORES | ZONAS | USO | SUPERFICIE (m ² s) | EDIFICABILIDAD UNITARIA s/sup.brut. (m ² /m ² s) | EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL (Aprovechamiento uso específico) (m ² tuc) | COEFICIENTE HOMOGENIZACIÓN | APROVECHAMIENTO (Aprovechamiento de uso característico) (m ² tuc) | APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² tuc/m ² s) |
|-----------------|----------|----------------|-------------------|-------------------------------|--|--|----------------------------|--|---|
| AA15 | S.A 15 | - | Residencial | 96.964,27 | 0,6 | 57.590,55 | - | - | 0,412 |
| | | Z ₁ | Residencial libre | - | - | 40.313,39 | 1 | 51.543,55 | |
| | | Z ₂ | Residencial VPO | - | - | 17.377,17 | 0,65 | - | |
| | | Z ₃ | SGA13f | 5.345,44 | 0 | 0 | - | - | |
| | | | | 101.329,71 | | | | | |

| | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO AA15 | | | | | | | | SGA1m: 16.420,52 m ² + SGA1f: 6.010,04 m ² + SGA1q: 1.186,53 |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

| ÁREA DE REPARTO | SECTORES | ZONAS | USO | SUPERFICIE (m ² s) | EDIFICABILIDAD UNITARIA s/sup.brut. (m ² /m ² s) | EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL (Aprovechamiento uso específico) (m ² tuc) | COEFICIENTE HOMOGENIZACIÓN | APROVECHAMIENTO (Aprovechamiento de uso característico) (m ² tuc) | APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² tuc/m ² s) |
|-----------------|----------|----------------|-------------------|-------------------------------|--|--|----------------------------|--|---|
| AA16 | S.A 16 | - | Residencial | 71.055,76 | 0,6 | 42.633,45 | - | - | 0,415 |
| | | Z ₁ | Residencial libre | - | - | 29.643,42 | 1 | 38.165,94 | |
| | | Z ₂ | Residencial VPO | - | - | 10.790,04 | 0,65 | - | |
| | | Z ₃ | SGA16g | 5.824,50 | 0 | 0 | - | - | |
| | | | | 76.880,25 | | | | | |

| | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|---|
| SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO AA16 | | | | | | | | SGA1d: 8.902,33 m ² + SGA1r: 7.798,17 m ² |
|--|--|--|--|--|--|--|--|---|

| ÁREA DE REPARTO | SECTORES | ZONAS | USO | SUPERFICIE (m ² s) | EDIFICABILIDAD UNITARIA s/sup.brut. (m ² /m ² s) | EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL (Aprovechamiento uso específico) (m ² tuc) | COEFICIENTE HOMOGENIZACIÓN | APROVECHAMIENTO (Aprovechamiento de uso característico) (m ² tuc) | APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² tuc/m ² s) |
|-----------------|----------|----------------|-------------------|-------------------------------|--|--|----------------------------|--|---|
| AA17 | S.A.17 | - | Residencial | 110.666,25 | 0,6 | 66.399,75 | - | - | 0,411 |
| | | Z ₁ | Residencial libre | - | - | 46.479,83 | 1 | 59.427,78 | |
| | | Z ₂ | Residencial VPO | - | - | 19.919,92 | 0,65 | - | |
| | | Z ₃ | SGA13h | 8.871,19 | 0 | 0 | - | - | |
| | | | | 119.537,44 | | | | | |

| | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|---------------------------------|
| SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO AA17 | | | | | | | | SGA1t: 24.936,86 m ² |
|--|--|--|--|--|--|--|--|---------------------------------|

| ÁREA DE REPARTO | SECTORES | ZONAS | USO | SUPERFICIE (m ² s) | EDIFICABILIDAD UNITARIA s/sup.brut. (m ² /m ² s) | EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL (Aprovechamiento uso específico) (m ² tuc) | COEFICIENTE HOMOGENIZACIÓN | APROVECHAMIENTO (Aprovechamiento de uso característico) (m ² tuc) | APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² tuc/m ² s) |
|-----------------|----------|----------------|-------------------|-------------------------------|--|--|----------------------------|--|---|
| AA18 | S.A 18 | - | Residencial | 43.606,79 | 0,6 | 26.164,07 | - | - | 0,397 |
| | | Z ₁ | Residencial libre | - | - | 18.314,85 | 1 | 23.416,85 | |
| | | Z ₂ | Residencial VPO | - | - | 7.849,22 | 0,65 | - | |
| | | Z ₃ | SGA13i | 4.363,10 | 0 | 0 | - | - | |
| | | Z ₄ | SGA4e | 3.379,67 | 0 | 0 | - | - | |
| | | | | 51.649,55 | | | | | |

| | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO AA18 | | | | | | | | SGA1s: 4.947,65 m ² + SGA1y: 1.718,40 m ² SGA1z: 478,78 m ² |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

| ÁREA DE REPARTO | SECTORES | ZONAS | USO | SUPERFICIE (m ² s) | EDIFICABILIDAD UNITARIA s/sup.brut. (m ² /m ² s) | EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL (Aprovechamiento uso específico) (m ² tuc) | COEFICIENTE HOMOGENIZACIÓN | APROVECHAMIENTO (Aprovechamiento de uso característico) (m ² tuc) | APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² tuc/m ² s) |
|--|----------|----------------|-------------------|-------------------------------|--|--|----------------------------|--|---|
| AA19 | S.A.19 | - | Residencial | 50.758,46 | 0,6 | 30.455,08 | - | 27.257,30 | 0,408 |
| | | Z ₁ | Residencial libre | - | - | 21.318,56 | 1 | | |
| | | Z ₂ | Residencial VPO | - | - | 9.136,52 | 0,65 | | |
| SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO AA19 | | | | | | | | SGA1x: 16.121,10 m ² | |

| ÁREA DE REPARTO | SECTORES | ZONAS | USO | SUPERFICIE (m ² s) | EDIFICABILIDAD UNITARIA s/sup.brut. (m ² /m ² s) | EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL (Aprovechamiento uso específico) (m ² tuc) | COEFICIENTE HOMOGENIZACIÓN | APROVECHAMIENTO (Aprovechamiento de uso característico) (m ² tuc) | APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² tuc/m ² s) |
|--|----------|----------------|-------------------|-------------------------------|--|--|----------------------------|--|---|
| AA20 | S.A.20 | - | Residencial | 46.585,29 | 0,6 | 27.951,17 | - | 25.016,30 | 0,412 |
| | | Z ₁ | Residencial libre | - | - | 19.565,82 | 1 | | |
| | | Z ₂ | Residencial VPO | - | - | 9.385,35 | 0,65 | | |
| SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO AA20 | | | | | | | | SGA7d: 14.176,12 m ² | |

| ÁREA DE REPARTO | SECTORES | ZONAS | USO | SUPERFICIE (m ² s) | EDIFICABILIDAD UNITARIA s/sup.brut. (m ² /m ² s) | EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL (Aprovechamiento uso específico) (m ² tuc) | COEFICIENTE HOMOGENIZACIÓN | APROVECHAMIENTO (Aprovechamiento de uso característico) (m ² tuc) | APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² tuc/m ² s) |
|--|----------|----------------|-------------------|-------------------------------|--|--|----------------------------|--|---|
| AA21 | S.A.21 | - | Residencial | 45.710,06 | 0,6 | 27.426,04 | - | 24.546,31 | 0,412 |
| | | Z ₁ | Residencial libre | - | - | 19.198,03 | 1 | | |
| | | Z ₂ | Residencial VPO | - | - | 8.227,81 | 0,65 | | |
| SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO AA21 | | | | | | | | SGA7e: 13.944,77 m ² | |

| ÁREA DE REPARTO | SECTORES | ZONAS | USO | SUPERFICIE (m ² s) | EDIFICABILIDAD UNITARIA s/sup.brut. (m ² /m ² s) | EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL (Aprovechamiento uso específico) (m ² tuc) | COEFICIENTE HOMOGENIZACIÓN | APROVECHAMIENTO (Aprovechamiento de uso característico) (m ² tuc) | APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² tuc/m ² s) |
|--|----------|----------------|-------------------|-------------------------------|--|--|----------------------------|--|---|
| AA22 | S.A.22 | - | Residencial | 28.546,23 | 0,6 | 17.127,74 | - | 15.329,33 | 0,412 |
| | | Z ₁ | Residencial libre | - | - | 11.969,42 | 1 | | |
| | | Z ₂ | Residencial VPO | - | - | 5.138,22 | 0,65 | | |
| SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO AA22 | | | | | | | | SGA7f: 8.637,99 m ² | |

| ÁREA DE REPARTO | SECTORES | ZONAS | USO | SUPERFICIE (m ² s) | EDIFICABILIDAD UNITARIA s/sup.brut. (m ² /m ² s) | EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL (Aprovechamiento uso específico) (m ² tuc) | COEFICIENTE HOMOGENIZACIÓN | APROVECHAMIENTO (Aprovechamiento de uso característico) (m ² tuc) | APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² tuc/m ² s) |
|--|----------|----------------|-------------------|-------------------------------|--|--|----------------------------|--|---|
| AA23 | S.A.23 | - | Residencial | 19.567,89 | 0,6 | 11.740,73 | - | 10.507,95 | 0,418 |
| | | Z ₁ | Residencial libre | - | - | 8.218,51 | 1 | | |
| | | Z ₂ | Residencial VPO | - | - | 3.522,22 | 0,65 | | |
| SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO AA23 | | | | | | | | SGA1u: 5.581,55 m ² | |

| ÁREA DE REPARTO | SECTORES | ZONAS | USO | SUPERFICIE (m ² s) | EDIFICABILIDAD UNITARIA s/sup.brut. (m ² /m ² s) | EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL (Aprovechamiento uso específico) (m ² tuc) | COEFICIENTE HOMOGENIZACIÓN | APROVECHAMIENTO (Aprovechamiento de uso característico) (m ² tuc) | APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² tuc/m ² s) |
|--|----------|----------------|-------------------|-------------------------------|--|--|----------------------------|--|---|
| AA24 | S.A.24 | - | Residencial | 54.779,32 | 0,6 | 32.867,59 | - | 29.416,49 | 0,408 |
| | | Z ₁ | Residencial libre | - | - | 23.097,31 | 1 | | |
| | | Z ₂ | Residencial VPO | - | - | 9.860,28 | 0,65 | | |
| SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO AA24 | | | | | | | | SGA7c: 17.368,58 m ² | |

| ÁREA DE REPARTO | SECTORES | ZONAS | USO | SUPERFICIE (m ² s) | EDIFICABILIDAD UNITARIA s/sup.brut. (m ² /m ² s) | EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL (Aprovechamiento uso específico) (m ² tuc) | COEFICIENTE HOMOGENIZACIÓN | APROVECHAMIENTO (Aprovechamiento de uso característico) (m ² tuc) | APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² tuc/m ² s) |
|-----------------|----------|-------|-------------------|-------------------------------|--|--|----------------------------|--|---|
| AA25 | S.A.25 | - | Residencial | 74.378,33 | 0,6 | 44.627,00 | - | - | 0,419 |
| | | Z1 | Residencial libre | - | - | 31.238,90 | 1 | 39.941,17 | |
| | | Z2 | Residencial VPO | - | - | 13.388,10 | 0,65 | - | |

| | |
|--|---------------------------------|
| SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO AA25 | SGA7k: 22.953,29 m ² |
|--|---------------------------------|

| ÁREA DE REPARTO | SECTORES | ZONAS | USO | SUPERFICIE (m ² s) | EDIFICABILIDAD UNITARIA s/sup.brut. (m ² /m ² s) | EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL (Aprovechamiento uso específico) (m ² tuc) | COEFICIENTE HOMOGENIZACIÓN | APROVECHAMIENTO (Aprovechamiento de uso característico) (m ² tuc) | APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² tuc/m ² s) |
|-----------------|----------|-------|-------------------|-------------------------------|--|--|----------------------------|--|---|
| AA26 | S.A.26 | - | Residencial | 33.017,49 | 0,6 | 19.810,49 | - | - | 0,409 |
| | | Z1 | Residencial libre | - | - | 13.887,34 | 1 | 17.730,39 | |
| | | Z2 | Residencial VPO | - | - | 5.943,15 | 0,65 | - | |

| | |
|--|---------------------------------|
| SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO AA26 | SGA1v: 10.287,57 m ² |
|--|---------------------------------|

| ÁREA DE REPARTO | SECTORES | ZONAS | USO | SUPERFICIE (m ² s) | EDIFICABILIDAD UNITARIA s/sup.brut. (m ² /m ² s) | EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL (Aprovechamiento uso específico) (m ² tuc) | COEFICIENTE HOMOGENIZACIÓN | APROVECHAMIENTO (Aprovechamiento de uso característico) (m ² tuc) | APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² tuc/m ² s) |
|-----------------|----------|-------|-------------------|-------------------------------|--|--|----------------------------|--|---|
| AA27 | S.A.27e | - | Residencial | 99.415,20 | 0,65 | 64.619,98 | - | - | 0,417 |
| | | Z1 | Residencial libre | - | - | 45.233,92 | 1 | 57.834,79 | |
| | | Z2 | Residencial VPO | - | - | 19.385,96 | 0,65 | - | |
| | | Z3 | SGA13e | 9.042,71 | 0 | 0 | - | - | |
| | | Z4 | SGA19 | 30.246,80 | 0 | 0 | - | - | |
| | | | | 128.702,71 | | | | | |

| | |
|--|------------------|
| SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO AA18 | 0 m ² |
|--|------------------|

| ÁREA DE REPARTO | SECTORES | ZONAS | USO | SUPERFICIE (m ² s) | EDIFICABILIDAD UNITARIA s/sup.brut. (m ² /m ² s) | EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL (Aprovechamiento uso específico) (m ² tuc) | COEFICIENTE HOMOGENIZACIÓN | APROVECHAMIENTO (Aprovechamiento de uso característico) (m ² tuc) | APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² tuc/m ² s) |
|-----------------|----------|-------|------------|-------------------------------|--|--|----------------------------|--|---|
| AA28 | S.A.29 | - | Industrial | 29.765,22 | 0,5 | 14.882,61 | 0,8 | 11.906,09 | 0,40 |

| | |
|--|------------------|
| SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO AA28 | 0 m ² |
|--|------------------|

| ÁREA DE REPARTO | SECTORES | ZONAS | USO | SUPERFICIE (m ² s) | EDIFICABILIDAD UNITARIA s/sue.brut. (m ² /m ² s) | EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL (Aprovechamiento uso específico) (m ² tuc) | COEFICIENTE HOMOGENIZACIÓN | APROVECHAMIENTO (Aprovechamiento de uso característico) (m ² tuc) | APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² tuc/m ² s) |
|-----------------|----------|-------|------------|-------------------------------|--|--|----------------------------|--|---|
| AA29 | S.A.33 | - | Industrial | 47.439,09 | 0,5 | 23.719,04 | 0,8 | 18.975,23 | 0,40 |

| | |
|--|------------------|
| SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO AA28 | 0 m ² |
|--|------------------|

| ÁREA DE REPARTO | SECTORES | ZONAS | USO | SUPERFICIE (m ² s) | EDIFICABILIDAD UNITARIA s/sup.brut. (m ² /m ² s) | EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL (Aprovechamiento uso específico) (m ² tuc) | COEFICIENTE HOMOGENIZACIÓN | APROVECHAMIENTO (Aprovechamiento de uso característico) (m ² tuc) | APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² tuc/m ² s) |
|-----------------|----------|-------|--------------|-------------------------------|--|--|----------------------------|--|---|
| AA30 | S.A.32 | Z1 | Agropecuaria | 61.811,34 | 0,6 | 37.086,80 | 0,7 | 25.960,76 | 0,40 |
| | | Z2 | SGA13e | 3.160,20 | 0 | 0 | - | - | |
| | | | | | | 64.971,54 | | | |

| | |
|--|------------------|
| SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO AA30 | 0 m ² |
|--|------------------|

| ÁREA DE REPARTO | SECTORES | ZONAS | USO | SUPERFICIE (m ² s) | EDIFICABILIDAD UNITARIA s/sup.brut. (m ² /m ² s) | EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL (Aprovechamiento uso específico) (m ² tuc) | COEFICIENTE HOMOGENIZACIÓN | APROVECHAMIENTO (Aprovechamiento de uso característico) (m ² tuc) | APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² tuc/m ² s) |
|--|----------|----------------|--------------|-------------------------------|--|--|----------------------------|--|---|
| AA31 | S.A.35 | Z ₁ | Agropecuario | 51.621,78 | 0,6 | 30.973,07 | 0,7 | 21.681,15 | 0,386 |
| | | Z ₂ | SGA13c | 4.490,27 | 0 | 0 | - | - | |
| | | | | 56.112,05 | | | | | |
| SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO AA31 | | | | | | | | 0 m ² | |

Tabla 9-2b: Cálculo del aprovechamiento medio en los sectores de suelo urbanizable sectorizado en el núcleo urbano de Almonte

A L M O N T E

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO S.A.12.a

Ubicación Almonte
 Denominación Barrio Obrero I
 Superficie bruta de suelo (m²) 41.188,12

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clase y categoría de suelo Urbanizable Sectorizado
 Uso global Residencial
 Planeamiento de desarrollo Plan Parcial
 Edificabilidad máxima (m²t/m²s) 0,6
 Densidad 35 viv/Ha
 Área de reparto AA12
 Aprovechamiento Objetivo (m²t) 24.712,87
 Aprovechamiento Subjetivo 90% A.M.
 Aprovechamiento Medio (A.M.) 0,407
 Sistema general adscrito SGA11III al área de reparto (m²) (13.120,09)
 Número máximo de viviendas 144
 Viviendas protegidas
 - Número mínimo de viviendas protegidas 43
 - 30% A.O. (m²t) 7.413,86

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Objetivos y directrices

Colmatar los vacíos intersticiales del asentamiento central del núcleo de Almonte.

Articular los sectores colindantes, mediante la implementación de un sistema de espacios libres estructurante.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

Dotaciones Ver tabla S.A.12a
 Uso pormenorizado Unifamiliar adosada, bifamiliar y plurifamiliar
 Tipología -
 Ordenanzas de edificación de referencia RAE, RAA

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Sistema de actuación Compensación
 Titularidad Privada
 Iniciativa Privada
 Exceso de aprovechamiento -
 Cesiones s/ley
 Otros Instrumentos y Programación Proyecto de Urbanización

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

El planeamiento de desarrollo incorporará como vinculantes las siguientes determinaciones, las que figuran en los planos de ordenación estructural y ordenación completa del núcleo de Almonte. El plan parcial asumirá las medidas correctoras del EIA.

El promotor asumirá de igual modo los gastos derivados de la gestión y ejecución de las infraestructuras generales básicas necesarias para el desarrollo del sector.

OBSERVACIONES

SITUACIÓN S/E



S A 12a

DATOS GENERALES

| | | |
|---|-----------|-----------------------------|
| Superficie total (ha) | 4,12 | (41.188,12 m ²) |
| Número de viviendas | 144 | |
| Superficie construida uso residencial (m ²) | 24.712,87 | |

DOTACIONES PARA EL SUELO RESIDENCIAL

| DOTACIONES | SUPERFICIE PROPUESTA (m ²) | SUPERFICIE NECESARIA | | | | | | DEFICIT/ SUPERAVIT (m ²) |
|--------------|--|---|------------------------------|--|--|---|---|--------------------------------------|
| | | Según Reglamento de Planeamiento (1978) | | Según ley de Ordenación Urbánica de Andalucía (2002) | | | | |
| | | m ² /v | Superficie (m ²) | Entre 18 y 21 m ² /100 m ² | Superficie mínima mínima equipam (m ²) | Superficie mínima mínima SELDUP (m ²) | 10% Superficie sector (m ²) | |
| SELDUP | Jardines | 15 | 2.160,00 | Entre 18 y 21 | 5.188,70 | 4.448,32 | 4.118,81 | 0 |
| | Áreas de recreo | 3 | 432,00 | | | | | |
| | TOTAL SELDUP | 5.188,70 | 2.592,00 | | | | | |
| EQUIPAMENTOS | EDUCACIONAL | Guardería | 10 | 1.440,00 | Entre 9 y 12 | 2.224,16 | 2.965,54 | +0,00 |
| | | Centro deportivo | | | | | | |
| | SERVICIOS DE INTERESES PÚBLICOS Y SOCIAL | Deportivo | 2 m ² /v | 144,00 | | | | |
| | | Equipamiento comercial | | | | | | |
| | Equipamiento social | | | | | | | |
| | TOTAL EQUIPAMENTOS | 2.224,16 | 1.584,00 | | | | | |

| PLAZAS DE APARCAMIENTOS | FLAZAS PROPUESTAS | FLAZAS NECESARIAS | | DEFICIT/ SUPERAVIT |
|-------------------------|-------------------|----------------------|--|--------------------|
| | | 1/100 m ² | Entre 0,5 y 1 plaza por 100 m ² | |
| | 247 | 247 | 124 | 0 |

A L M O N T E

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO S.A.12b

| | |
|--------------------------------|------------------|
| Ubicación | Almonte |
| Denominación | Barrio Obrero II |
| Superficie bruta de suelo (m²) | 9.061,99 |

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| | |
|--|-------------------------|
| Clase y categoría de suelo | Urbanizable Sectorizado |
| Uso global | Residencial |
| Planeamiento de desarrollo | Plan Parcial |
| Edificabilidad máxima (m²t/m²s) | 0,65 |
| Densidad | 60 viv/Ha |
| Área de reparto | AA13 |
| Aprovechamiento Objetivo (m²t) | 5.890,29 |
| Aprovechamiento Subjetivo | 90% A.M. |
| Aprovechamiento Medio (A.M.) | 0,423 |
| Sistema general adscrito al área de reparto (m²) | - |
| Número máximo de viviendas | 54 |
| Viviendas protegidas | |
| - Número mínimo de viviendas protegidas | 54 |
| - 30% A.O. (m²t) | 5.890,29 |

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Objetivos y directrices

Colmatar los vacíos intersticiales del asentamiento central del núcleo de Almonte.

Articular los sectores colindantes, mediante la implementación de un sistema de espacios libres estructurante.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

| | |
|---|---|
| Dotaciones | Ver tabla S.A.12b |
| Uso pormenorizado | Unifamiliar adosada, bifamiliar y plurifamiliar |
| Tipología | - |
| Ordenanzas de edificación de referencia | RAE, RAA |

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

| | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Sistema de actuación | Compensación |
| Titularidad | Pública |
| Iniciativa | Pública |
| Exceso de aprovechamiento | - |
| Cesiones | s/ley |
| Otros Instrumentos y Programación | Proyecto de Urbanización |

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

El planeamiento de desarrollo incorporará como vinculantes las siguientes determinaciones, las que figuran en los planos de ordenación estructural y ordenación completa del núcleo de Almonte. El plan parcial asumirá las medidas correctoras del EIA.

El promotor asumirá de igual modo los gastos derivados de la gestión y ejecución de las infraestructuras generales básicas necesarias para el desarrollo del sector.

O B S E R V A C I O N E S

SITUACIÓN S/E



S.A.14

| DATOS GENERALES | | | |
|---|--|----------|----------------------------|
| Superficie total (ha) | | 0,91 | (9.051,99 m ²) |
| Número de viviendas | | 54 | |
| Superficie construida uso residencial (m ²) | | 5.880,29 | |

| DOTACIONES PARA EL SUELO RESIDENCIAL | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|--|---|------------------------------|--|--|---|--|-------------------------------------|
| DOTACIONES | | SUPERFICIE PROPLESTA (m ²) | SUPERFICIE NECESARIA | | | | | | DEFICIT SUPERAVIT (m ²) |
| | | | Según Reglamento de Planeamiento (1978) | | Según Ley de Ordenación Urbánica de Andalucía (2012) | | | 10% Superficie edict (m ²) | |
| | | | nº viv | Superficie (m ²) | Entre | Superficie mínima mínima equipam (m ²) | Superficie mínima mínima SELDUP (m ²) | | |
| SELDUP | Jardines | | 15 | 810,00 | Entre 18 y 21 | 1.235,96 | 1.060,25 | 903,20 | 0 |
| | Áreas de recreo | | 3 | 162,00 | | | | | |
| | TOTAL SELDUP | 1.060,25 | | 972,00 | | | | | |
| EQUIPAMENTOS | EDUCACIONAL | | | | Entre 9 y 12 | 530,13 | 706,83 | | +0,00 |
| | Guardería | | | | | | | | |
| | Centro docente | | 10 | 1.000,00 | | | | | |
| | SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL | | | | | | | | |
| | Equipamiento comarcal | | 2 m ² /v | 54,00 | | | | | |
| TOTAL EQUIPAMENTOS | 1.054,00 | | 1.054,00 | | | | | | |

| FLAZAS DE APARCAMIENTOS | FLAZAS | | FLAZAS NECESARIAS | | DEFICIT SUPERAVIT |
|-------------------------|------------|----------------------|---|--|-------------------|
| | PROPLESTAS | 1/100 m ² | Entre 0,65 y 1 plaza por 100 m ² | | |
| | 59 | 59 | 29 | | 0 |

ALMONTE

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO S.A.14

| | |
|---|-----------|
| Ubicación | Almonte |
| Denominación | Río Seco |
| Superficie bruta de suelo (m ²) | 35.947,75 |

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| | |
|---|--------------------------------------|
| Clase y categoría de suelo | Urbanizable Sectorizado |
| Uso global | Residencial |
| Planeamiento de desarrollo | Plan Parcial |
| Edificabilidad máxima (m ² t/m ² s) | 0,6 |
| Densidad | 30 viv/Ha |
| Área de reparto | AA14 |
| Aprovechamiento Objetivo (m ² t) | 21.568,65 |
| Aprovechamiento Subjetivo | 90% A.M. |
| Aprovechamiento Medio (A.M.) | 0,407 |
| Sistema general adscrito al área de reparto (m ²) | SGA1n (10.334,10) y SGA1o (1.096,66) |
| Número máximo de viviendas | 108 |
| Viviendas protegidas | |
| - Número mínimo de viviendas protegidas | 32 |
| - 30% A.O. (m ² t) | 6.470,60 |

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Objetivos y directrices

Constituir el borde urbano de Almonte con el nuevo parque del Arroyo Río Seco.
Fortalecer la articulación de los barrios situados al norte del núcleo principal con el Sistema general de espacios libres y con la barriada de Europa.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

| | |
|---|---|
| Dotaciones | Ver tabla S.A.14 |
| Uso pormenorizado | Unifamiliar adosada, bifamiliar y plurifamiliar |
| Tipología | - |
| Ordenanzas de edificación de referencia | RAE, RAA |

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

| | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Sistema de actuación | Compensación |
| Titularidad | Privada |
| Iniciativa | Privada |
| Exceso de aprovechamiento | - |
| Cesiones | s/ley |
| Otros Instrumentos y Programación | Proyecto de Urbanización |

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

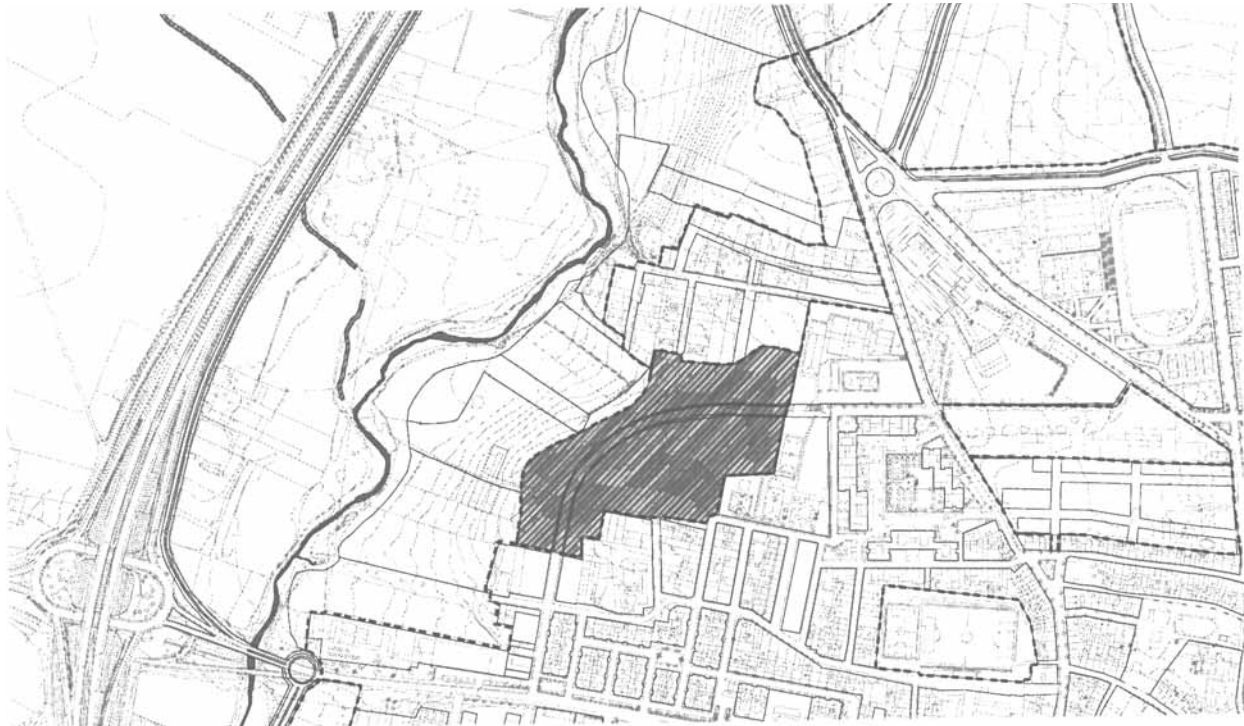
El planeamiento de desarrollo incorporará como vinculantes las siguientes determinaciones, las que figuran en los planos de ordenación estructural y ordenación completa del núcleo de Almonte, y además las que constan a continuación:

- El trazado del sistema viario y del sistema de espacios públicos grafiado en los planos.
- El espacio libre de la ordenación irá ubicado en contacto con el parque del Arroyo Río Seco.
- Asumirá las medidas correctoras del EIA.

El promotor deberá asumir de igual modo los gastos derivados de la gestión y ejecución de las infraestructuras generales básicas necesarias para el desarrollo del sector.

OBSERVACIONES

SITUACIÓN S/E



| SA 14 | | | | | | | | | |
|--|----------------------------|---|-------------------|---|--|----------------------------|--|-------------------------|--|
| DATOS GENERALES | | | | | | | | | |
| Superficie total (m²) | | | | 359 | | (35.947,75 m²) | | | |
| Número de viviendas | | | | 108 | | | | | |
| Superficie construida uso residencial (m²) | | | | 21.568,65 | | | | | |
| DOTACIONES PARA EL SUELO RESIDENCIAL | | | | | | | | | |
| DOTACIONES | SUPERFICIE PROPUESTA (m²) | SUPERFICIE NECESARIA | | | | | | DEFICIT/ SUPERAVIT (m²) | |
| | | Según Reglamento de Planeamiento (1978) | | Según Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (2002) | | 10% S. público sector (m²) | | | |
| | | m²/Viv | Superficie (m²) | m²/100 m² | Superficie mínima (m²) en caso de 33 DUPS (m²) | | Superficie mínima (m²) en caso de 33 DUPS (m²) | | |
| SELDUP | Jardines | 15 | 1.620,00 | Entre 18 y 21 | 4.529,42 | 3.662,36 | 3.594,78 | 0 | |
| | Áreas de recreo | 3 | 324,00 | | | | | | |
| | TOTAL SELDUP | | 4.529,42 | | | | | | |
| EQUIPAMIENTOS | EDUCACIONAL | 10 | 1.060,00 | Entre 9 y 12 | 1.941,18 | 2.588,24 | | 0 | |
| | Guardería | | | | | | | | |
| | Centro docente | | | | | | | | |
| | DEPORTIVO | 2 m²/Viv | 108,00 | | | | | | |
| SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL | Equipamiento comunitario | | | | | | | | |
| | Equipamiento social | | | | | | | | |
| | TOTAL EQUIPAMIENTOS | | 1.941,18 | | | | | | |
| | | | 1.188,00 | | | | | | |
| FLAZAS DE APARCAMIENTOS | | FLAZAS PROPUESTAS | FLAZAS NECESARIAS | | DEFICIT/ SUPERAVIT | | | | |
| | | 216 | 1/100 m² | Entre 0,5 y 1 plaza por 100 m² | | 108 | | 0 | |
| | | | 216 | | | | | | |

A L M O N T E

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO S.A.15

Ubicación Almonte
 Denominación El Pocito
 Superficie bruta de suelo (m²) 101.329,71

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clase y categoría de suelo Urbanizable Sectorizado
 Uso global Residencial
 Planeamiento de desarrollo Plan Parcial
 Edificabilidad máxima (m²t/m²s) 0,6
 Densidad 30 viv/Ha
 Área de reparto AA15
 Aprovechamiento Objetivo (m²t) 57.590,56
 Aprovechamiento Subjetivo 90% A.M.
 Aprovechamiento Medio (A.M.) 0,412
 Sistema general adscrito SGA1m (16.420,52), SGA1ñ al área de reparto (m²) (6.013,04) y SGA1q (1.186,53)
 Sistema general incluido de (m²) SGA13f (5.345,44)
 Número máximo de viviendas 304
 Viviendas protegidas
 - Número mínimo de viviendas protegidas 91
 - 30% A.O. (m²t) 17.277,17

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Objetivos y directrices

Configurar el perímetro de Almonte con una densidad que permita crear un anillo verde en el borde noeste del núcleo. Sellar el crecimiento del uso agropecuario con una banda protectora de espacios libres.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

Dotaciones Ver tabla S.A.15
 Uso pormenorizado Unifamiliar adosada, bifamiliar y plurifamiliar

Tipología -
 Ordenanzas de edificación de referencia RAE, RAA

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Sistema de actuación Compensación
 Titularidad Privada
 Iniciativa Privada
 Exceso de aprovechamiento -
 Cesiones s/ley
 Otros Instrumentos y Programación Proyecto de urbanización

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

El planeamiento de desarrollo incorporará como vinculantes las siguientes determinaciones, las que figuran en los planos de ordenación estructural y ordenación completa del núcleo de Almonte, y además las que constan a continuación:

- Las derivadas del EIA y del estudio de intervisibilidad.
- El trazado del sistema viario grafiado en los planos y la ubicación del sistema local de espacios libres. El plan parcial podrá ajustar o definir de forma más concreta los límites del sistema local de espacios libres siempre que cumpla el objetivo de crear un espacio de transición con el sector colindante.
- Se sumarán las medidas correctoras del EIA.

El promotor deberá asumir de igual modo los gastos derivados de la gestión y ejecución de las infraestructuras generales básicas necesarias para el desarrollo del sector.

OBSERVACIONES

SITUACIÓN S/E



| S. A. 15 | | | | | | | | | |
|---|--|---|--|--|---|--|-----------------------|--------------------------------------|--|
| DATOS GENERALES | | | | | | | | | |
| Superficie total (ha) | | | | 10,13 | | (101.329,71 m ²) | | | |
| Número de viviendas | | | | 304 | | | | | |
| Superficie construida uso residencial (m ²) | | | | 57.590,56 | | | | | |
| DOTACIONES PARA EL SUELO RESIDENCIAL | | | | | | | | | |
| DOTACIONES | SUPERFICIE PROPUESTA (m ²) | Según Reglamento de Planeamiento (1976) | | SUPERFICIE NECESARIA Según ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (2002) | | | 10% Superficie sector | DEFICIT/ SUPERAVIT (m ²) | |
| | | m ² /viv | Superficie (m ²) | m ² /100 m ² | Superficie máxima intanto aplicable (m ²) | Superficie mínima intanto SELDUP (m ²) | | | |
| S.E.L.D.U.P. | Jardines | 15 | 4.560,00 | Entre 18 y 21 | 12.094,02 | 10.366,30 | 10.132,97 | + 0,00 | |
| | Áreas de recreo | 3 | 912,00 | | | | | | |
| | TOTAL S.E.L.D.U.P. | 10.366,30 | 5.472,00 | | | | | | |
| EQUIPAMIENTOS | EDUCACIONAL | Guardería | 2 | 1.000,00 | Entre 9 y 12 | 5.183,15 | 6.910,87 | + 0,00 | |
| | SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL | Centro docente | 10 | 5.000,00 | | | | | |
| | | Deportivo | 6 | 1.824,00 | | | | | |
| | EQUIPAMIENTO COMERCIAL | Equipamiento comercial | 1 m ² /viv | 190,00 | | | | | |
| | | Equipamiento social | 3 m ² /viv | 570,00 | | | | | |
| | TOTAL EQUIPAMIENTOS | 8.584,00 | 8.584,00 | | | | | | |
| PLAZAS DE APARCAMIENTOS | | | | | | | | | |
| PLAZAS DE APARCAMIENTOS | PLAZAS PROPUESTAS | PLAZAS NECESARIAS | | | DEFICIT/ SUPERAVIT | | | | |
| | | 1/100 m ² | Entre 0,5 y 1 plaza por 100 m ² | | | | | | |
| | 576 | 576 | 288 | | 0 | | | | |

A L M O N T E

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO S.A.16

Ubicación **Almonte**
 Denominación **Madre de Dios**
 Superficie bruta de suelo (m²) **76.880,25**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clase y categoría de suelo **Urbanizable Sectorizado**
 Uso global **Residencial**
 Planeamiento de desarrollo **Plan Parcial**
 Edificabilidad máxima (m²t/m²s) **0,6**
 Densidad **30 viv/Ha**
 Área de reparto **AA116**
 Aprovechamiento Objetivo (m²t) **42.633,45**
 Aprovechamiento Subjetivo **90% A.M.**
 Aprovechamiento Medio (A.M.) **0,415**
 Sistemas generales adscritos al área de reparto (m²) **SGA1p (8.902,33) y SGA1r (7.798,17)**
 Sistema general incluido de (m²) **SGA13g (5.824,50)**
 Número máximo de viviendas **231**
 Viviendas protegidas
 - Número mínimo de viviendas protegidas **69**
 - 30% A.O. (m²t) **12.790,04**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Objetivos y directrices

Configurar el perímetro de Almonte con una densidad que permita crear un anillo verde en el borde noreste del núcleo.

Conformar una de las puertas de la ciudad en el acceso desde Hinojos.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

Dotaciones **Ver tabla S.A.16**
 Uso pormenorizado **Unifamiliar aislada, adosada y pareada**
 Tipología **-**
 Ordenanzas de edificación de referencia **-**

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Sistema de actuación **Compensación**
 Titularidad **Privada**
 Iniciativa **Privada**
 Exceso de aprovechamiento **-**
 Cesiones **s/ley**
 Otros Instrumentos y Programación **Proyecto de urbanización**

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

El planeamiento de desarrollo incorporará como vinculantes las siguientes determinaciones, las que figuran en los planos de ordenación estructural y ordenación completa del núcleo de Almonte. El plan parcial asumirá las medidas correctoras del EIA.

El promotor deberá asumir de igual modo los gastos derivados de la gestión y ejecución de las infraestructuras generales básicas necesarias para el desarrollo del sector.

OBSERVACIONES

SITUACIÓN S/E



S. A. 16

| DATOS GENERALES | |
|---|----------------------------------|
| Superficie total (ha) | 7,69 (76.880,25 m ²) |
| Número de viviendas | 231 |
| Superficie construida uso residencial (m ²) | 42.833,45 |

| DOTACIONES PARA EL SUELO RESIDENCIAL | | SUPERFICIE PROPUESTA (m ²) | SUPERFICIE NECESARIA | | | | DEFICIT/ SUPERAVIT (m ²) | | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|--|---|------------------------------------|---|---|--------------------------------------|----------|---|
| DOTACIONES | | | Segun Reglamento de Planeamiento (1975) | | Segun Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (2002) | | | | |
| | | máx. | Superficie m ² | m ² /100 m ² | Superficie mínima máxima SELDURS (m ²) | 10% Superficie sector (m ²) | | | |
| SELDUR | Jardines | | 15 | 3.465,00 | Entre 18 y 21 | 8.953,02 | 7.674,02 | 7.688,03 | 0 |
| | Áreas de recreo | | 3 | 693,00 | | | | | |
| | TOTAL SELDUR | 8.953,02 | | 4.158,00 | | | | | |
| EQUIPAMIENTOS | EDUCACIONAL | Guardería | | | Entre 9 y 12 | 3.837,01 | 5.116,01 | 0 | |
| | | Centro docente | 10 | 2.310,00 | | | | | |
| | SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL | Deportivo | | | | | | | |
| | | Equipamiento comercial | 2 m ² /viv | 231,00 | | | | | |
| | | Equipamiento social | | | | | | | |
| TOTAL EQUIPAMIENTOS | 3.837,01 | | 2.541,00 | | | | | | |

| PLAZAS DE APARCAMIENTOS | PLAZAS PROPUESTAS | PLAZAS NECESARIAS | | DEFICIT/ SUPERAVIT |
|-------------------------|-------------------|----------------------|--|--------------------|
| | | 1/100 m ² | Entre 0,5 y 1 plaza pcr 100 m ² | |
| | 426 | 426 | 213 | 0 |

ALMONTE

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO S.A.17

| | |
|---|-------------------------|
| Ubicación | Almonte |
| Denominación | Camino de Sevilla |
| Superficie bruta | 119.537,44 |
| DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | |
| Clase y categoría de suelo | Urbanizable Sectorizado |
| Uso global | Residencial |
| Planeamiento de desarrollo | Plan Parcial |
| Edificabilidad máxima (m ² t/m ² s) | 0,6 |

| | |
|---|-------------------|
| Densidad | 30 viv/Ha |
| Área de reparto | AA17 |
| Aprovechamiento Objetivo (m ² t) | 66.399,75 |
| Aprovechamiento Subjetivo | 90% A.M. |
| Aprovechamiento Medio (A.M.) | 0,411 |
| Sistema general adscrito al área de reparto (m ²) | SGA1t (24.935,86) |
| Sistema general incluido de (m ²) | SGA13h (8.871,19) |
| Número máximo de viviendas | 359 |
| Viviendas protegidas | |
| -Número mínimo de viviendas protegidas | 108 |
| -30% A.O. (m ² t) | 19.919,92 |

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA

Objetivos y directrices

Configurar el perímetro de Almonte con una densidad que permita crear un anillo verde en el borde sureste del núcleo.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA
POTESTATIVA

| | |
|---|--|
| Dotaciones | Ver tabla S.A.17 |
| Uso pormenorizado | Unifamiliar aislada, adosada y pareada |
| Tipología | - |
| Ordenanzas de edificación de referencia | RAA y RAE |

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

| | |
|----------------------|-------------|
| Sistema de actuación | Cooperación |
| Titularidad | Privada |
| Iniciativa | Pública |

| | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Exceso de aprovechamiento | - |
| Cesiones | s/ley |
| Otros Instrumentos y Programación | Proyecto de urbanización |

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

El planeamiento de desarrollo incorporará como vinculantes las siguientes determinaciones, las que figuran en los planos de ordenación estructural y ordenación completa del núcleo de Almonte, y además las que constan a continuación:

- El sistema viario y sistema de espacios libres de carácter local.
- El Plan parcial asumirá las medidas correctoras del EIA.

El promotor deberá asumir de igual modo los gastos derivados de la gestión y ejecución de las infraestructuras generales básicas necesarias para el desarrollo del sector.

OBSERVACIONES

SITUACIÓN S/E



| S. A. 17 | | | | | | | | | | |
|---|--|---|------------------------------|---|--|---|--------------------|--------------------------------------|--|--|
| DATOS GENERALES | | | | | | | | | | |
| Superficie total (ha) | | | | 11,95 | | (119.537,44 m ²) | | | | |
| Número de viviendas | | | | 359 | | | | | | |
| Superficie construida uso residencial (m ²) | | | | 66.399,75 | | | | | | |
| DOTACIONES PARA EL SUELO RESIDENCIAL | | | | | | | | | | |
| DOTACIONES | SUPERFICIE PROPUESTA (m ²) | Según Reglamento de Planeamiento (1978) | | SUPERFICIE NECESARIA | | | | Déficit/ SUPERAVIT (m ²) | | |
| | | m ² /viv | Superficie (m ²) | Según ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (2002) | | Superficie mínima necesaria (m ²) | | | | |
| | | | | Entre 18 y 21 | | Entre 0,5 y 1 plaza por 100 m ² | | | | |
| SELDUP | Jardines | 15 | 5.385,00 | | | | | | | |
| | Áreas de recreo | 3 | 1.077,00 | | | | | | | |
| TOTAL SELDUP | | 11.953,74 | 6.462,00 | | | | | + 0,00 | | |
| EQUIPAMIENTOS | EDUCACIONAL | Guardería | 2 | 1.000,00 | | | | | | |
| | | Centro docente | 10 | 5.000,00 | | | | | | |
| | SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL | Deportivo | 6 | 2.154,00 | | | | | | |
| | | Equipamiento comercial | 1 m ² /viv | 224,38 | | | | | | |
| | | Equipamiento social | 3 m ² /viv | 673,13 | | | | | | |
| TOTAL EQUIPAMIENTOS | | 9.051,50 | 9.051,50 | Entre 9 y 12 | | Entre 5.975,98 y 7.967,97 | | + 0,00 | | |
| PLAZAS DE APARCAMIENTOS | | PLAZAS PROPUESTAS | PLAZAS NECESARIAS | | Entre 0,5 y 1 plaza por 100 m ² | | Déficit/ SUPERAVIT | | | |
| | | 664 | 664 | | 332 | | 0 | | | |

ALMONTE

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO S.A.18

Ubicación Almonte
 Denominación Cementerio
 Superficie bruta de suelo (m²) 51.849,56

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clase y categoría de suelo Urbanizable Sectorizado
 Uso global Residencial
 Planeamiento de desarrollo Plan Parcial
 Edificabilidad máxima (m²t/m²s) 0,6
 Densidad 30 viv/Ha
 Área de reparto AA18
 Aprovechamiento Objetivo (m²t) 26.164,07
 Aprovechamiento Subjetivo 90% A.M.
 Aprovechamiento Medio (A.M.) 0,397
 Sistema generales adscritos SGA1s (4.947,65), SGA1 y al área de reparto (m²) (1.718,40) y SGA1z (478,78)
 Sistema general incluido de (m²) SGA13i (4.863,10), SGA4b (3.379,67)
 Número máximo de viviendas 156
 Viviendas protegidas -
 -Número mínimo de viviendas protegidas 47
 -30%A.O. (m²t) 7.849,22

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Objetivos y directrices

Configurar el perímetro de Almonte con una densidad que permita crear un anillo verde en el borde nores-te del núcleo.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

Dotaciones Ver tabla S.A.18
 Uso pormenorizado Unifamiliar aislada, adosada y pareada

Tipología

Ordenanzas de edificación de referencia RAA y RAE

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Sistema de actuación Cooperación
 Titularidad Privada
 Iniciativa Pública
 Exceso de aprovechamiento -
 Cesiones s/ley
 Otros Instrumentos y Programación Proyecto de urbanización

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

El planeamiento de desarrollo incorporará como vinculantes las siguientes determinaciones, las que figuran en los planos de ordenación estructural y ordenación completa del núcleo de Almonte, y además las que constan a continuación:

- El sistema viario y sistema de espacios libres de carácter general y local.

El promotor deberá asumir de igual modo los gastos derivados de la gestión y ejecución de las infraestructuras generales básicas necesarias para el desarrollo del sector.

La ordenación propuesta deberá limitar, en todo caso, los aprovechamientos bajo rasante en los ámbitos grafiados de los yacimientos arqueológicos «al sur-este del casco urbano» y «El Judío» recomendándose que la materialización de las cesiones obligatorias derivadas de la propuesta, adscriban estos suelos al sistema local de espacios libres de dominio público de forma preferente, o en su caso a suelos dotacionales que soporten usos compatibles con la preservación de tales valores patrimoniales hasta que se efectúen las oportunas comprobaciones o se realice su revisión.

OBSERVACIONES

SITUACIÓN S/E



| S. A. 18 | | | | | | | | | |
|---|--|---|------------------------------|---|--|---|---|--------------------------------------|-----------------|
| DATOS GENERALES | | | | | | | | | |
| Superficie total (ha) | | | | 5,18 | | (51.849,56 m ²) | | | |
| Número de viviendas | | | | 156 | | | | | |
| Superficie construida uso residencial (m ²) | | | | 26.164,07 | | | | | |
| DOTACIONES PARA EL SUELO RESIDENCIAL | | | | | | | | | |
| DOTACIONES | SUPERFICIE PROPUESTA (m ²) | Según Reglamento de Planeamiento (1076) | | SUPERFICIE NECESARIA | | | | DEFICIT/ SUPERAVIT (m ²) | |
| | | m ² /viv | Superficie (m ²) | Según ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (2002) | | 10% Superficie sector (m ²) | | | |
| S.E.L.D.U.P. | Jardines | 15 | 2.340,00 | Entre 18 y 21 | Superficie mínima - mínimas equipam. (m ²) | Superficie máxima - máxima SELDUP (m ²) | 10% Superficie sector (m ²) | 0 | |
| | Áreas de recreo | 3 | 468,00 | | | | | | |
| | TOTAL S.E.L.D.U.P. | 5.494,45 | 2.808,00 | | | | | | 5.494,45 |
| EQUIPAMIENTOS | Guardería | | | Entre 9 y 12 | 2.354,77 | 3.139,69 | 0 | | |
| | Centro docente | 10 | 1.560,00 | | | | | | |
| | SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL | | | | | | | | |
| | Deportivo | | | | | | | | |
| | Equipamiento comercial | 2 m ² /viv | 156,00 | | | | | | |
| TOTAL EQUIPAMIENTOS | 2.354,77 | 1.716,00 | | | | | | | |
| | | PLAZAS PROPUESTAS | PLAZAS NECESARIAS | | | | DEFICIT/ SUPERAVIT | | |
| PLAZAS DE APARCAMIENTOS | | 262 | 1/100 m ² | Entre 0,5 y 1 plaza por 100 m ² | | 131 | 0 | | |

ALMONTE

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO S.A.19

Ubicación Almonte
 Denominación Los Llanos I
 Superficie bruta de suelo (m²) 50.758,46

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clase y categoría de suelo Urbanizable Sectorizado
 Uso global Residencial
 Planeamiento de desarrollo Plan Parcial
 Edificabilidad máxima (m²t/m²s) 0,6
 Densidad 35 viv/Ha
 Área de reparto AA19
 Aprovechamiento Objetivo (m²t) 30.455,08

Aprovechamiento Subjetivo 90% A.M.
 Aprovechamiento Medio (A.M.) 0,408
 Sistema general adscrito SG1x (16.121,10)
 al área de reparto (m²)
 Número máximo de viviendas 178
 Viviendas protegidas
 - Número mínimo de viviendas protegidas 53
 - 30% A.O. (m²t) 9.136,52

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Objetivos y directrices

Configurar el perímetro de Almonte con una densidad que permita crear un anillo verde en el límite sur del núcleo. Ordenar el espacio colonizado parcialmente por corralones para incorporarlo a la estructura urbana propuesta.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

| | |
|---|---|
| Dotaciones | Ver tabla S.A.19 |
| Uso pormenorizado | Unifamiliar adosada, bifamiliar y plurifamiliar |
| Tipología | - |
| Ordenanzas de edificación de referencia | RAE |

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

| | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Sistema de actuación | Compensación |
| Titularidad | Privada |
| Iniciativa | Privada |
| Exceso de aprovechamiento | - |
| Cesiones | s/ley |
| Otros Instrumentos y Programación | Proyecto de urbanización |

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

Tiene carácter vinculante el trazado del sistema viario local que consta en los planos de ordenación estructural y completa del núcleo de Almonte. Asimismo

mo el plan parcial asumirá las medidas correctoras del EIA.

El promotor deberá asumir de igual modo los gastos derivados de la gestión y ejecución de las infraestructuras generales básicas necesarias para el desarrollo del sector.

Tiene el carácter de sugerencia el trazado del sistema de espacios libres grafiado en los planos de ordenación.

OBSERVACIONES

SITUACIÓN S/E

Tiene carácter vinculante el trazado del sistema viario local que consta en los planos de ordenación estructural y completa del núcleo de Almonte. Así mismo el plan parcial asumirá las medidas correctoras del EIA.

El promotor deberá asumir de igual modo los gastos derivados de la gestión y ejecución de las infraestructuras generales básicas necesarias para el desarrollo del sector.

Tiene el carácter de sugerencia el trazado del sistema de espacios libres grafiado en los planos de ordenación.

| S. A. 19 | | | | | | | | | |
|--|---------------------------------------|---|-------------------|--|--------------------|----------------------------|----------|-------------------------|---|
| DATOS GENERALES | | | | | | | | | |
| Superficie total (ha) | | | | 5,08 | | (50.758,46 m²) | | | |
| Número de viviendas | | | | 178 | | | | | |
| Superficie construida uso residencial (m²) | | | | 30.455,08 | | | | | |
| DOTACIONES PARA EL SUELO RESIDENCIAL | | | | | | | | | |
| DOTACIONES | SUPERFICIE PROPUESTA (m²) | Segun Reglamento de Planeamiento (1978) | | SUPERFICIE NECESARIA | | | | DEFICIT/ SUPERAVIT (m²) | |
| | | m²/viv | Superficie (m²) | Segun ley de Ordenacion Urbana de Andalucía (2002) | | 10% Superficie sector (m²) | | | |
| S.E.L.D.U.P. | Jardines | 15 | 2.670,00 | Entre 18 y 21 | 6.395,57 | | 5.481,91 | 5.075,85 | 0 |
| | Áreas de recreo | 3 | 534,00 | | | | | | |
| | TOTAL S.E.L.D.U.P. | 6.395,57 | 3.204,00 | | | | | | |
| EQUIPAMIENTOS | EDUCACIONAL | 10 | 1.780,00 | Entre 9 y 12 | 2.740,96 | 3.654,61 | | 0 | |
| | Guardería | | | | | | | | |
| | SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL | 2 m²/viv | 178,00 | | | | | | |
| | Centro docente | | | | | | | | |
| | Equipamiento comercial | | | | | | | | |
| Equipamiento social | | | | | | | | | |
| TOTAL EQUIPAMIENTOS | 2.740,96 | 1.958,00 | | | | | | | |
| PLAZAS DE APARCAMIENTOS | | PLAZAS PROPUESTAS | PLAZAS NECESARIAS | | DEFICIT/ SUPERAVIT | | | | |
| | | 305 | 1/100 m² | Entre 0,5 y 1 plaza per 100 m² | 152 | 0 | | | |

A L M O N T E

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO S.A.20

| | |
|--------------------------------|-----------|
| Ubicación | Almonte |
| Denominación | La Morera |
| Superficie bruta de suelo (m²) | 46.585,29 |

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| | |
|--|-------------------------|
| Clase y categoría de suelo | Urbanizable Sectorizado |
| Uso global | Residencial |
| Planeamiento de desarrollo | Plan Parcial |
| Edificabilidad máxima (m²t/m²s) | 0,6 |
| Densidad | 35 viv/Ha |
| Área de reparto | AA20 |
| Aprovechamiento Objetivo (m²t) | 27.951,17 |
| Aprovechamiento Subjetivo | 90% A.M. |
| Aprovechamiento Medio (A.M.) | 0,412 |
| Sistema general adscrito al área de reparto (m²) | SGA7d (14.178,12) |

| | |
|---|----------|
| Número máximo de viviendas | 163 |
| Viviendas protegidas | |
| - Número mínimo de viviendas protegidas | 49 |
| - 30% A.O. (m²t) | 8.385,35 |

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Objetivos y directrices

Ordenar este enclave que dispone de un alto grado de intervisibilidad, resultando un entorno frágil desde el punto de vista territorial. Disponer el espacio libre de modo que genere la formalización de la Puerta de Matalascañas en el acceso a la población, uno de sus espacios más sobresalientes.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

| | |
|-------------------|--|
| Dotaciones | Ver tabla S.A.20 |
| Uso pormenorizado | Unifamiliar adosada, bifamiliar, plurifamiliar |

Tipología -
 Ordenanzas de edificación de referencia RAE, RAA

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Tiene carácter vinculante el trazado del sistema viario local y el sistema de espacios libres local que figuran en los planos de ordenación estructural y completa del núcleo de Almonte. Así mismo el plan parcial asumirá las medidas correctoras del EIA.

Sistema de actuación Compensación
 Titularidad Privada
 Iniciativa Privada
 Exceso de aprovechamiento -
 Cesiones s/ley
 Otros Instrumentos y Programación Proyecto de urbanización

El promotor deberá asumir de igual modo los gastos derivados de la gestión y ejecución de las infraestructuras generales básicas necesarias para el desarrollo del sector.

OBSERVACIONES

SITUACIÓN S/E



S. A. 20

| DATOS GENERALES | |
|--|---------------------|
| Superficie total (ha) | 4,66 (46.586,29 m²) |
| Número de viviendas | 163 |
| Superficie construida uso residencial (m²) | 27.951,17 |

| DOTACIONES PARA EL SUELO RESIDENCIAL | | | | | | | | |
|--------------------------------------|---|---|--------------------|--|---|--|-----------------------------|---|
| DOTACIONES | SUPERFICIE PROPUESTA (m²) | Segun Reglamento de Planeamiento (1978) | | SUPERFICIE NECESARIA | | | DEFICIT/ SUPERAVIT (m²) | |
| | | m²/viv | Superficie (m²) | Segun Ley de Ordenación Urbana de Andalucía (2002) | | | | |
| | | | | Entre 18 y 21 | Superficie mínima: m²/m² equipam. (143) | Superficie mínima máxima: 222.121,9 m² | 10% Superficie sector (141) | |
| S.E.L.O.U.P. | Jardines Arbolado TOTAL SERVICIOS | 15 3 | 2.445,00 499,00 | Entre 18 y 21 | 5.869,75 | 5.031,21 | 4.656,53 | 0 |
| | TOTAL SERVICIOS | | 2.934,00 | | | | | |
| EQUIPAMIENTOS | EDUCACIONAL Escuela | 10 | 1.630,00 | Entre 9 y 12 | 2.516,61 | 3.354,14 | | 0 |
| | SERVICIOS DE BARRIO Y PÚBLICOS Y SOCIALES | | | | | | | |
| | Equipamiento comercial | 2 m²/viv | 163,00 | | | | | |
| | Equipamiento social | | | | | | | |
| | TOTAL EQUIPAMIENTOS | | 1.783,00 | | | | | |

| PLAZAS DE APARCAMIENTOS | PLAZAS PROPUESTAS | | PLAZAS NECESARIAS | | DEFICIT/ SUPERAVIT |
|-------------------------|-------------------|----------|--------------------------------|--|--------------------|
| | | 7/100 m² | Entre 0,9 y 1 plaza por 100 m² | | |
| | 280 | 280 | 140 | | 0 |

A L M O N T E

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO S.A.21

| | |
|---|-------------|
| Ubicación | Almonte |
| Denominación | Carretera I |
| Superficie bruta de suelo (m ²) | 45.710,06 |

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| | |
|---|-------------------------|
| Clase y categoría de suelo | Urbanizable Sectorizado |
| Uso global | Residencial |
| Planeamiento de desarrollo | Plan Parcial |
| Edificabilidad máxima (m ² t/m ² s) | 0,6 |
| Densidad | 35 viv/Ha |
| Área de reparto | AA21 |
| Aprovechamiento Objetivo (m ² t) | 27.426,04 |
| Aprovechamiento Subjetivo | 90% A.M. |
| Aprovechamiento Medio (A.M.) | 0,412 |
| Sistema general adscrito al área de reparto (m ²) | SGA7e (13.911,77) |
| Número máximo de viviendas | 160 |
| Viviendas protegidas | |
| - Número mínimo de viviendas protegidas | 48 |
| - 30% A.O. (m ² t) | 8.227,81 |

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Objetivos y directrices

Ordenar este enclave que dispone de un alto grado de intervisibilidad, resultando un entorno frágil desde el punto de vista territorial. Disponer el espacio libre de

modo que genere la formalización de la Puerta de Mata-lascañas en el acceso a la población, uno de sus espacios más sobresalientes.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

| | |
|---|------------------------------|
| Dotaciones | Ver tabla S.A.21 |
| Uso pormenorizado | Adosada, bifamiliar |
| Tipología | Unifamiliar entre medianeras |
| Ordenanzas de edificación de referencia | RAE, RAA |

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

| | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Sistema de actuación | Compensación |
| Titularidad | Privada |
| Iniciativa | Privada |
| Exceso de aprovechamiento | - |
| Cesiones | s/ley |
| Otros Instrumentos y Programación | Proyecto de urbanización |

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

Tiene carácter vinculante el trazado del sistema viario local y el sistema de espacios libres local que figuran en los planos de ordenación estructural y completa del núcleo de Almonte. Así mismo el plan parcial asumirá las medidas correctoras del EIA.

El promotor deberá asumir de igual modo los gastos derivados de la gestión y ejecución de las infraestructuras generales básicas necesarias para el desarrollo del sector.

OBSERVACIONES

SITUACIÓN S/E



| S. A. 21 | | | | | | | | | |
|--|----------------------------|---|-------------------|---|--|--------------------------|--|-------------------------|--|
| DATOS GENERALES | | | | | | | | | |
| Superficie total (ha) | | | | 4,57 | | (45.710,06 m²) | | | |
| Número de viviendas | | | | 160 | | | | | |
| Superficie construida uso residencial (m²) | | | | 27.426,04 | | | | | |
| DOTACIONES PARA EL SUELO RESIDENCIAL | | | | | | | | | |
| DOTACIONES | SUPERFICIE PROPUESTA (m²) | SUPERFICIE NECESARIA | | | | | | DEFICIT/ SUPERAVIT (m²) | |
| | | Según Reglamento de Planeamiento (1979) | | Según ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (2002) | | 10% Superficie sector m² | | | |
| | | m²/viv | Número (viv) | m²/100 m² | Superficie mínima número equipam. (m²) | | Superficie mínima número equipam. (m²) | | |
| SELDUP | Jardines | 15 | 2.400,00 | | | | | | |
| | Áreas de recreo | 3 | 480,00 | Entre 18 y 21 | | | | | |
| | TOTAL SELDUP | 6.759,47 | 2.880,00 | | 6.759,47 | 4.936,69 | 4.571,01 | 0 | |
| EQUIPAMIENTOS | EDUCACIONAL | | | | | | | | |
| | | Guardería | | | | | | | |
| | | Centro docente | 10 | 1.600,00 | | | | | |
| | INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL | Deportivo | | | | | | | |
| | Equipamiento comercial | 2 m²/viv | 160,00 | | | | | | |
| | Equipamiento social | | | | | | | | |
| | TOTAL EQUIPAMIENTOS | 2.468,34 | 1.760,00 | Entre 9 y 12 | 2.468,34 | 3.291,12 | | 0 | |
| PLAZAS DE APARCAMIENTOS | | PLAZAS PROPUESTAS | PLAZAS NECESARIAS | | | DEFICIT/ SUPERAVIT | | | |
| | | 274 | 1/100 m² | Entre 0,5 y 1 plaza por 100 m² | | 0 | | | |
| | | | 274 | 137 | | | | | |

ALMONTE

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO S.A.22

Ubicación Almonte
 Denominación Carretera II
 Superficie bruta de suelo (m²) 28.546,23

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clase y categoría de suelo Urbanizable Sectorizado
 Uso global Residencial
 Planeamiento de desarrollo Plan Parcial
 Edificabilidad máxima (m²t/m²s) 0,6
 Densidad 35 viv/Ha
 Área de reparto AA22
 Aprovechamiento Objetivo (m²t) 17.127,74
 Aprovechamiento Subjetivo 90% A.M.
 Aprovechamiento Medio (A.M.) 0,412
 Sistema general adscrito al área de reparto (m²) SGA7f (8.687,99)
 Número máximo de viviendas 100
 Viviendas protegidas -
 - Número mínimo de viviendas protegidas 30
 - 30% A.O. (m²t) 5.138,32

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Objetivos y directrices

Ordenar este enclave que dispone de un alto grado de intervisibilidad, resultando un entorno frágil desde el punto de vista territorial. Disponer el espacio libre de

modo que genere la formalización de la Puerta de Mata-lascañas en el acceso a la población, uno de sus espacios más sobresalientes

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

Dotaciones Ver tabla S.A.22
 Uso pormenorizado Adosada, bifamiliar
 Tipología -
 Ordenanzas de edificación de referencia RAA y RAE

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Sistema de actuación Compensación
 Titularidad Privada
 Iniciativa Privada
 Exceso de aprovechamiento -
 Cesiones s/ley
 Otros Instrumentos y Programación Proyecto de urbanización

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

Tiene carácter vinculante el trazado del sistema viario local que figura en los planos de ordenación estructural y completa del núcleo de Almonte. Así mismo el plan parcial asumirá las medidas correctoras del EIA.

El promotor deberá asumir de igual modo los gastos derivados de la gestión y ejecución de las infraestructuras generales básicas necesarias para el desarrollo del sector.

OBSERVACIONES

SITUACIÓN S/E



| S. A. 22 | | | | | | | | | |
|--|---------------------------------------|---|-------------------|--|--|--------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|---|
| DATOS GENERALES | | | | | | | | | |
| Superficie total (ha) | | | | 2,95 | | (28.546,23 m²) | | | |
| Número de viviendas | | | | 100 | | | | | |
| Superficie construida uso residencial (m²) | | | | 17.127,74 | | | | | |
| DOTACIONES PARA EL SUELO RESIDENCIAL | | | | | | | | | |
| DOTACIONES | SUPERFICIE PROPUESTA (m²) | Según Reglamento de Planeamiento (1978) | | SUPERFICIE NECESARIA Según Ley de Ordenación Urbánística de Andalucía (2002) | | | DIF. Superficie autor. (m²) | DÉFICIT/ SUPERAVIT (m²) | |
| | | m²/viv | Superficie (m²) | Entre 18 y 21 m²/100m² | Superficie mínima mínima equipam. (m²) | Superficie mínima mínima SELDUP (m²) | | | |
| S.E.L.D.U.P. | Jardines | | 15 | 1.500,00 | | | | | |
| | Áreas de recreo | | 3 | 300,00 | | | | | |
| TOTAL S.E.L.D.U.P. | | 3.596,83 | | 1.800,00 | Entre 18 y 21 | 3.596,83 | 3.982,99 | 2.854,62 | 0 |
| EQUIPAMIENTOS | EDUCACIONAL | | | | | | | | |
| | Guardería | | 10 | 1.000,00 | | | | | |
| | Centros docentes | | | | | | | | |
| | SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL | | | | | | | | |
| | Deportivo | | | | | | | | |
| | Equipamiento comercial | | 2 m²/viv | 100,00 | | | | | |
| | Equipamiento social | | | | | | | | |
| TOTAL EQUIPAMIENTOS | | 1.541,50 | | 1.100,00 | Entre 9 y 12 | 1.541,50 | 2.055,33 | | 0 |
| PLAZAS DE APARCAMIENTOS | | PLAZAS PROPUESTAS | PLAZAS NECESARIAS | | | DÉFICIT/ SUPERAVIT | | | |
| | | 171 | 171 m² | Entre 0,3 y 1 plaza por 100 m² | | 85 | | 0 | |

ALMONTE

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO S.A.23

Ubicación Almonte
 Denominación Los Llanos II
 Superficie bruta de suelo (m²) 19.567,89

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clase y categoría de suelo Urbanizable Sectorizado
 Uso global Residencial
 Planeamiento de desarrollo Plan Parcial
 Edificabilidad máxima (m²t/m²s) 0,6
 Densidad 35 viv/Ha
 Área de reparto AA23

Aprovechamiento Objetivo (m²t) 11.740,73
 Aprovechamiento Subjetivo 90% A.M.
 Aprovechamiento Medio (A.M.) 0,418
 Sistema general adscrito SGA1u (5.581,55)
 al área de reparto (m²)
 Número máximo de viviendas 68
 Viviendas protegidas
 - Número mínimo de viviendas protegidas 21
 - 30% A.O. (m²t) 3.522,22

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Objetivos y directrices

Configurar el perímetro de Almonte generando un anillo verde en el sur del núcleo, en un ámbito de gran

intervisibilidad, y frágil desde el punto de vista territorial.

Cesiones
Otros Instrumentos y Programación

s/ley
Proyecto de urbanización

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

Dotaciones Ver tabla S.A.23
Uso pormenorizado Adosada, bifamiliar
Tipología -
Ordenanzas de edificación de referencia RAA y RAE

Tiene carácter vinculante el trazado del sistema viario local que consta en los planos de ordenación estructural y completa del núcleo de Almonte. Asimismo el plan parcial asumirá las medidas correctoras del EIA.

El promotor asumirá de igual modo los gastos derivados de la gestión y ejecución de las infraestructuras generales básicas necesarias para el desarrollo del sector.

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Sistema de actuación Compensación
Titularidad Privada
Iniciativa Privada
Exceso de aprovechamiento -

Tiene carácter de sugerencia el trazado del sistema de espacios libres grafiado en los planos de ordenación.

OBSERVACIONES

SITUACIÓN S/E



| S. A. 23 | | | | | | | | | |
|---|--|---|--|---|--|--|---|--------------------------------------|----------|
| DATOS GENERALES | | | | | | | | | |
| Superficie total (ha) | | | | 1,96 | | (19.567,89 m ²) | | | |
| Número de viviendas | | | | 68 | | | | | |
| Superficie construida uso residencial (m ²) | | | | 11.740,73 | | | | | |
| DOTACIONES PARA EL SUELO RESIDENCIAL | | | | | | | | | |
| DOTACIONES | SUPERFICIE PROPUESTA (m ²) | SUPERFICIE NECESARIA | | | | | | DEFICIT/ SUPERAVIT (m ²) | |
| | | Según Reglamento de Planeamiento (1978) | | Según ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (2002) | | | | | |
| | | nº Vivi | Superficie (m ²) | Superficie mínima m ² /100m ² | Superficie mínima mínima equipam (m ²) | Superficie mínima mínima SELDUPs (m ²) | 10% Superficie sector (m ²) | | |
| SELDUP | Jardines | 15 | 1.020,00 | Entre 18 y 21 | 2.465,55 | 2.113,33 | 1.956,79 | 0 | |
| | Áreas de recreo | 3 | 204,00 | | | | | | |
| | TOTAL SELDUP | 2.454,22 | 1.224,00 | | | | | | |
| EQUIPAMENTOS | EDUCACIONAL | Guardaría | | Entre 9 y 12 | 1.066,67 | 1.408,89 | | 0 | |
| | | Centro docente | 10 | | | | | | 1.000,00 |
| | SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL | Deportivo | | | | | | | |
| | | Equipamiento comercial | 2 m ² /Viv | | | | | | 68,00 |
| | | Equipamiento social | | | | | | | |
| | TOTAL EQUIPAMENTOS | 1.068,00 | 1.068,00 | | | | | | |
| PLAZAS DE APARCAMIENTOS | | PLAZAS PROPUESTAS | PLAZAS NECESARIAS | DEFICIT/ SUPERAVIT | | | | | |
| | | 117 | Entre 0,5 y 1 plaza por 100 m ² | 0 | | | | | |
| | | | 117 | 59 | | | | | |

ALMONTE

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO S.A.24

Ubicación Almonte
Denominación Camino de la Cerca
Superficie bruta de suelo (m²) 54.779,32

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clase y categoría de suelo Urbanizable Sectorizado

Uso global Residencial
Planeamiento de desarrollo Plan Parcial
Edificabilidad máxima (m²t/m²s) 0,6
Densidad 35 viv/Ha
Área de reparto AA24
Aprovechamiento Objetivo (m²t) 32.867,59
Aprovechamiento Subjetivo 90% A.M.
Aprovechamiento Medio (A.M.) 0,408
Sistema general adscrito al área de reparto (m²) SGA7c (17.368,58)
Número máximo de viviendas 192
Viviendas protegidas
- Número mínimo de viviendas protegidas 58
- 30% A.O. (m²t) 9.860,28

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Objetivos y directrices

Conformar el borde oeste del núcleo en contacto con el parque lineal, formalizando una fachada a la vía de mayor capacidad del sistema.

Servir de articulación entre el área central y Puerta Doñana implementando un corredor verde.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

Dotaciones Ver tabla S.A.24
Uso pormenorizado Adosada y bifamiliar
Tipología -
Ordenanzas de edificación de referencia RAA y RAE

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Sistema de actuación Compensación
Titularidad Privada
Iniciativa Privada
Exceso de aprovechamiento -
Cesiones s/ley
Otros Instrumentos y Programación Proyecto de urbanización

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

Tiene carácter vinculante el trazado del sistema viario local y el sistema de espacios libres que figuran en los planos de ordenación estructural y completa del núcleo de Almonte. Así mismo el plan parcial asumirá las medidas correctoras del EIA.

El promotor deberá asumir de igual modo los gastos derivados de la gestión y ejecución de las infraestructuras generales básicas necesarias para el desarrollo del sector.

OBSERVACIONES

SITUACIÓN S/E



S. A. 24

| DATOS GENERALES | | |
|---|-----------|-----------------------------|
| Superficie total (ha) | 5,48 | (54.779,32 m ²) |
| Número de viviendas | 192 | |
| Superficie construida uso residencial (m ²) | 32.867,59 | |

| DOTACIONES PARA EL SUELO RESIDENCIAL | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|--|---|------------------------------|---|---|---|--------------------------------------|--|
| DOTACIONES | | SUPERFICIE PROPLESTA (m ²) | SUPERFICIE NECESARIA | | | | | DÉFICIT/ SUPERÁVIT (m ²) | |
| | | | Según Reglamento de Planeamiento (1978) | | Según Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (2002) | | 10% Superficie sector (m ²) | | |
| | | | m ² /viv | Superficie (m ²) | m ² /100 m ² | Superficie mínima - mínima equipam. (m ²) | | | Superficie mínima - mínimo SELDUPS (m ²) |
| SELDUP | Jardines | | 15 | 2.880,00 | Entre 18 y 21 | 6.902,19 | 5.916,17 | 5.477,93 | 0 |
| | Áreas de recreo | | 3 | 576,00 | | | | | |
| | TOTAL SELDUP | 6.902,19 | | 3.456,00 | | | | | |
| EQUIPAMIENTOS | EDUCACIONAL | | | | Entre 9 y 12 | 2.958,08 | 3.944,11 | | 0 |
| | Guardería | | | | | | | | |
| | Centro docente | | 10 | 1.920,00 | | | | | |
| | SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL | | | | | | | | |
| | Deportivo | | | | | | | | |
| | Equipamiento comercial | | 2 m ² /viv | 192,00 | | | | | |
| | Equipamiento social | | | | | | | | |
| TOTAL EQUIPAMIENTOS | 2.958,08 | | | 2.112,00 | | | | | |

| PLAZAS DE APARCAMIENTOS | PLAZAS PROPLESTAS | PLAZAS NECESARIAS | | DÉFICIT/ SUPERÁVIT |
|-------------------------|-------------------|----------------------|--|--------------------|
| | | 1/100 m ² | Entre 0,5 y 1 plaza por 100 m ² | |
| | 329 | 329 | 164 | 0 |

ALMONTE

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO S.A.25

Ubicación Almonte
 Denominación Salcedo
 Superficie bruta de suelo (m²) 74.378,33

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clase y categoría de suelo Urbanizable Sectorizado
 Uso global Residencial
 Planeamiento de desarrollo Plan Parcial

Edificabilidad máxima (m²t/m²s) 0,6
 Densidad 35 viv/Ha
 Área de reparto AA25
 Aprovechamiento Objetivo (m²) 44.627,0
 Aprovechamiento Subjetivo 90% A.M.
 Aprovechamiento Medio (A.M.) 0,419
 Sistema general adscrito SGA7b (20.953,28)
 al área de reparto (m²)
 Número máximo de viviendas 260
 Viviendas protegidas
 - Número mínimo de viviendas protegidas 78
 - 30% A.O. (m²) 13.388,10

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA

Objetivos y directrices

Conformar el borde oeste del núcleo en contacto con el parque lineal, formalizando una fachada a las vías de mayor capacidad del sistema. Constituir uno de los espacios sobresalientes de la ciudad: el acceso al núcleo desde la carretera de los poblados forestales.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA
POTESTATIVA

| | |
|---|----------------------|
| Dotaciones | Ver tabla S.A.25 |
| Uso pormenorizado | Adosada y bifamiliar |
| Tipología | - |
| Ordenanzas de edificación de referencia | RAA y RAE |

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

| | |
|----------------------|--------------|
| Sistema de actuación | Compensación |
| Titularidad | Privada |

Iniciativa
Exceso de aprovechamiento
Cesiones
Otros Instrumentos y Programación

Privada
-
s/ley
Proyecto de urbanización

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

Tiene carácter vinculante el trazado del sistema viario local que consta en los planos de ordenación estructural y completa del núcleo de Almonte. Así mismo el plan parcial asumirá las medidas correctoras del EIA.

El promotor deberá asumir de igual modo los gastos derivados de la gestión y ejecución de las infraestructuras generales básicas necesarias para el desarrollo del sector.

Tiene el carácter de sugerencia el sistema local de espacios libres grafiado en planos.

OBSERVACIONES

SITUACIÓN S/E



S. A. 25

| DATOS GENERALES | | |
|---|-----------|-----------------------------|
| Superficie total (ha) | 7,44 | (74.378,33 m ²) |
| Número de viviendas | 260 | |
| Superficie construida uso residencial (m ²) | 44.627,00 | |

| DOTACIONES PARA EL SUELO RESIDENCIAL | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|--|---|------------------------------|---|--|--|---|---------------|---------------|
| DOTACIONES | SUPERFICIE PROPUESTA (m ²) | SUPERFICIE NECESARIA | | | | DEFICIT/ SUPERAVIT (m ²) | | | |
| | | Según Reglamento de Planeamiento (1978) | | Según ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (2002) | | | | | |
| | | m ² /viv | Superficie (m ²) | m ² /100 m ² | Superficie mínima mínima equipam (m ²) | Superficie mínima mínima SGLC/RS (m ²) | 10% Superficie sector (m ²) | | |
| S.E.L.D.U.P. | Jardines | 15 | 3.900,00 | | | | | | |
| | Áreas de recreo | 3 | 780,00 | | | | | | |
| | TOTAL S.E.L.D.U.P. | 8.032,86 | 4.680,00 | Entre 18 y 21 | 9.371,67 | 8.032,86 | 7.437,83 | | + 0,00 |
| EQUIPAMIENTOS | EDUCACIONAL | Guardería | 2 | 1.000,00 | | | | | |
| | | Centro docente | 10 | 5.000,00 | | | | | |
| | SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL | Deportivo | 6 | 1.560,00 | | | | | |
| | | Equipamiento comercial | 1 m ² /viv | 162,50 | | | | | |
| | | Equipamiento social | 3 m ² /viv | 487,50 | | | | | |
| TOTAL EQUIPAMIENTOS | 8.210,00 | | 8.210,00 | Entre 9 y 12 | 4.016,43 | 5.355,24 | | + 0,00 | |

| PLAZAS DE APARCAMIENTOS | PLAZAS PROPUESTAS | PLAZAS NECESARIAS | | DEFICIT/ SUPERAVIT |
|-------------------------|-------------------|----------------------|--|--------------------|
| | | 1/100 m ² | Entre 0,5 y 1 plaza por 100 m ² | |
| | 446 | 446 | 223 | 0 |

A L M O N T E

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO S.A.26

Ubicación Almonte
 Denominación Camino de Los Serranos
 Superficie bruta de suelo (m²) 33.017,49

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clase y categoría de suelo Urbanizable Sectorizado
 Uso global Residencial
 Planeamiento de desarrollo Plan Parcial
 Edificabilidad máxima (m²t/m²s) 0,6
 Densidad 35 viv/Ha
 Área de reparto AA26
 Aprovechamiento Objetivo (m²t) 19.810,49
 Aprovechamiento Subjetivo 90% A.M.
 Aprovechamiento Medio (A.M.) 0,409
 Sistema general adscrito SGA1v (10.287,57)
 al área de reparto (m²)
 Número máximo de viviendas 116
 Viviendas protegidas
 - Número mínimo de viviendas protegidas 35
 - 30% A.O. (m²t) 5.943,15

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Objetivos y directrices

Conformar el borde oeste del núcleo principal asegurando la continuidad del sistema viario de carácter perimetral y del sistema trasversal de espacios libres.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

Dotaciones Ver tabla S.A.26
 Uso pormenorizado Adosada y bifamiliar
 Tipología -
 Ordenanzas de edificación de referencia RAA y RAE

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Sistema de actuación Compensación
 Titularidad Privada
 Iniciativa Privada
 Exceso de aprovechamiento -
 Cesiones s/ley
 Otros Instrumentos y Programación Proyecto de urbanización

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

Tiene carácter vinculante el trazado del sistema viario local y el sistema de espacios libres que figuran en los planos de ordenación estructural y completa del núcleo de Almonte. Así mismo el plan parcial asumirá las medidas correctoras del EIA.

El promotor deberá asumir de igual modo los gastos derivados de la gestión y ejecución de las infraestructuras generales básicas necesarias para el desarrollo del sector.

OBSERVACIONES

SITUACIÓN S/E



S. A. 26

| DATOS GENERALES | | |
|--|-----------|----------------|
| Superficie total (ha) | 3,30 | (33.017,49 m²) |
| Número de viviendas | 116 | |
| Superficie construida uso residencial (m²) | 19.810,49 | |

| DOTACIONES PARA EL SUELO RESIDENCIAL | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|---|-----------------|---|---|----------------------------|--|-------------------------|--|
| DOTACIONES | SUPERFICIE PROPUUESTA (m²) | SUPERFICIE NECESARIA | | | | | | DÉFICIT/ SUPERAVIT (m²) | |
| | | Según Reglamento de Planeamiento (1978) | | Según ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (2002) | | 10% Superficie vector (m²) | | | |
| | | m²/viv | Superficie (m²) | m²/100 m² | Superficie mínima - mínimos equipam. (m²) | | Superficie máxima - mínimo S.O.L.D.U.P. (m²) | | |
| S.E.L.D.U.P. | Jardines | 15 | 1.740,00 | | | | | | |
| | Áreas de recreo | 3 | 348,00 | | | | | | |
| TOTAL S.E.L.D.U.P. | | 4.160,20 | 2.088,00 | Entre 18 y 21 | 4.160,20 | 3.565,69 | 3.301,75 | 0 | |
| EQUIPAMENTOS | EDUCACIONAL | Guardería | | | | | | | |
| | | Centro docente | 10 | 1.160,00 | | | | | |
| | SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL | Deportivo | | | | | | | |
| | | Equipamiento comercial | 2 m²/viv | 116,00 | | | | | |
| TOTAL EQUIPAMENTOS | | 1.782,94 | 1.276,00 | Entre 9 y 12 | 1.782,94 | 2.377,26 | 0 | | |

| PLAZAS DE APARCAMIENTOS | PLAZAS PROPUESTAS | PLAZAS NECESARIAS | | DÉFICIT/ SUPERAVIT |
|-------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------|
| | | 1/100 m² | Entre 0,6 y 1 plaza por 100 m² | |
| | 198 | 198 | 99 | 0 |

ALMONTE

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO S.A.27b

Ubicación: Almonte
 Denominación: Polideportivo II
 Superficie bruta de suelo (m²): 138.702,71

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clase y categoría de suelo: Urbanizable Sectorizado
 Uso global: Residencial
 Planeamiento de desarrollo: Plan Parcial

Edificabilidad máxima (m²t/m²s): 0,65
 Densidad: 30 viv/Ha
 Área de reparto: AA27
 Aprovechamiento Objetivo (m²): 64.619,88
 Aprovechamiento Subjetivo: 90% A.M.
 Aprovechamiento Medio (A.M.): 0,417
 Sistema general adscrito al área de reparto (m²): -
 Sistema general incluido de (m²): SGA13b (9.040,71)
 SGA19 (30.246,80)
 Número máximo de viviendas: 416
 Viviendas protegidas: -
 - Número mínimo de viviendas protegidas: 125
 - 30% A.O. (m²t): 19.385,96

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA

Objetivos y directrices

Configurar el perímetro de Almonte con una densidad que permita crear un anillo verde en el borde norte del núcleo.

Sellar el crecimiento del núcleo en este ámbito, caracterizado por su fragilidad territorial.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA
POTESTATIVA

| | |
|---|----------------------------|
| Dotaciones | Ver tabla S.A.27b |
| Uso pormenorizado | Aislada, pareada y adosada |
| Tipología | - |
| Ordenanzas de edificación de referencia | RAA, RAE |

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

| | |
|----------------------|--------------|
| Sistema de actuación | Compensación |
| Titularidad | Privada |

Iniciativa
Exceso de aprovechamiento
Cesiones
Otros Instrumentos y Programación

Privada
-
s/ley
Proyecto de urbanización

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

Tiene carácter vinculante el trazado del sistema viario general y local que figura en los planos de ordenación estructural y completa del núcleo de Almonte, así como el carácter de espacio frontera del sistema de espacios libres local, pudiendo el planeamiento de desarrollo realizar ajustes en la delimitación de las zonas verdes. Así mismo asumirá las medidas correctoras del EIA.

El promotor deberá asumir de igual modo los gastos derivados de la gestión y ejecución de las infraestructuras generales básicas necesarias para el desarrollo del sector.

OBSERVACIONES

SITUACIÓN S/E



| S. A. 27b | | | | | | | | | |
|--|---------------------------------------|---|-------------------|---|-------------------------------|-----------------------------|--|--------|--|
| DATOS GENERALES | | | | | | | | | |
| Superficie total (ha) | | | | 13,87 | | (139.702,71 m²) | | | |
| Número de viviendas | | | | 416 | | | | | |
| Superficie construida uso residencial (m²) | | | | 64.619,88 | | | | | |
| DOTACIONES PARA EL SUELO RESIDENCIAL | | | | | | | | | |
| DOTACIONES | SUPERFICIE PROPUESTA (m²) | Según Reglamento de Planeamiento (1978) | | SUPERFICIE NECESARIA | | | DEFICIT/ SUPERAVIT (m²) | | |
| | | m²/ha | Superficie (m²) | Según ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (2002) | | 100% Superficie sector (m²) | | | |
| | | | | entre 1,00 m² | Superficie mínima mínima (m²) | | Superficie mínima mínima (m²) B.E.L.O.U.C.S (m²) | | |
| S.E.L.D.U.P. | Jardines | 15 | 6.240,00 | Entre 18 y 21 | 13.570,17 | 11.631,58 | 13.870,27 | + 0,00 | |
| | Áreas de recreo | 3 | 1.248,00 | | | | | | |
| TOTAL S.E.L.D.U.P. | | 13.870,27 | 7.488,00 | | | | | | |
| EQUIPAMIENTOS | EDUCACIONAL | Guardería | 2 | 1.000,00 | Entre 9 y 12 | 5.815,79 | 7.754,39 | + 0,00 | |
| | | Centro docente | 10 | 5.000,00 | | | | | |
| | SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL | Deportivo | 6 | 2.496,00 | | | | | |
| | | Equipamiento comercial | 1 m²/viv | 260,00 | | | | | |
| | | Equipamiento social | 3 m²/viv | 780,00 | | | | | |
| TOTAL EQUIPAMIENTOS | | 9.536,00 | 9.536,00 | | | | | | |
| PLAZAS DE APARCAMIENTOS | | PLAZAS PROPUESTAS | PLAZAS NECESARIAS | | | DEFICIT/ SUPERAVIT | | | |
| | | 646 | 1/100 m² | Entre 0,5 y 1 plaza por 100 m² | | 323 | 0 | | |

A L M O N T E

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO S.A.29

Ubicación Almonte
 Denominación El Tomillar II
 Superficie bruta de suelo (m²) 29.765,22

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clase y categoría de suelo Urbanizable Sectorizado
 Uso global Industrial
 Planeamiento de desarrollo Plan Parcial
 Edificabilidad máxima (m²t/m²s) 0,5
 Densidad -
 Área de reparto AA28
 Aprovechamiento Objetivo (m²t) 14.882,61
 Aprovechamiento Subjetivo 90% A.M.
 Aprovechamiento Medio (A.M.) 0,40
 Sistema general adscrito al área de reparto (m²) 0

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Objetivos y directrices

Conformar una nueva fachada al viario de circunvalación del núcleo principal, asegurando su correcta articulación con el suelo industrial existente.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

Dotaciones Ver tabla S.A.29
 Uso pormenorizado Todas las categorías industrial
 Tipología -
 Ordenanzas de edificación de referencia -

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Sistema de actuación Compensación
 Titularidad Privada
 Iniciativa Privada
 Exceso de aprovechamiento -
 Cesiones s/tabla S.A.29 y s/ley
 Otros Instrumentos y Programación Proyecto de urbanización

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

Tiene carácter vinculante el trazado del sistema viario local y el sistema de espacios libres que figuran en los planos de ordenación estructural y completa del núcleo de Almonte. Así mismo el plan parcial asumirá las medidas correctoras del EIA.

El promotor deberá asumir de igual modo los gastos derivados de la gestión y ejecución de las infraestructuras generales básicas necesarias para el desarrollo del sector.

OBSERVACIONES

SITUACIÓN S/E



S. A. 29

| DATOS GENERALES | | |
|--|-----------|-----------------------------|
| Superficie total (ha) | 2,98 | (29.765,22 m ²) |
| Superficie construida uso industrial (m ²) | 14.882,61 | |

| DOTACIONES PARA EL SUELO INDUSTRIAL | | | | | | | | |
|-------------------------------------|--|---|------------------------------|---|---|--|--------------------------------------|----------|
| DOTACIONES | SUPERFICIE PROPUESTA (m ²) | SUPERFICIE NECESARIA | | | | | DEFICIT/ SUPERÁVIT (m ²) | |
| | | Según Reglamento de Planeamiento (1978) | | Según ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (2002) | | | | |
| | | % superficie total del sector | Superficie (m ²) | % superficie suelo | Superficie mínima mínimos equipam (m ²) | Superficie mínima - máximo equipam (m ²) | | |
| S.E.L.D.U.P. | Jardines | | | | | | | |
| | Áreas de recreo | | | | | | | |
| | TOTAL S.E.L.D.U.P. | 2.976,52 | 10 | 2.976,52 | 10 | 2.976,52 | 2.976,52 | 0 |
| EQUIPAMIENTOS | EDUCACIONAL | | | | | | | |
| | Guardería | | | | | | | |
| | Centro docente | | | | | | | |
| | SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL | | | | | | | |
| | Deportivo | | 2 | 595,30 | | | | |
| | Equipamiento comercial | | 1 | 297,65 | | | | |
| | Equipamiento social | | 1 | 297,65 | | | | |
| | TOTAL EQUIPAMIENTOS | 1.190,61 | | 1.190,61 | Entre 4 y 10 | 1.190,61 | 2.976,52 | 0 |

| PLAZAS DE APARCAMIENTOS | PLAZAS PROPUESTAS | PLAZAS NECESARIAS | | DEFICIT/ SUPERÁVIT |
|-------------------------|-------------------|----------------------|--|--------------------|
| | | 1/100 m ² | Entre 0,5 y 1 plaza por 100 m ² | |
| | 149 | 149 | 74 | 0 |

ALMONTE

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO S.A.32

Ubicación Almonte
 Denominación Pocito IV
 Superficie bruta de suelo (m²) 64.971,64

Área de reparto AA30
 Aprovechamiento Objetivo (m²t) 37.086,80
 Aprovechamiento Subjetivo 90% A.M.
 Aprovechamiento Medio (A.M.) 0,40
 Sistema general adscrito al área de reparto (m²) -
 Sistema general incluido (m²) SGA 13e (3.160,20)

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clase y categoría de suelo Urbanizable Sectorizado
 Uso global Agropecuario
 Planeamiento de desarrollo Plan Parcial
 Edificabilidad máxima (m²t/m²s) 0,6
 Densidad -

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Objetivos y directrices
 Consolidar el ámbito del Pocito, junto a los caminos que articulan el núcleo con el territorio, como suelo destinado a usos agropecuarios.

| | | |
|--|---|---------------------------------|
| <p>CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA</p> <p>Dotaciones - Uso pormenorizado - Tipología - Ordenanzas de edificación de referencia -</p> <p>PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN</p> <p>Sistema de actuación Titularidad Privada Iniciativa Privada Exceso de aprovechamiento - Cesiones s/tabla S.A.32</p> | <p>Otros Instrumentos y Programación</p> <p>GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES</p> <p>Tiene carácter vinculante el trazado del sistema viario general que figura en los planos de ordenación estructural y completa del núcleo de Almonte. Así mismo el plan parcial asumirá las medidas correctoras del EIA. El promotor deberá asumir de igual modo los gastos derivados de la gestión y ejecución de las infraestructuras generales básicas necesarias para el desarrollo del sector.</p> <p>OBSERVACIONES</p> | <p>Proyecto de urbanización</p> |
|--|---|---------------------------------|

SITUACIÓN S/E



| S.A.32 | | | | |
|--|--|---------------------|--|--------------------------------------|
| DATOS GENERALES | | | | |
| Superficie total (ha) | 6,50 | | (64.971,64 m ²) | |
| Superficie construida | 37.086,80 | | | |
| DOTACIONES PARA EL SUELO DE USO AGROPECUARIO | | | | |
| DOTACIONES | SUPERFICIE PROPUESTA (m ²) | % superficie sector | Superficie resultante según parámetros | DEFICIT/ SUPERAVIT (m ²) |
| S.E.L.D.U.P. | 6.497,16 | 10 | 6.497,16 | + 0,00 |
| EQUIPAMIENTOS | 2.598,87 | 4 | 2.598,87 | + 0,00 |
| | | PLAZAS PROPUESTAS | 1 plaza por 100 m ² | DEFICIT/ SUPERAVIT |
| PLAZAS DE APARCAMIENTOS | | 371 | 371 | + 0 |

A L M O N T E

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO S.A.33

| | |
|---|-----------|
| Ubicación | Almonte |
| Denominación | Tarajales |
| Superficie bruta de suelo (m ²) | 47.438,09 |

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| | |
|---|-------------------------|
| Clase y categoría de suelo | Urbanizable Sectorizado |
| Uso global | Industrial |
| Planeamiento de desarrollo | Plan Parcial |
| Edificabilidad máxima (m ² t/m ² s) | 0,5 |
| Densidad | - |
| Área de reparto | AA29 |
| Aprovechamiento Objetivo (m ² t) | 23.719,04 |
| Aprovechamiento Subjetivo | 90% A.M. |
| Aprovechamiento Medio (A.M.) | 0,40 |
| Sistema general adscrito al área de reparto (m ²) | - |

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Objetivos y directrices

Ampliar el suelo industrial existente para cubrir las demandas planteadas.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

| | |
|---|---|
| Dotaciones | s/ley |
| Uso pormenorizado | Todas las categorías del uso industrial |
| Tipología | - |
| Ordenanzas de edificación de referencia | - |

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

| | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Sistema de actuación | Compensación |
| Titularidad | Privada |
| Iniciativa | Privada |
| Exceso de aprovechamiento | - |
| Cesiones | s/ley |
| Otros Instrumentos y Programación | Proyecto de urbanización |

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

Tiene carácter vinculante el trazado del sistema viario local que figura en los planos de ordenación estructural y completa del núcleo de Almonte. Así mismo el plan parcial asumirá las medidas correctoras del EIA.

El promotor deberá asumir de igual modo los gastos derivados de la gestión y ejecución de las infraestructuras generales básicas necesarias para el desarrollo del sector.

OBSERVACIONES

SITUACIÓN S/E



S. A. 33

DATOS GENERALES

| | | |
|---|-----------|----------------|
| Superficie total (ha) | 4,74 | (47.438,09 m²) |
| Superficie construida uso industrial (m²) | 23.719,04 | |

DOTACIONES PARA EL SUELO INDUSTRIAL

| DOTACIONES | SUPERFICIE PROPUESTA (m²) | SUPERFICIE NECESARIA | | | | DÉFICIT/ SUPERAVT (m²) | | |
|---------------|---------------------------------------|---|-----------------|---|---|------------------------|--|----------|
| | | Según Reglamento de Planeamiento (1976) | | Según ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (2002) | | | | |
| | | % superficie total del sector | Superficie (m²) | % superficie suelo | Superficie mínima - mínimos equipam. (m²) | | Superficie máxima - máximo equipam. (m²) | |
| S.E.L.D.U.P. | Jardines | | | | | | | |
| | Áreas de recreo | | | | | | | |
| | TOTAL S.E.L.D.U.P. | 4.743,81 | 10 | 4.743,81 | 10 | 4.743,81 | 4.743,81 | 0 |
| EQUIPAMIENTOS | EDUCACIONAL | Guardería | | | | | | |
| | | Centro docente | | | | | | |
| | SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL | Deportivo | 2 | 948,76 | | | | |
| | | Equipamiento comercial | 1 | 474,38 | | | | |
| | Equipamiento social | 1 | 474,38 | | | | | |
| | TOTAL EQUIPAMIENTOS | 1.897,52 | | 1.897,52 | Entre 4 y 10 | 1.897,52 | 4.743,81 | 0 |

| PLAZAS DE APARCAMIENTOS | PLAZAS PROPUESTAS | PLAZAS NECESARIAS | | DÉFICIT/ SUPERAVT |
|-------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|
| | | 1/100 m² | Entre 0,5 y 1 plaza por 100 m² | |
| | 237 | 237 | 119 | 0 |

ALMONTE

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO S.A.35

| | |
|--------------------------------|-----------|
| Ubicación | Almonte |
| Denominación | Pocito V |
| Superficie bruta de suelo (m²) | 56.112,05 |

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| | |
|---------------------------------|-------------------------|
| Clase y categoría de suelo | Urbanizable Sectorizado |
| Uso global | Agropecuario |
| Planeamiento de desarrollo | Plan Parcial |
| Edificabilidad máxima (m²t/m²s) | 0,6 |
| Densidad | - |

| | |
|--|--------------------|
| Área de reparto | AA31 |
| Aprovechamiento Objetivo (m²t) | 30.973,07 |
| Aprovechamiento Subjetivo | 90% A.M. |
| Aprovechamiento Medio (A.M.) | 0,386 |
| Sistema general adscrito al área de reparto (m²) | - |
| Sistema general incluido (m²) | SGA 13c (4.490,27) |

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Objetivos y directrices

Consolidar el ámbito del Pocito, junto a los caminos que articulan el núcleo con el territorio, como suelo destinado a usos agropecuarios.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

- Dotaciones -
- Uso pormenorizado -
- Tipología -
- Ordenanzas de edificación de referencia -

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

- | | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Sistema de actuación | Compensación |
| Titularidad | Privada |
| Iniciativa | Privada |
| Exceso de aprovechamiento | - |
| Cesiones | s/ tabla S.A.35 |
| Otros Instrumentos y Programación | Proyecto de urbanización |

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

Tiene carácter vinculante el trazado del sistema viario que figura en los planos de ordenación estructural y completa del núcleo de Almonte, así como el carácter de espacio frontera del sistema de espacios libres, pudiendo el planeamiento de desarrollo realizar ajustes en la delimitación de las zonas verdes. Asimismo asumirá las medidas correctoras del EIA.

El promotor deberá asumir de igual modo los gastos derivados de la gestión y ejecución de las infraestructuras generales básicas necesarias para el desarrollo del sector.

OBSERVACIONES

SITUACIÓN S/E



| S.A.35 | | | | |
|--|--|--------------------------------|--|--------------------------------------|
| DATOS GENERALES | | | | |
| Superficie total (ha) | 5,61 | (56.112,05 m ²) | | |
| Superficie construida | 30.973,07 | | | |
| DOTACIONES PARA EL SUELO DE USO AGROPECUARIO | | | | |
| DOTACIONES | SUPERFICIE PROPUESTA (m ²) | % superficie sector | Superficie resultante según parámetros | DEFICIT/ SUPERÁVIT (m ²) |
| S.E.L.D.U.P. | 5.611,21 | 10 | 5.611,21 | + 0,00 |
| EQUIPAMIENTOS | 2.244,48 | 4 | 2.244,48 | + 0,00 |
| | PLAZAS PROPUESTAS | 1 plaza por 100 m ² | | DEFICIT/ SUPERÁVIT |
| PLAZAS DE APARCAMIENTOS | 310 | 310 | | + 0 |

ALMONTE

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO S.A.36

| | |
|---|-----------|
| Ubicación | Almonte |
| Denominación | Pocito VI |
| Superficie bruta de suelo (m ²) | 49.587,43 |

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| | |
|---|-------------------------|
| Clase y categoría de suelo | Urbanizable Sectorizado |
| Uso global | Agropecuario |
| Planeamiento de desarrollo | Plan Parcial |
| Edificabilidad máxima (m ² t/m ² s) | 0,65 |
| Densidad | - |
| Área de reparto | AA32 |
| Aprovechamiento Objetivo (m ² t) | 27.928,28 |
| Aprovechamiento Subjetivo | 90% A.M. |
| Aprovechamiento Medio (A.M.) | 0,395 |
| Sistema general adscrito al área de reparto (m ²) | - |
| Sistema general incluido (m ²) | SGA 13d (6.537,77) |

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Objetivos y directrices

Consolidar el ámbito del Pocito, junto a los caminos que articulan el núcleo con el territorio, como suelo destinado a usos agropecuarios.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

| | |
|---|---|
| Dotaciones | - |
| Uso pormenorizado | - |
| Tipología | - |
| Ordenanzas de edificación de referencia | - |

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

| | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Sistema de actuación | Compensación |
| Titularidad | Privada |
| Iniciativa | Privada |
| Exceso de aprovechamiento | - |
| Cesiones | s/ tabla S.A.36 |
| Otros Instrumentos y Programación | Proyecto de urbanización |

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

Tiene carácter vinculante el trazado del sistema viario general que figura en los planos de ordenación estructural y completa del núcleo de Almonte. Así mismo el plan parcial asumirá las medidas correctoras del EIA.

El promotor deberá asumir de igual modo los gastos derivados de la gestión y ejecución de las infraestructuras generales básicas necesarias para el desarrollo del sector.

OBSERVACIONES

SITUACIÓN S/E



S.A.36

| DATOS GENERALES | | |
|-----------------------|-----------|-----------------------------|
| Superficie total (ha) | 4,96 | (49.587,43 m ²) |
| Superficie construida | 27.928,28 | |

| DOTACIONES PARA EL SUELO DE USO AGROPECUARIO | | | | |
|--|--|---------------------|--|--------------------------------------|
| DOTACIONES | SUPERFICIE PROPUESTA (m ²) | % Superficie sector | Superficie resultante según parámetros | DÉFICIT/ SUPERÁVIT (m ²) |
| S.E.L.D.U.P. | 4.958,74 | 10 | 4.958,74 | + 0,00 |
| EQUIPAMIENTOS | 1.983,50 | 4 | 1.983,50 | + 0,00 |

| | PLAZAS PROPUESTAS | | DÉFICIT/ SUPERÁVIT |
|-------------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------|
| PLAZAS DE APARCAMIENTOS | 279 | 1 plaza por 100 m ² | + 0 |
| | | 279 | |

Sección tercera. Los sectores de suelo urbanizable transitorio en el núcleo urbano de Almonte.

Artículo 616b. Condiciones urbanísticas particulares.

Las condiciones urbanísticas correspondientes a los sectores establecidos por este Plan en el suelo urbanizable transitorio del núcleo de Almonte son las contenidas en la tabla 9-2c y en las fichas de cada uno de los sectores.

| SECTORES | | SUPERFICIE (m ²) | USO GLOBAL | ORDENANZA DE REFERENCIA | EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s) | DENSIDAD (viv/Ha) | SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²) | APROVECHAMIENTO MEDIO | NÚMERO DE VIVIENDAS | NÚMERO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS |
|----------|----------|------------------------------|-------------|-------------------------|---|-------------------|---|-----------------------|---------------------|--------------------------------|
| S.A.13 | Catalina | 22.532 | Residencial | - | 0,7 | 70 | 16.472,4 | 0,70 | 164 | 164 |

Tabla 9-2c: Sectores de suelo urbanizable transitorio en el núcleo urbano de Almonte

A L M O N T E

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO S.A.13

Ubicación Almonte
Denominación Catalina
Superficie bruta de suelo (m²) 23.532,0

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clase y categoría de suelo Urbanizable Transitorio
Uso global Residencial
Planeamiento de desarrollo Plan Parcial
Edificabilidad máxima (m²t/m²s) 0,7
Densidad 70 viv/Ha
Área de reparto AA7
Aprovechamiento Objetivo (m²t) 16.472,40
Aprovechamiento Subjetivo 90% A.M.
Aprovechamiento Medio (A.M.) 0,7
Sistema general adscrito al área de reparto (m²) -
Número de viviendas protegidas 164

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Objetivos y directrices

Colmatar los vacíos intersticiales del asentamiento central del núcleo de Almonte.

Articular los sectores colindantes, mediante la implementación de un sistema de espacios libres estructurante.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

Dotaciones Ver tabla S.A.13
Uso pormenorizado -
Tipología -
Ordenanzas de edificación de referencia -

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Sistema de actuación Compensación
Titularidad Pública
Iniciativa Pública
Exceso de aprovechamiento -
Cesiones s/tabla S.A. 13
Otros Instrumentos y Programación Proyecto de Urbanización

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

El planeamiento de desarrollo incorporará como vinculantes las siguientes determinaciones, las que figuran en los planos de ordenación estructural y ordenación completa del núcleo de Almonte, y además se adoptarán las medidas correctoras del EIA.

O B S E R V A C I O N E S

Número máximo de viviendas: 164.

SITUACIÓN S/E



S. A. 13

| DATOS GENERALES | |
|---|----------------------------------|
| Superficie total (ha) | 2,35 (23.532,00 m ²) |
| Número de viviendas | 164 |
| Superficie construida uso residencial (m ²) | 16.472,40 |

| DOTACIONES PARA EL SUELO RESIDENCIAL | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|--|---|------------------------------|---|--|--|---|--------------------------------------|--------|
| DOTACIONES | SUPERFICIE PROPUESTA (m ²) | SUPERFICIE NECESARIA | | | | | | DEFICIT/ SUPERAVIT (m ²) | |
| | | Segun Reglamento de Planeamiento (1979) | | Segun ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (2002) | | | 10% Superficie vector (m ²) | | |
| | | m ² /viv | Superficie (m ²) | m ² /100 m ² | Superficie mínima mínima equipam (m ²) | Superficie mínima mínima SELDUPS (m ²) | | | |
| S.E.L.D.U.P. | Jardines | | 15 | 2.460,00 | | | | | |
| | Áreas de recreo | | 3 | 492,00 | | | | | |
| | TOTAL S.E.L.D.U.P. | 2.965,03 | | 2.952,00 | Entre 18 y 21 | 3.459,20 | 2.965,03 | 2.353,20 | + 0,00 |
| EQUIPAMIENTOS | EDUCACIONAL | 1.142,15 | Guardería | | | | | | |
| | Centro docente | | 10 | 1.640,00 | | | | | |
| | SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL | 371,62 | Deportivo | | | | | | |
| | Equipamiento comercial | | 2 m ² /viv | 205,00 | | | | | |
| | Equipamiento social | | | | | | | | |
| TOTAL EQUIPAMIENTOS | 2.124,87 | | 1.845,00 | Entre 9 y 12 | 1.482,52 | 1.976,69 | | + 148,18 | |

| PLAZAS DE APARCAMIENTOS | PLAZAS PROPUESTAS | PLAZAS NECESARIAS | | DEFICIT/ SUPERAVIT |
|-------------------------|-------------------|----------------------|--|--------------------|
| | | 1/100 m ² | Entre 0,5 y 1 plaza por 100 m ² | |
| | 165 | 165 | 82 | 0 |

Sección cuarta. Los sectores de suelo urbanizable sectorizado en el núcleo urbano del Rocío

Artículo 617a. Condiciones urbanísticas particulares.

Las condiciones urbanísticas correspondientes a los sectores establecidos por este Plan en el suelo urbanizable sectorizado son las contenidas en la tabla 9-3a y 9-3b y en las fichas de cada uno de los sectores.

| SECTORES | SUPERFICIE (m²) | USO GLOBAL | ORDENANZA DE REFERENCIA | EDIFICABILIDAD (m²/m²) | DENSIDAD (Viv/Ha) | SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) | APROVECHAMIENTO MEDIO | NÚMERO DE VIVIENDAS | NÚMERO DE PLAZAS HOTELERAS | |
|----------|--------------------|------------|-------------------------|------------------------|-------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------------|-----|
| SR3 | Santaolalla Norte | 93.179,52 | Residencial | RRE | 0,5 | 12 | 43.702,18 | 0,473 | 111 | - |
| SR4 | Santaolalla Centro | 102.994,35 | Residencial | RRE | 0,5 | 12 | 45.631,41 | 0,473 | 124 | - |
| SR5 | Camino de Moguer | 24.320,70 | Turístico | TRH | 0,3 | - | 7.296,21 | 0,27 | - | 98 |
| SR6 | La Dehesa Ila | 50.862,06 | Turístico | TRH | 0,3 | - | 15.258,62 | 0,27 | - | 120 |
| SR7 | Caño de la Venta | 77.562,15 | Turístico | TRH | 0,3 | - | 23.266,65 | 0,27 | - | 444 |

Tabla 9-3a: Sectores de suelo urbanizable sectorizado en el núcleo urbano del Rocío

| ÁREA DE REPARTO | SECTORES | ZONAS | USO | SUPERFICIE (m²s) | EDIFICABILIDAD UNITARIA s/sup.brut. (m²/m²s) | EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL (Aprovechamiento uso específico) (m² tuc) | COEFICIENTE HOMOGENIZACIÓN | APROVECHAMIENTO (Aprovechamiento de uso característico) (m² tuc) | APROVECHAMIENTO MEDIO (m²tuc/m²s) | |
|-----------------|----------|----------------|--|------------------|--|--|----------------------------|--|-----------------------------------|--|
| AR2 | SR3 | - | Residencial | 87.404,35 | 0,5 | 43.702,18 | - | 41.407,62 | 0,473 | |
| | | Z ₁ | Residencial libre | - | - | 37.146,65 | 1 | - | | |
| | | Z ₂ | Residencial VPO | - | - | 6.555,33 | 0,65 | - | | |
| | | Z ₃ | Sistema general SGR16a incluido y obtenido | 5.775,16 | 0 | 0 | 0 | - | | |
| | | | | | 93.179,52 | | | | | |
| | SR4 | - | Residencial | 91.262,63 | 0,5 | 45.631,41 | - | 43.235,76 | | |
| | | Z ₁ | Residencial libre | - | - | 38.786,70 | 1 | - | | |
| | | Z ₂ | Residencial VPO | - | - | 6.844,71 | 0,65 | - | | |
| | | Z ₃ | Sistema general SGR16b incluido y obtenido | 11.731,52 | 0 | 0 | 0 | - | | |
| | | | | | 102.994,35 | | | | | |
| | TOTAL | | Z ₁ y Z ₂ | 178.667,18 | | 69.333,59 | | | | |
| | | | Z ₃ | 17.506,69 | | | | | | |

| ÁREA DE REPARTO | SECTORES | ZONAS | USO | SUPERFICIE (m²s) | EDIFICABILIDAD UNITARIA s/sup.brut. (m²/m²s) | EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL (Aprovechamiento uso específico) (m² tuc) | COEFICIENTE HOMOGENIZACIÓN | APROVECHAMIENTO (Aprovechamiento de uso característico) (m² tuc) | APROVECHAMIENTO MEDIO (m²tuc/m²s) |
|-----------------|----------------|-------------------------|------------|------------------|--|--|----------------------------|--|-----------------------------------|
| AR3 | S.R.5 | - | Turístico | 24.320,70 | 0,3 | 7.296,21 | - | - | |
| | | Z ₁ | - | - | 5.796,21 | 0,9 | 5.216,59 | | |
| | Z ₂ | Residencial unifamiliar | - | - | 1.500,0 | 1 | 1.500,0 | | |
| | S.R.6 | - | Turístico | 50.862,06 | 0,3 | 15.258,62 | 0,9 | 13.732,76 | |
| | S.R.7 | - | Turístico | 77.562,15 | 0,3 | 23.266,65 | 0,9 | 20.841,79 | |
| TOTAL | | | 152.744,91 | | | | 41.391,14 | 0,27 | |

Tabla 9-3b: Cálculo del aprovechamiento medio en los sectores de suelo urbanizable sectorizado en el núcleo urbano del Rocío

EL ROCÍO

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO S.R.3

| | |
|---|-------------------|
| Ubicación | El Rocío |
| Denominación | Santaolalla Norte |
| Superficie bruta de suelo (m ²) | 93.179,52 |

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| | |
|---|-------------------------|
| Clase y categoría de suelo | Urbanizable sectorizado |
| Uso global | Residencial |
| Planeamiento de desarrollo | Plan Parcial |
| Edificabilidad máxima (m ² t/m ² s) | 0,5 |
| Densidad | 12 viv/Ha |
| Área de reparto | AR2 |
| Aprovechamiento Objetivo (m ² t) | 43.702,18 |
| Aprovechamiento Subjetivo | 90% A.M. |
| Aprovechamiento Medio (A.M.) | 0,431 |
| Sistema general incluido de (m ²) | SGR16a (5.775,16) |
| Número máximo de viviendas | 111 |
| Viviendas protegidas | |
| - Número mínimo de viviendas protegidas | 17 |
| - 15% A.O. (m ² t) | 6.555,33 |

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Objetivos y directrices

Sellar el crecimiento de la aldea mediante un cambio morfológico de la trama urbana, siguiendo los trazados existentes en el Sitio Histórico.

Crear un gran espacio libre de transición entre el núcleo existente y el espacio a reforestar.

Conformar la Puerta de la Virgen en la confluencia del Camino de los Llanos con el nuevo sector

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

| | |
|-------------------|---|
| Dotaciones | Ver tabla S.R.3 |
| Uso pormenorizado | Unifamiliar adosada y casa de hermandad |

| | |
|---|-----|
| Tipología | - |
| Ordenanzas de edificación de referencia | RRE |

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

| | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Sistema de actuación | Cooperación |
| Titularidad | Pública |
| Iniciativa | Pública |
| Exceso de aprovechamiento | - |
| Cesiones | s/tabla S.R.3 y s/ley |
| Otros Instrumentos y Programación | Proyecto de urbanización |

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

El planeamiento de desarrollo incorporará como vinculantes las siguientes determinaciones, las que figuran en los planos de ordenación estructural y ordenación completa del núcleo del Rocío, y además las que constan a continuación:

- Superficie mínima de espacios libres de dominio público: 37.071 m²s.
- Se reservará suelo para 10 casas de hermandad con una superficie máxima de 2.526 m²s.
- Parcela mínima: 180 m²s.
- Altura máxima permitida: 2 plantas.
- Mantenimiento de la tipología de vivienda de El Rocío, de los porches y de la calle de servicio.
- En las esquinas se deberá cerrar la manzana para evitar la visión de la calle de servicio.
- Las casas de hermandad estarán situadas en contacto con el espacio a reforestar (SGR4), destinado a acampada de las hermandades y estarán situadas como mínimo a 24 metros lineales de distancia.
- Las dotaciones se implantarán en el entorno de la Puerta de la Virgen.
- Se asumirán las medidas correctoras del EIA.
- El promotor asumirá de igual modo los gastos derivados de la gestión y ejecución de las infraestructuras generales básicas necesarias para el desarrollo del sector.

OBSERVACIONES

SITUACIÓN S/E



S. R. 3

| DATOS GENERALES | | |
|---------------------------------------|-----------|----------------|
| Superficie total (ha) | 9,32 | (93.179,52 m²) |
| Superficie de manzana (m²s) | 27.292 | |
| Número máximo de viviendas | 111 | |
| Superficie edificable del sector (m²) | 43.702,18 | |

| DOTACIONES PARA EL SUELO RESIDENCIAL | | | | | | | | |
|--------------------------------------|----------------------------|---|----------------|---|---|--|----------------------------|-------------------------|
| DOTACIONES | SUPERFICIE PROPUESTA (m²) | SUPERFICIE NECESARIA | | | | | | DEFICIT/ SUPERAVIT (m²) |
| | | Segun Reglamento de Planeamiento (1976) | | Segun Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (2002) | | | | |
| | | m²/viv | Superficie m² | m²/100 m² | Superficie mínima-viviendas equipati (m²) | Superficie mínima-viviendas S.E.L.D.U.P.S (m²) | 10% Superficie sector (m²) | |
| S.E.L.D.U.P.S | Jardines | 15 | 1.665,0 | Entre 18 y 21 | 9.177,46 | 7.866,39 | 9.317,95 | + 27.893,89 |
| | Áreas de factos | 3 | 333,0 | | | | | |
| | TOTAL S.E.L.D.U.P.S | 37.071,35 | 1.998,0 | | | | | |
| EQUIPAMIENTOS | Guardería | 10 | 1.110,0 | Entre 9 y 12 | 3.933,20 | 5.244,26 | | + 4.187,75 |
| | Centro docente | | | | | | | |
| | Deportivo | | | | | | | |
| | Equipamiento comercial | 2m²/viv | 111,0 | | | | | |
| | Equipamiento social | | | | | | | |
| TOTAL EQUIPAMIENTOS | 8.120,95 | 1.221,0 | | | | | | |

| PLAZAS DE APARCAMIENTOS | PLAZAS PROPUESTAS | PLAZAS NECESARIAS | | DEFICIT/ SUPERAVIT |
|-------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------|
| | 437 | 1/100 m² | Entre 0,5 y 1 plaza por 100 m² | |
| | | 437 | 219 | 0 |

EL ROCÍO

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO S.R.4

Ubicación: El Rocío
 Denominación: Santaolalla Centro
 Superficie bruta de suelo (m²): 102.994,35

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clase y categoría de suelo: Urbanizable sectorizado
 Uso global: Residencial
 Planeamiento de desarrollo: Plan Parcial
 Edificabilidad máxima (m²t/m²s): 0,5
 Densidad: 12 viv/Ha
 Área de reparto: AR2
 Aprovechamiento Objetivo (m²t): 45.631,41
 Aprovechamiento Subjetivo: 90% A.M.
 Aprovechamiento Medio (A.M.): 0,5
 Sistema general incluido de (m²): SGR16b (11.731,52)
 Número máximo de viviendas: 124
 Viviendas protegidas:
 - Número mínimo de viviendas protegidas: 19
 - 15% A.O. (m²t): 6.844,71

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Objetivos y directrices

Sellar el crecimiento de la aldea mediante un cambio morfológico de la trama urbana, siguiendo los trazados existentes en el Sitio Histórico.

Crear un gran espacio central de transición entre el núcleo existente y el espacio a reforestar.

Conformar la Puerta de Almonte en la unión del Camino de Almonte con el nuevo sector.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

Dotaciones: Ver tabla S.R.4
 Uso pormenorizado: Unifamiliar adosada y casa de hermandad

Tipología: -
 Ordenanzas de edificación de referencia: RRE

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Sistema de actuación: Cooperación
 Titularidad: Pública
 Iniciativa: Pública
 Exceso de aprovechamiento: -
 Cesiones: s/tabla S.R.4 y s/ley
 Otros Instrumentos y Programación: Proyecto de urbanización

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

El planeamiento de desarrollo incorporará como vinculantes las siguientes determinaciones, las que figuran en los planos de ordenación estructural y ordenación completa del núcleo del Rocío, y además las que constan a continuación:

- Se reservará suelo para 15 casas de hermandad con una superficie máxima de 3.122 m²s.
- Superficie mínima de espacios libres: 36.263 m²s.
- Parcela mínima: 180 m²s.
- Mantenimiento de la tipología de vivienda de El Rocío, de los porches y de la calle de servicio.
- Las dotaciones se implantarán en el entorno de la Puerta de Almonte.
- En las esquinas se deberá cerrar la manzana para evitar la visión de la calle de servicio.
- Las casas de hermandad estarán situadas en contacto con el espacio a reforestar (SGR4), destinado a acampada de las hermandades y estarán situadas como mínimo a 24 metros lineales de distancia.
- La altura máxima permitida será de dos plantas.
- Se asumirán las medidas correctoras del EIA.
- El promotor asumirá de igual modo los gastos derivados de la gestión y ejecución de las infraestructuras generales básicas necesarias para el desarrollo del sector.

OBSERVACIONES

SITUACIÓN S/E



S. R. 4

| DATOS GENERALES | | |
|--|-----------|------------------------------|
| Superficie total (ha) | 10,30 | (102.994,35 m ²) |
| Superficie de manzana (m ² s) | 36.430 | |
| Número máximo de viviendas | 125 | |
| Superficie de parcelas de uso residencial (m ² s) | 28.875,80 | |
| Superficie edificable del sector (m ²) | 45.631,41 | |

| DOTACIONES PARA EL SUELO RESIDENCIAL | | | | | | | | |
|--------------------------------------|--|------------------------|------------------------------|---|--|---|--|-------------|
| DOTACIONES | SUPERFICIE PROPUESTA (m ²) | Segun Reglamento de | | SUPERFICIE NECESARIA | | | DEFICIT/ SUPERAVIT (m ²) | |
| | | m ² /viv | Superficie (m ²) | Segun Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (2002) | | | | |
| | | | | m ² /100m ² | Superficie mínima - sistema Ajustado (m ²) | Superficie máxima - sistema SELDUPS (m ²) | 100% Superficie sector (m ²) | |
| S.E.L.D.U.P.S | Jardines | 15 | 1.875,0 | Entre 18 y 21 | 9.582,60 | 8.213,65 | 10.299,44 | + 26.681,11 |
| | Áreas de recreo | 3 | 375,0 | | | | | |
| | TOTAL S.E.L.D.U.P.S | 36.263,71 | 2.250,0 | | | | | |
| EQUIPAMIENTOS | EDUCACIONAL | Guardería | 10 | 1.250,0 | Entre 9 y 12 | 4.106,83 | 5.475,77 | + 4.543,44 |
| | SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL | Centro docente | | | | | | |
| | | Deportivo | | | | | | |
| | | Equipamiento comercial | 2m ² /Viv | 125,0 | | | | |
| | Equipamiento social | | | | | | | |
| | TOTAL EQUIPAMIENTOS | 8.650,27 | 1.375,0 | | | | | |

| PLAZAS DE APARCAMIENTOS | PLAZAS PROPUESTAS | l/100 m ² | PLAZAS NECESARIAS | DEFICIT/ SUPERAVIT |
|-------------------------|-------------------|----------------------|--|--------------------|
| | 615 | 456 | Entre 0,5 y 1 plaza por 100 m ² | 59 |
| | | | 226 | |

EL ROCÍO

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO S.R.5

Ubicación El Rocío
 Denominación Camino de Moguer
 Superficie bruta de suelo (m²) 24.320,70

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clase y categoría de suelo Urbanizable Sectorizado
 Uso global Turístico
 Planeamiento de desarrollo Plan Parcial
 Edificabilidad máxima (m²t/m²s) 0,3
 Densidad -

Área de reparto AR3
 Aprovechamiento Objetivo (m²t) 7.296,21
 Aprovechamiento Subjetivo 90% A.M.
 Aprovechamiento Medio (A.M.) 0,3
 Sistema general adscrito al área de reparto (m²) -
 Número máximo de plazas hoteleras 98

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Objetivos y directrices

Constituir una fachada de El Rocío en el entorno del museo y articular el núcleo principal con el barrio del

Camino de Moguer. La estructura principal viaria se apoyará en el camino de circunvalación existente.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

| | |
|---|---|
| Dotaciones | Ver tabla S.R.5 |
| Uso pormenorizado | Hotelero y vivienda unifamiliar adosada |
| Tipología | - |
| Ordenanzas de edificación de referencia | TR, RRE |

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

| | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Sistema de actuación | Cooperación |
| Titularidad | Pública |
| Iniciativa | Pública |
| Exceso de aprovechamiento | - |
| Cesiones | s/tabla S.R.5 y s/ley |
| Otros Instrumentos y Programación | Proyecto de urbanización |

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

El planeamiento de desarrollo incorporará como vinculantes las siguientes determinaciones, las que figuran en los planos de ordenación estructural y ordenación completa del núcleo del Rocío, y además las que constan a continuación:

- Parcela mínima para uso residencial: 180 m²s.
- Número máximo de viviendas: 10
- Superficie mínima de espacios libres de dominio público: 4.864 m²s.
- Altura máxima permitida: 2 plantas.
- Número de hoteles: 1
- Categoría uso hotelero: Turismo de naturaleza. 4 estrellas.
- El uso residencial se dispondrá en edificación entre medianeras y el hotelero como edificación aislada.
- Se asumirán las medidas correctoras del EIA.
- El promotor asumirá de igual modo los gastos derivados de la gestión y ejecución de las infraestructuras generales básicas necesarias para el desarrollo del sector.
- El aprovechamiento de uso específico es el siguiente:

Turístico: 5.796,21 m²_{tue.}
Residencial unifamiliar: 1.500,0 m²_{tue.}

OBSERVACIONES

Está afectado en su parte oeste por la zona de policía del arroyo de La Laguna de los Reyes. Tendrá por tanto que atenerse al informe preceptivo sobre las limitaciones de uso de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. Usos incompatibles en el sector: Terciario e industrial.

SITUACIÓN S/E



S. R. 5

| DATOS GENERALES | | |
|---|----------|-----------------------------|
| Superficie total (ha) | 2,43 | (24.320,70 m ²) |
| Superficie parcela turística baja densidad (m ² s) | 9.826 | |
| Número de plazas hoteleras | 98 | |
| Superficie edificable del sector (m ² t) | 7.296,21 | |

| DOTACIONES PARA EL SUELO DE USO TURÍSTICO | | | | | | | |
|---|--|---|---|---|--|--|----------|
| DOTACIONES | SUPERFICIE PROPUESTA (m ²) | SUPERFICIE NECESARIA | | | DEFICIT/ SUPERAVIT (m ²) | | |
| | | Según Reglamento de Planeamiento (1978) | Según ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (2002) | | | | |
| | | | % superficie sector | Superficie con 5% equipamientos (m ²) | Superficie con 10% equipamientos (m ²) | | |
| SELD.U.P. | Jardines | | | | | | |
| | Áreas de ocio | | | | | | |
| | TOTAL SELD.U.P. | 4.864,14 | 20 | 4.864,14 | | | 0 |
| EQUIPAMIENTOS | EDUCACIONAL | Guardería | | | | | |
| | | Centro docente | | | | | |
| | SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL | Deportivo | | | | | |
| | | Equipamiento comercial | | | | | |
| | Equipamiento social | | | | | | |
| | TOTAL EQUIPAMIENTOS | 1.216,04 | Entre 5 y 10 | 1.216,04 | 2.432,07 | | 0 |

| PLAZAS DE APARCAMIENTOS | PLAZAS PROPUESTAS | PLAZAS NECESARIAS | | DEFICIT/ SUPERAVIT |
|-------------------------|-------------------|---|--|--------------------|
| | | Entre 1 y 1,5 plazas por 100 m ² | | |
| | 73 | 73 | | 0 |

EL ROCÍO

IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO S.R.6

| | |
|---|--------------|
| Ubicación | El Rocío |
| Denominación | La Dehesilla |
| Superficie bruta de suelo (m ²) | 50.862,06 |

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| | |
|---|-------------------------|
| Clase y categoría de suelo | Urbanizable Sectorizado |
| Uso global | Turístico |
| Planeamiento de desarrollo | Plan Parcial |
| Edificabilidad máxima (m ² t/m ² s) | 0,3 |
| Densidad | - |
| Área de reparto | AR3 |
| Aprovechamiento Objetivo (m ² t) | 15.258,62 |
| Aprovechamiento Subjetivo | 90% A.M. |
| Aprovechamiento Medio (A.M.) | 0,3 |
| Sistema general adscrito al área de reparto (m ²) | 0 |
| Número máximo de plazas hoteleras | 120 |

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Objetivos y directrices

Resolver el final de la trama urbana en su encuentro con el arroyo Caño de la Venta geometrizando la forma natural del cauce.

Generar un espacio libre de transición entre el nuevo resort turístico y el núcleo existente.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA POTESTATIVA

| | |
|---|-----------------|
| Dotaciones | Ver tabla S.R.6 |
| Uso pormenorizado | Hotelero |
| Tipología | - |
| Ordenanzas de edificación de referencia | TR |

PROGRAMACIÓN. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

| | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Sistema de actuación | Cooperación |
| Titularidad | Pública |
| Iniciativa | Pública |
| Exceso de aprovechamiento | - |
| Cesiones | s/tabla S.R.6 y s/ley |
| Otros Instrumentos y Programación | Proyecto de urbanización |

GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

El planeamiento de desarrollo incorporará como vinculantes las siguientes determinaciones, las que figuran en los planos de ordenación estructural y ordenación completa del núcleo del Rocío, y además las que constan a continuación:

- La masa forestal existente se deberá mantener íntegramente.
- Superficie mínima de espacios libres de dominio público: 30.566 m²s.
- Número máximo de hoteles: 1.
- Categoría uso hotelero: Turismo de naturaleza. 4 estrellas.
- Altura máxima: 2 plantas.
- Se asumirán las medidas correctoras del EIA.
- El promotor asumirá de igual modo los gastos derivados de la gestión y ejecución de las infraestructuras generales básicas necesarias para el desarrollo del sector.

OBSERVACIONES

Está afectado en su parte oeste por la zona de policía del arroyo de La Laguna de los Reyes. Tendrá por tanto que atenerse al informe preceptivo sobre las limitaciones de uso de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. Usos incompatibles en este sector: residencial, terciario e industrial.

SITUACIÓN S/E



S R 6

| DATOS GENERALES | | |
|---|--|----------------------------------|
| Superficie total (ha) | | 5,09 (50.862,06 m ²) |
| Superficie parcela turística baja densidad (m ² s) | | 11.965 |
| Número de plazas hoteleras | | 120 |
| Superficie edificable del sector (m ²) | | 15.258,62 |

DOTACIONES PARA EL SUELO DE USO TURÍSTICO

| DOTACIONES | SUPERFICIE PROPUESTA (m ²) | SUPERFICIE NECESARIA | | | DEFICIT/ SUPERAVT (m ²) | | |
|--------------|--|---|---|---|--|--------------------|-------------------|
| | | Segun Reglamento de Planeamiento (1978) | Segun ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (2002) | | | | |
| | | | %superficie sector | Superficie con 5% equipamientos (m ²) | Superficie con 10% equipamientos (m ²) | | |
| S.E.L.D.U.P. | Jardines | | | | | | |
| | Áreas de recreo | | | | | | |
| | TOTAL S.E.L.D.U.P. | 30.566,80 | | 20 | 10.172,41 | + 20.394,39 | |
| EQUIPAMENTOS | EDUCACIONAL | Guardería | | | | | |
| | | Centro docente | | | | | |
| | SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL | Deportivo | | | | | |
| | | Equipamiento comercial | | | | | |
| | Equipamiento social | | | | | | |
| | TOTAL EQUIPAMENTOS | 6.470,97 | | Entre 5 y 10 | 2.543,10 | 5.086,21 | + 3.927,87 |

| PLAZAS DE APARCAMIENTOS | PLAZAS PROPUESTAS | PLAZAS NECESARIAS | | DEFICIT/ SUPERAVT |
|-------------------------|-------------------|---|------------|-------------------|
| | | Entre 1 y 1,5 plazas por 100 m ² c | | |
| | 153 | | 153 | 0 |

(Continúa en el fascículo 4 de 4)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63