

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Anuncio de 23 de junio de 2023, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Córdoba, de Toma de Conocimiento, de la Delegada Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Córdoba, de la Subsanación de Deficiencias de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río.

Expte.: P-6/22

De conformidad con lo establecido en la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en relación con el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, fue publicado, en el BOJA núm. 84, de 5 de mayo de 2023, el Acuerdo, de fecha 17 de abril de 2023, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, de aprobación definitiva a reserva de la simple subsanación de deficiencias de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río relativa a diversas determinaciones.

Conforme establece la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en relación con el artículo 40 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 19 de junio de 2023 y con el número de registro 9.711, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

De conformidad con lo establecido en la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en relación con el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo y con el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace pública la Toma de Conocimiento, de la Delegada Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Córdoba, de 15 de junio de 2023, de la Subsanación de Deficiencias de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río relativa a diversas determinaciones y la Normativa Urbanística.

TOMA DE CONOCIMIENTO DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA EN EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

La Delegada Territorial en Córdoba de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, en cumplimiento de lo acordado en la sesión de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CTOTU) de 17 de abril de 2023, y en virtud de lo dispuesto en la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía en adelante LISTA), en relación con el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante

00286060

LOUA), el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía, en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la disposición transitoria tercera del Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, y la disposición adicional décima del Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la Organización Territorial de la Administración de la Junta de Andalucía, en base al informe emitido por el Servicio de Urbanismo con fecha 14 de junio de 2023, considera:

1. Que la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión de 17 de abril de 2023, acordó la aprobación definitiva de la innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río relativo a la reserva de la simple subsanación de deficiencias (BOJA núm. 84, de 5 de mayo de 2023), debiéndose una vez subsanadas y aprobadas por la Corporación Municipal, ser comunicadas a la Delegación Territorial para su toma de conocimiento.

Los objetivos de la innovación afectan a los siguientes asuntos generales:

- Realizar la actualización de la clasificación y categoría del suelo en función del grado de ejecución de las determinaciones previstas en el PGOU ya alcanzado al momento de la innovación.

- Realizar los ajustes necesarios en el articulado de las normas urbanísticas con la finalidad de incorporar las distintas determinaciones establecidas en los instrumentos de desarrollo aprobados correspondientes a estas actuaciones y para corregir algunos desajustes de carácter puntual detectados en la normativa general del municipio.

- Revisar y analizar dentro del Plan General las distintas situaciones en las que se encuentran las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, estableciendo los requisitos esenciales para su reconocimiento por el Ayuntamiento y su tratamiento por el planeamiento urbanístico.

- Actualizar la cartografía del Plan General en lo relativo al sistema viario, incorporando nuevas actuaciones viarias propuestas por la Consejería de Fomento y Vivienda, algunas de las cuales ya han sido ejecutadas y otras pendientes de ejecución pero aprobadas definitivamente.

- Realizar determinadas modificaciones de carácter puntual en relación con la ordenación pormenorizada en suelo urbano en lo referente a alineaciones, altura, calificación ajustándose a la situación urbana actual.

- Adaptar las determinaciones de ordenación pormenorizada de aquellos sectores afectados por riesgos de inundación, conforme al Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

- Realizar ajustes en la delimitación de determinados sectores, que al estar parcialmente afectados por la Zona de Flujo Preferente, y en base a lo establecido en el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre de 2016, conlleva la revisión de su clasificación, pasando a ser parte de suelos ubicados dentro de esta Zona de Flujo Preferente como suelos no urbanizables.

2. Que con fecha 2 de mayo de 2023, tiene entrada en esta Delegación Territorial oficio del Ayuntamiento de Palma del Río, comunicando la aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de la Subsanación de deficiencias al Documento de Aprobación Definitiva de la Innovación del PGOU de Palma del Río en sesión plenaria de 27 de abril de 2023, para su toma de conocimiento por la Delegada Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de conformidad con establecido en la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en relación con el art. 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA). Tras requerimiento realizado por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial

para completar el expediente el 10 de junio de 2023, el expediente se completa con la documentación requerida el 1 de junio de 2023.

3. Que la tramitación del presente cumplimiento de resolución de la innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río, cumplimenta lo exigido en la resolución de la CTOTU, en cuanto a su procedimiento, siendo éste el señalado por la CTOTU de Córdoba en sesión de 17 de abril de 2023, para subsanar las deficiencias que motivaron el acuerdo de aprobación definitiva a reserva de la simple subsanación de deficiencias de la referida innovación. En lo que se refiere a las determinaciones, cabe entender subsanadas las deficiencias señaladas en el antes referido acuerdo de la CTOTU de Córdoba.

En consecuencia se dispone lo siguiente:

Primero. Que se entienden subsanadas las deficiencias señaladas en la Resolución de la CTOTU de 17 de abril de 2023 y cumplimentada la comunicación a esta Delegación Territorial exigida en la misma, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.b) de la LOUA, según el informe del Servicio de Urbanismo de la presente Delegación Territorial de 14 de junio de 2023.

Segundo. Que se proceda a realizar el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda y en la Unidad Registral de esta Delegación Territorial, de conformidad con el art. 40 de LOUA y art. 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico; y una vez realizada la inscripción, se proceda a la publicación del contenido articulado de las Normas Urbanísticas del instrumento de planeamiento, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo previsto en el artículo 41.2 de la LOUA.

Tercero. El estudio ambiental estratégico se publicará junto al instrumento de planeamiento en la web de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. <https://ws132.juntadeandalucia.es/situadifusion/pages/search.jsf>

Córdoba, 23 de junio de 2023.- La Delegada, Cristina Casanueva Jiménez.

NORMATIVA URBANÍSTICA

MODIFICACIONES CON CONTENIDO ESTRUCTURAL

TÍTULO III

INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO II

El patrimonio municipal de suelo y los instrumentos para su gestión, ampliación, conservación y control

Sección 1.ª El Patrimonio Municipal de Suelo

Artículo 3.9. Destino de los Bienes Integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. Los terrenos y construcciones que integren el Patrimonio Municipal de Suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística:

00286060

a. El suelo residencial a la construcción de viviendas protegidas. Excepcionalmente, y previa declaración motivada del Ayuntamiento, este podrá enajenar dichos bienes para la construcción de otros tipos de vivienda siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del Patrimonio Municipal de Suelo. Sin perjuicio de lo anterior, se considera que existe justificación para la enajenación no vinculada a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en los siguientes casos:

I. Cuando la ubicación del suelo haga previsible su destino para segunda residencia o residencia turística.

II. Cuando el planeamiento prevea sobre las parcelas de referencia otros usos no residenciales en una proporción de edificabilidad superior al 25% de la destinada al uso residencial.

III. Cuando, según las determinaciones del planeamiento, la media de superficie construida por vivienda supere en un 20% la superficie máxima para las viviendas sometidas a algún régimen de protección.

IV. Cuando los suelos se ubiquen en una zona que, por la mayoritaria existencia de viviendas protegidas en la misma, haga recomendable la promoción de otro tipo de viviendas.

V. Cuando el suelo se localice en unidades de ejecución, u otros ámbitos urbanísticos, cuyo aprovechamiento corresponda mayoritariamente al Patrimonio Municipal de Suelo o a otros patrimonios públicos de suelo, pudiendo dar lugar la total utilización para viviendas protegidas del suelo a zonas urbanas no diversificadas socialmente.

VI. Cuando el precio final medio de la edificación residencial en la zona donde se localicen los suelos supere en un 30% el precio máximo de venta de la edificación residencial protegida.

La anterior relación tiene carácter enunciativo y no limitativo, por lo que el Ayuntamiento podrá apreciar otras justificaciones distintas.

b. A usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o por el presente Plan o el planeamiento que lo desarrolle, bien por decisión del Ayuntamiento.

c. A cualesquiera de los usos admitidos por este Plan o el planeamiento que lo desarrolle, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del Patrimonio Municipal de Suelo y así se declare motivadamente por el Ayuntamiento por su interés público y social.

2. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:

a. Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas protegidas.

b. La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del Patrimonio Municipal de Suelo.

c. La promoción de viviendas protegidas.

d. La ejecución de actuaciones públicas y otros usos de interés social o el fomento de actuaciones privadas, previstas en este Plan o en el planeamiento que lo desarrolle, dirigidos a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas, así como a dotaciones o mejora de espacios naturales o bienes inmuebles del patrimonio cultural.

TÍTULO V**CONDICIONES ESTRUCTURALES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO****CAPÍTULO IV**

La ordenación estructural del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado

Sección 1.^a Determinaciones que configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.

Artículo 5.9. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) y 10.1.A.f) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbanizable ordenado y sectorizado las siguientes determinaciones:

1. El establecimiento del uso global.
2. La fijación de la densidad máxima.
3. El señalamiento de la edificabilidad máxima.
4. Delimitación de las áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.

Artículo 5.10. Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable ordenado y en el suelo urbanizable sectorizado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.

2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.

3. Además del uso global, el presente Plan determina para cada sector los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el Título X, Normas Básicas de Edificación y Usos.

4. La ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para los sectores del suelo urbanizable ordenado, establecerá los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

5. Los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada de los distintos sectores del suelo urbanizable sectorizado o innoven la del suelo urbanizable ordenado, deberán establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

Artículo 5.11. Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable ordenado y en el suelo urbanizable sectorizado, la densidad poblacional máxima posible a alcanzar en su desarrollo y ejecución.

2. La densidad poblacional máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento del número máximo de viviendas edificables en el ámbito delimitado.

Artículo 5.12. Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable ordenado y en el suelo urbanizable sectorizado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en desarrollo y ejecución del planeamiento.

2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento de la edificabilidad máxima construible en el ámbito delimitado.

00286060

Artículo 5.13. Alcance de la Delimitación de las Áreas de Reparto y de la Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.

1. El presente Plan delimita las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado y determina el aprovechamiento medio de cada una de las áreas delimitadas.

2. La ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para el suelo urbanizable ordenado y por los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado, o innoven la establecida para el suelo urbanizable ordenado, fijarán o concretarán, respetando los criterios estructurales del presente Plan General, los coeficientes correspondientes a los usos pormenorizados, las tipologías resultantes y resto de características de dicha ordenación pormenorizada, que previsiblemente puedan afectar al valor relativo de la edificabilidad.

Sección 2.^a Ordenación Estructural de los distintos Sectores del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado

Artículo 5.14. Fichas de determinaciones de los Sectores del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.

1. Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior para el suelo urbanizable ordenado, serán las que se establecen en los correspondientes Planes Parciales de Ordenación.

2. Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior para el suelo urbanizable sectorizado, se establecen en el documento Anexo a estas Normas denominado Fichas de Planeamiento de Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Sección 3.^a Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado

Artículo 5.15. Delimitación de las Áreas de Reparto.

La delimitación espacial de las áreas de reparto del suelo urbanizable ordenado y del sectorizado es la que se contiene en los Planos de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

Artículo 5.16. Fichas de determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.

1. La determinación del aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable ordenado, será la que se establece en los correspondientes Planes Parciales de Ordenación vigentes.

2. La determinación del aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable sectorizado, se establece en documento anexo a estas Normas denominado Fichas de Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Sectorizado.

TÍTULO V**CONDICIONES ESTRUCTURALES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO****CAPÍTULO VI**

La regulación estructural del Suelo No Urbanizable.

Sección 3.ª Ordenación de las Distintas Zonas de Suelo No Urbanizable Protegido por Legislación Específica, por la Planificación Territorial o por este Plan General

Artículo 5.41. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Vega del Genil. Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en el Plano 1, de Estructura del término municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable.

1. Se consideran actividades genéricas de esta zona de suelo no urbanizable la actividad agropecuaria con los siguientes usos pormenorizados.

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

b. Ganadería en régimen libre.

c. La actividad cinegética.

d. Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de los riegos tradicionales.

e. Instalaciones destinadas a la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica y estaciones climatológicas y de aforos.

2. Se consideran usos susceptibles de autorización en esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:

Agropecuario:

a. Piscifactorías.

b. Instalaciones relacionadas con nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos y otras formas de almacenamiento de agua.

c. Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria.

d. Casetas para aperos de labranza.

e. Viviendas vinculadas a la explotación agropecuaria.

f. Edificaciones destinadas al alojamiento de empleados temporales en las labores agrícolas.

g. Ganadería en régimen estabulado, siempre que se den los siguientes requisitos:

- Que se trate de una actividad preexistente.

- Que las edificaciones no tengan una superficie superior a 1.000 m².

Excepcionalmente, y previa informe técnico favorable, las instalaciones necesarias para la actividad ganadera preexistente, podrán ubicarse a una distancia inferior a los 500 metros previstos en el art. 12.215 (antes 12.219).

Actividades realizadas en el medio natural.

a. Adecuaciones naturalísticas.

b. Adecuaciones recreativas.

d. Parques rurales.

Infraestructuras.

a. Usos de infraestructuras y servicios públicos vinculados a los recursos hídricos.

b. Usos de infraestructuras y servicios públicos vinculados a las conducciones energéticas.

c. Instalaciones de servicio a las carreteras y ferrocarril.

d. Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento y saneamiento.

- Actividad extractiva.
- a. Graveras, permitiendo instalaciones complementarias como plantas de reciclado de materiales de obra y plantas hormigoneras.
- Actividades de ocio.
- a. Alojamientos rurales.
 - b. Instalaciones de restauración.
 - c. Áreas de ocio.
 - d. Centros asistenciales especiales: centros que desarrollan actividades consistentes en la curación y/o la reinserción social.
 - e. Cualquier otra actividad destinada al ocio y recreo de la población compatible con las características físicas de la zona.
3. Se permiten los usos existentes implantados y autorizados como de interés público, admitiendo los usos complementarios o del mismo carácter a los existentes y las ampliaciones siempre que no se supere en el conjunto de las edificaciones vinculadas al correspondiente Proyecto de Actuación o Plan Especial los 15.000 m²t. Asimismo podrán ser autorizadas nuevas actuaciones de interés público y social relacionadas.

Artículo 5.42. Ordenación del Suelo no Urbanizable de especial protección Vega del Guadalquivir.

Estas condiciones son de aplicación a los suelos así identificados en el Plano 1 de Estructura del término municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable.

1. Se consideran actividades genéricas de esta zona de suelo no urbanizable la actividad agropecuaria con los siguientes usos pormenorizados.

- a. Agrícola en secano o regadío siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.
- b. Ganadería en régimen libre.
- c. Cinegéticas.
- d. Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.
- e. Instalaciones destinadas a la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica y estaciones climatológicas y de aforos.

2. Se consideran usos susceptibles de autorización los siguientes:

Agropecuario:

- a. Piscifactorías.
- b. Implantaciones de nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos y otras formas de almacenamiento de agua.
- c. Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria.
- d. Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola. Excepcionalmente, y previo informe técnico favorable, en el caso de instalaciones necesarias para actividades agrícolas preexistentes que precisen ampliaciones, éstas podrán situarse a una distancia inferior a doscientos (200) metros del suelo urbano o urbanizable previstos en el art. 5.30 de la presente normativa.
- e. Casetas de aperos.
- f. Almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinaria agrícola e instalaciones para almacenaje.
- g. Viviendas vinculadas a la actividad agropecuaria.
- h. Edificaciones destinadas al alojamiento de empleados temporales en las labores agrícolas.
- i. Ganadería en régimen estabulado, siempre que se den los siguientes requisitos:
 - Que se trate de una actividad preexistente.
 - Que las edificaciones no tengan una superficie superior a 1.000 m²t.

Excepcionalmente, y previa informe técnico favorable, las instalaciones necesarias para la actividad ganadera preexistente, podrán ubicarse a una distancia inferior a los 500 metros previstos en el art. 12.215 (antes 12.219).

Actividades realizadas en el medio natural:

- a. Las adecuaciones naturalísticas.
- b. Parques rurales.

Infraestructuras:

- a. Usos de infraestructuras y servicios públicos, exclusivamente los vinculados a los recursos hídricos.
- b. Usos de infraestructuras y servicios públicos, de instalaciones asociadas a las conducciones energéticas.
- c. Instalaciones de servicio a las carreteras y ferrocarril.
- d. Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento y saneamiento.
- e. Instalaciones de líneas eléctricas.
- f. Instalaciones relacionadas con el suministro de energía y carburantes.

Actividad extractiva.

- a. Graveras, permitiendo instalaciones complementarias como plantas de reciclado de materiales de obra y plantas hormigoneras.

b. Canteras.

Actividades de ocio de la población.

- a. Alojamientos rurales.
- b. Instalaciones de restauración.
- c. Áreas de ocio.
- d. Parques acuáticos.
- e. Centros asistenciales especiales: centros que desarrollan actividades consistentes en la curación y/o la reinserción social.
- f. Cualquier otra actividad destinada al ocio y recreo de la población compatible con las características físicas de la zona.

3. Se permiten los usos existentes implantados y autorizados como de interés público, admitiendo los usos complementarios o del mismo carácter a los existentes y las ampliaciones siempre que no se supere en el conjunto de las edificaciones vinculadas al correspondiente Proyecto de Actuación o Plan Especial los 15.000 m²t. Asimismo podrán ser autorizadas nuevas actuaciones de interés público y social relacionadas con la actividad agrícola mediante la tramitación de Proyecto de Actuación o Plan Especial.

4. En la zona definida en el plano núm. 2 de Ordenación del Suelo no Urbanizable, próxima a la subestación eléctrica prevista, se permite la implantación de instalaciones generadoras de energía renovable, siempre que no se supere la capacidad energética de las infraestructuras existentes y se minimicen los posibles impactos visuales con elementos naturales que garanticen la integración paisajística, tales como pantallas vegetales en la zona colindante a la carretera A-440. En caso de cese de esta actividad, la empresa propietaria de la misma deberá proceder al desmantelamiento de las instalaciones, así como prever las medidas oportunas para lograr la restitución del paisaje natural de los suelos ocupados.

5. Para la implantación de edificaciones en la Vega se considerará la menor incidencia posible en el paisaje, eligiéndose preferentemente lugares retirados de las principales vías de comunicación y cuencas visuales, proyectándose edificaciones de la menor altura posible con un especial cuidado a su integración en el paisaje.

6. En la zona denominada «Los Cañuelos» los suelos serán objeto de un Plan Especial de Mejora del medio Rural que tendrá por finalidad:

- a. Conservar, proteger y mejorar el paisaje así como contribuir a la protección y conservación de los bienes naturales.

- b. Establecer el régimen de Fuera de Ordenación o Asimilado a Fuera de Ordenación de las construcciones, instalaciones o edificaciones existentes de conformidad con el artículo 34 de la LOUA, no pudiéndose asignar dicho régimen a las edificaciones hasta la entrada en vigor del Plan Especial.

c. Adoptar las medidas tendentes a impedir el incremento de las construcciones y edificaciones existentes de conformidad con lo establecido en el artículo 5.24 del presente Plan.

Para aquellas zonas de «Los Cañuelos» en las que puede haber riesgos de inundabilidad el Plan Especial deberá incluir un estudio hidráulico-hidroológico de detalle que permita delimitar las zonas con riesgo de inundación y, en su caso, las viviendas realmente afectadas, clasificándose dichas zonas como especialmente protegidas con las limitaciones de uso indicadas por la legislación para estos suelos, especificando asimismo que deberán recabar informe vinculante de la administración competente en materia de aguas.

TÍTULO V

CONDICIONES ESTRUCTURALES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO VI

La regulación estructural del Suelo No Urbanizable

Sección 4.ª Ordenación del Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural Diseminado

Artículo 5.47 (nuevo artículo). Condiciones para la prevención de riesgos en las Avenidas e Inundaciones.

1. Para la implantación de nuevas edificaciones o instalaciones en zonas afectadas por T-100 se deberá completar el estudio hidroológico-hidráulico realizado en junio de 2015 por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, determinando las posibles zonas afectadas por Flujo Preferente, cumpliéndose las siguientes condiciones:

a. En las Zonas de Flujo Preferente, no podrán ser autorizadas, con carácter general, las siguientes actividades:

- Instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión; o centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población; o parques de bomberos, centros penitenciarios, instalaciones de los servicios de Protección Civil.

- Edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie.

- Acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados.

- Depuradoras de aguas residuales urbanas, salvo en aquellos casos en los que se compruebe que no existe una ubicación alternativa o, en el caso de pequeñas poblaciones, que sus sistemas de depuración sean compatibles con las inundaciones. En estos casos excepcionales, se diseñarán teniendo en cuenta, además de los requisitos previstos en los artículos 246 y 259 ter, el riesgo de inundación existente, incluyendo medidas que eviten los eventuales daños que puedan originarse en sus instalaciones y garantizando que no se incremente el riesgo de inundación en el entorno inmediato, ni aguas abajo. Además se informará al organismo de cuenca de los puntos de desbordamiento en virtud

de la disposición adicional segunda. Quedan exceptuadas las obras de conservación, mejora y protección de las ya existentes.

- Invernaderos, cerramientos y vallados que no sean permeables, tales como los cierres de muro de fábrica estancos de cualquier clase.

- Granjas y criaderos de animales que deban estar incluidos en el Registro de explotaciones ganaderas.

- Rellenos que modifiquen la rasante del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe. Este supuesto no es de aplicación a los rellenos asociados a las actuaciones contempladas en el artículo 126 ter, que se regirán por lo establecido en dicho artículo.

- Infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce.

Excepcionalmente, cuando se demuestre en que no existe otra alternativa viable de trazado, podrá admitirse una ocupación parcial de la zona de flujo preferente, minimizando siempre la alteración del régimen hidráulico y que se compense, en su caso, el incremento del riesgo de inundación que eventualmente pudiera producirse. Quedan exceptuadas las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas así como las obras de conservación, mejora y protección de infraestructuras lineales ya existentes. Las obras de protección frente a inundaciones se regirán por lo establecido en los artículos 126, 126 bis y 126 ter, del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

b. En las zonas inundables fuera de Zona de Flujo Preferente, se deberán tomar las medidas oportunas para garantizar la seguridad de las personas y bienes teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente, debiéndose justificar la no afección al régimen de corrientes ni a terceros por la adopción de dichas medidas. Además en la construcción de las nuevas edificaciones se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, las limitaciones a determinados usos establecidas en el artículo 14 bis del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y cumplir con lo dispuesto en los apartados 3 y 4 de dicho artículo 14 bis.

2. Para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección.

En estas edificaciones deberán tenerse en cuenta las siguientes medidas para reducir las consecuencias adversas en episodios de inundación, esto es:

- Habilitar en las edificaciones de una planta una cubierta o azotea accesible desde su interior mediante escalera.

- Dotar de la mayor hermeticidad posible las plantas bajas (altura de ventanas, elementos de fachada estancos...)

- Instalar todos los equipamientos relativos a ventilación, calefacción, electricidad... en la parte superior de los edificios.

- Instalar válvulas de retención a la acometida de la red de alcantarillado que impida el flujo del agua en sentido inverso

- Anclar los objetos situados en espacios abiertos que puedan ser arrastrados por la corriente.

- Plan de evacuación supervisado y validado por protección civil.

- Suscripción de Póliza de seguros ante inundaciones.

- En estas edificaciones no se permitirán intervenciones que supongan una ampliación de la superficie o volumen de los espacios vulnerables.

MODIFICACIONES CON CONTENIDO PORMENORIZADO

TÍTULO VIII

DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO IV

Instrumentos de ejecución

Artículo 8.27. Contenido de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos necesarios. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:

a. Plano a escala mínima 1:1.000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, haya de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para dotaciones y servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada, no quedando parcelas residuales o inedificables según las condiciones del Plan.

Deberán reflejarse en el mismo la red topográfica y de nivelación afectada por la urbanización.

b. Planos de proyecto elaborados en el sistema de coordenadas de la cartografía municipal y referidos a la red de señales topográficas municipal y a la base cartográfica municipal digitalizada con referencia al planeamiento vigente.

c. Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases.

2. En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

3. Los Proyectos de Urbanización deberán justificar el cumplimiento de la normativa en vigor sobre la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

4. Los proyectos de urbanización referidos a ámbitos de planeamiento de desarrollo de áreas o sectores de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable, deberán contemplar las obras de infraestructura general vinculadas en el Plan Especial de Infraestructuras a la ejecución de dichos ámbitos y cumplir con las condiciones establecidas en dicho Plan Especial.

5. La ordenación propuesta deberá facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

00286060

TÍTULO X

NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO II

Normas básicas de edificación

Sección 4.ª Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los edificios

Artículo 10.79. Energías alternativas.

1. Se recomienda que los edificios de nueva construcción prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de captadores solares u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Se consideran captadores solares, aquellas instalaciones capaces de generar electricidad, denominadas «placas fotovoltaicas», o también las instalaciones capaces de producir calor para la calefacción de agua caliente sanitaria para uso doméstico, piscina o calefacción, conocidas como «placas solares térmicas».

Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.

2. Con el fin de minimizar los impactos visuales y estéticos que se producirían, con la instalación de captadores solares en las cubiertas de las edificaciones, se deberán cumplir en su implantación los siguientes requisitos:

a. En todas las zonas del Área Central la ubicación de estos captadores solares en cubiertas no será, en ningún caso, visible desde el espacio exterior urbano.

b. En el resto de zonas edificadas será suficiente con que la implantación de estos captadores no sea visible desde el espacio exterior colindante a la manzana donde se ubican.

3. En caso de ubicar los paneles de captación de energía solar en faldones de cubiertas inclinadas, deberán quedar embebidos en éstos con relación a su pendiente y orientación, de forma que queden integradas en las mismas.

4. En los inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz y sus entornos de protección no se permitirá ningún tipo de impacto visual o estético, lo que deberá justificarse con un estudio de impacto específico; requiriéndose autorización del órgano competente en materia de patrimonio histórico.

TÍTULO X

NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO II

Normas Básicas de Edificación

Sección 7.ª Condiciones de Estética

Artículo 10.125. Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura igual o superior a doscientos (200) centímetros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, prohibiéndose los de malla metálica o similares. Se deberá prever un acceso para limpieza y mantenimiento. Los cerramientos provisionales podrán sobrepasar un máximo de veinte (20) cm la alineación exterior siempre que quede un acerado de noventa (90) cm de dimensión mínima.

2. Las parcelas destinadas a uso lucrativo deberán vallarse obligatoriamente cuando se encuentre consolidado por edificación el Sector o Unidad de Ejecución en un setenta y cinco por ciento (75%), excepcionándose de su cumplimiento aquellas zonas que por tratarse de áreas diferenciadas de las zonas consolidadas no sea necesario o conveniente su vallado, lo cual deberá contar con el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

3. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, que podrá resolverse con elementos ciegos de cien (100) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfnas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros, prohibiéndose los de malla metálica o similares, salvo condiciones particulares de las distintas zonas.

4. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

TÍTULO X

NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO III

Normas Básicas de los Usos

Sección 4.^a Uso Centros y Servicios Terciarios

Artículo 10.151 Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso centros y servicios terciarios es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc. Se consideran excluidos de ésta categoría los edificios destinados a almacenaje, sea éste uso exclusivo o uso principal del mismo.

2. Este caso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

A) Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

B) Espectáculos y salas de reunión: es aquel destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos, y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

C) Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en su establecimiento independiente, de dimensión no superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.

b) Agrupación comercial o centro comercial: cuando en su mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

c) Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.

00286060

Según el tipo de los bienes objeto del comercio pueden ser:

- Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta.

- Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio de bienes y servicios distintos a la alimentación.

D) Oficinas: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior, así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas, industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplieren funciones análogas.

E) Campamento: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal mediante la instalación de tiendas de campaña, caravanas, etc.

F) Aparcamientos y garajes: es el uso de los espacios, edificados, sobre o bajo rasante, diferenciados de la vía pública para el estacionamiento y/o guarda de vehículos, no vinculados funcionalmente al resto de usos ubicados en el mismo suelo. Se distinguen dos tipos:

- Garajes privados: son aquellos destinados al estacionamiento de vehículos situados bajo o sobre suelos no incluidos en el dominio público viario o de espacios libres.

- Aparcamientos públicos: son los espacios situados bajo la red viaria o los espacios libres de dominio público, destinados al estacionamiento temporal de vehículos en régimen de rotación o residentes.

G) Otros servicios pertenecientes al sector terciario tales como servicios comunitarios, sociales y personales, que engloba aquellos servicios necesarios para el buen funcionamiento de la sociedad (tanatorios, funerarias, etc.) o el bienestar de la población (gimnasios, balnearios, clubes deportivos, etc.).

TÍTULO X

NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO III

Normas Básicas de los Usos

Sección 7.^a Uso Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas

Subsección cuarta: Condiciones Particulares el Uso Pormenorizado Infraestructuras Urbanas Básicas

Artículo 10.219. Desarrollo.

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General, como cualquier proyecto que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de las infraestructuras, deberán ser elaborados con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral

00286060

y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la ejecución coordinada entre las entidades implicadas.

2. El Ayuntamiento, a través de Planes Especiales de Infraestructuras, podrá establecer para cada una de las infraestructuras las disposiciones específicas que regulen sus condiciones así como las condiciones y participación en la ejecución de las infraestructuras de carácter general de las diferentes áreas de suelo urbanizable o de suelo urbano no consolidado, bien mediante la ejecución de obras previstas en el Plan Especial o mediante la aportación económica que en éste se establezca.

TÍTULO X

NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO IV

Normas básicas de urbanización

Sección 4.^a Las Infraestructuras Urbanas Básicas

Artículo 10.238. Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.

1. El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a red general que sea igualmente separativa. En caso contrario la red será unitaria.

En los sectores de suelo urbanizable el sistema será separativo.

2. Las acometidas tendrán un diámetro mínimo de doscientos cincuenta (250) milímetros.

Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan.

3. La conexión a la red general de alcantarillado se hará al pozo de registro existente más próximo o mediante un pozo de registro de dimensiones mínimas ciento treinta (130) centímetros, siempre que la red existente tenga suficiente capacidad.

4. Los materiales a emplear y las calidades mínimas se adecuarán a los criterios de los servicios técnicos municipales en cada momento, que establecerán los materiales que se consideren más adecuados al uso y situación previstos.

5. En los sectores industriales se adoptarán técnicas para reducir las cargas contaminantes en la entrega de las primeras aguas de lluvia (depósitos de infiltración, retención, humedales, etc.). La ubicación de los puntos de vertido de las aguas pluviales al cauce se estudiará de forma que evite o minimice la afección a la vegetación de ribera.

6. En el caso en que los caudales de agua de lluvia aumenten considerablemente o superen a las del cauce donde viertan se adoptarán técnicas para disminuir las puntas de caudales, presentándose proyecto realizado por técnico competente respecto al punto y caudal máximo previsible.

00286060

TÍTULO XII

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO II

La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado

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

Artículo 12.2. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.a), configuran la ordenación detallada del suelo urbano consolidado la ordenación urbanística detallada, la trama urbana, espacios públicos y dotaciones comunitarias complementando la ordenación estructural para cada una de las parcelas y las distintas zonas delimitadas por el Plan General de Ordenación Urbanística:

a. El establecimiento de las alineaciones y del viario urbano, con expresión gráfica de las alineaciones de nuevo trazado.

b. La fijación de los usos pormenorizados.

c. El establecimiento de los espacios libres y dotaciones comunitarias.

d. La determinación detallada de la altura de la edificación.

e. La definición de los elementos de arquitectura protegidos por su valor histórico o arquitectónico de interés municipal.

f. La calificación pormenorizada del suelo, estableciéndose las condiciones particulares u ordenanzas de zona del Suelo Urbano que, junto con las generales que se establecen en el Título X, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización y uso.

2. Los ámbitos de suelo urbano consolidado que proviene del desarrollo del sector SUT PP R4 Carretera del Remolino, UE OE1 Fray Junípero y unidad de ejecución UE-1 del sector SUO/NE-2, que se encuentren afectados por riesgo de inundación de la Zona Inundable para T-500, de acuerdo con el estudio hidráulico-hidrológico realizado en junio de 2015 por la confederación hidrográfica del Guadalquivir, quedarán sujetos a las siguientes condiciones:

a) Las nuevas edificaciones deberán tomar las medidas oportunas para garantizar la seguridad de las personas y bienes teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente, debiéndose justificar la no afección al régimen de corrientes ni a terceros por la adopción de dichas medidas. Además en la construcción de las nuevas edificaciones se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, las limitaciones a determinados usos establecidas en el artículo 14 bis del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y cumplir con lo dispuesto en los apartados 3 y 4 de dicho artículo 14 bis.

b) Así mismo en las edificaciones ya existentes, deberán tenerse en cuenta las siguientes medidas para reducir las consecuencias adversas en episodios de inundación, esto es:

- Habilitar en las edificaciones de una planta una cubierta o azotea accesible desde su interior mediante escalera.

- Dotar de la mayor hermeticidad posible las plantas bajas (altura de ventanas, elementos de fachada estancos...)

- Instalar todos los equipamientos relativos a ventilación, calefacción, electricidad... en la parte superior de los edificios.

- Instalar válvulas de retención a la acometida de la red de alcantarillado que impida el flujo del agua en sentido inverso.
- Anclar los objetos situados en espacios abiertos que puedan ser arrastrados por la corriente.
- Plan de evacuación supervisado y validado por protección civil.
- Suscripción de Póliza de seguros ante inundaciones.
- En estas edificaciones no se permitirán intervenciones que supongan una ampliación de la superficie o volumen de los espacios vulnerables.

TÍTULO XII

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO II

La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado

Sección 3.ª Ordenanzas de Edificación y Uso del suelo de las distintas zonas

Subsección cuarta: Condiciones Particulares de la zona de Centro Extensión

Artículo 12.46. Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con las letras CE y CEp.

Artículo 12.56. Condiciones particulares de uso.

1. El uso determinado es el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar o bifamiliar para parcelas incluidas en la subzona CE y plurifamiliar, unifamiliar o bifamiliar para las incluidas en la subzona CEp.

2. Además del uso determinado se permiten en plantas bajas los usos de local comercial, talleres artesanales y talleres de mantenimiento de vehículos de hasta ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie.

TÍTULO XII

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO II

La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado

Sección 3.ª Ordenanzas de Edificación y Uso del suelo de las distintas zonas

Subsección quinta: Condiciones Particulares de la zona de Edificación en Manzana Intensiva

Artículo 12.64. Edificabilidad neta.

1. Para las Subzonas M1a y M1b, la superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijadas por el presente Plan.

2. Para la Subzona M1c, la superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por el coeficiente de edificabilidad establecido en los planos de calificación, alineaciones, rasantes y alturas del Plan General.

00286060

TÍTULO XII**CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO****CAPÍTULO II****La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado****Sección 3.ª Ordenanzas de Edificación y Uso del suelo de las distintas zonas****Subsección sexta: Condiciones Particulares de la zona de Edificación Suburbana****Artículo 12.75. Ocupación sobre rasante.**

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:

A. Para parcelas cuya superficie no exceda de cien (100) metros cuadrados, el cien por cien (100%).

B. Para parcelas cuya superficie exceda de cien (100) metros cuadrados el ochenta (80%) por ciento de la superficie de los veinte (20) primeros metros desde las alineaciones exteriores, y el cincuenta por ciento (50%) del resto de la parcela; permitiéndose en cualquier caso una superficie ocupada de cien (100) metros cuadrados.

C. En la subzona S1 en el caso de que la planta baja se destine a uso comercial se establece un fondo máximo de veinte (20) metros para dicha planta.

2. En la subzona S2 se permite la introducción de viviendas interiores sobre patios viveros con la regulación establecida en los artículos 10.135 y 12.11.3 de las presentes normas.

3. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido sobre la posición de la edificación en la parcela, siendo la altura máxima permitida en todos los casos de dos plantas a partir de una línea paralela a la fachada situada a dieciséis (16) metros de ésta.

Artículo 12.64. Edificabilidad neta.

1. Para las Subzonas S1, S2a y S2b, la superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijadas por el presente Plan.

2. Para la Subzona S2c, la superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por el coeficiente de edificabilidad establecido en los planos de calificación, alineaciones, rasantes y alturas del Plan General.

Artículo 12.81. Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar o bifamiliar para parcelas incluidas en la subzona S1 y plurifamiliar, unifamiliar o bifamiliar para las incluidas en la subzona S2.

2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

a. En las plantas bajas:

* Locales comerciales.

* Talleres artesanales.

* Talleres de mantenimiento de vehículos de hasta ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie.

* Garajes.

b. En las plantas altas el uso de Terciario, cuando tenga carácter exclusivo en el edificio.

TÍTULO XII**CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO****CAPÍTULO II****La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado****Sección 3.ª Ordenanzas de Edificación y Uso del suelo de las distintas zonas****Subsección octava: Condiciones Particulares de la zona de vivienda Unifamiliar Adosada****Artículo 12.108. Condiciones Particulares de Estética.**

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.
2. Se prohíben las soluciones de cubiertas inclinadas abuhardilladas.
3. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos ciegos de cien (100) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de doscientos cincuenta (250) centímetros.
4. Los testeros y laterales de las viviendas que presenten fachada hacia espacios públicos, deberán acabarse con los mismos materiales y calidades que el resto de las fachadas.

TÍTULO XII**CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO****CAPÍTULO II****La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado****Sección 3.ª Ordenanzas de Edificación y Uso del suelo de las distintas zonas****Subsección novena: Condiciones Particulares de la zona de vivienda Unifamiliar Agrupada****Artículo 12.110 Condiciones Particulares de Parcelación.**

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 10.13 de estas Normas serán edificables todas aquellas parcelas para agrupación de viviendas cuyas dimensiones superen las siguientes:
 - a. Superficie superior a doscientos (200) metros cuadrados.
 - b. Diámetro de la circunferencia inscribible nueve (9) metros.
2. Sobre las parcelas edificadas a la entrada en vigor del Plan y calificadas como residencial Unifamiliar Agrupada, no podrá producirse segregación de parcelas, garantizándose en cualquier caso que el número máximo de viviendas sobre cada parcela es el existente a la entrada en vigor del Plan.
3. Excepcionalmente, y sólo en parcelas de esquina, podrán autorizarse las segregaciones de parcela cuando resulten parcelas de una superficie mayor de ciento diez (110) metros cuadrados y de siete (7) metros de fachada como mínimo y cumplan las condiciones de ocupación y altura establecidas para esta zona en los siguientes artículos y no superen en ningún caso la edificabilidad máxima establecida para la totalidad de la parcela a segregar.

Artículo 12.113. Ocupación sobre Rasante.

1. Con carácter general la ocupación de la parcela por la edificación será como máximo el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de la misma. La ocupación en las parcelas calificadas como Unifamiliar Agrupada en el Calonge podrá ser como máximo del sesenta por ciento (60%).

2. Se podrá ocupar el setenta y cinco por ciento (75%) en aquellas parcelas de El Calonge, resultantes de la segregación de parcelas de esquina que cumplan con las condiciones de parcelación establecidas en el apartado 3 del artículo 12.110.

3. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre separación a linderos.

Artículo 12.121. Condiciones Particulares de Estética.

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.

2. Se prohíben las soluciones de cubiertas inclinadas abuhardilladas.

3. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos ciegos de cien (100) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite máximo total doscientos cincuenta (250) centímetros.

TÍTULO XII

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO II

La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado

Sección 3.ª Ordenanzas de Edificación y Uso del suelo de las distintas zonas

Subsección décima: Condiciones Particulares de la zona de vivienda Unifamiliar Aislada

Artículo 12.122. Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con las letras UA; UAE en el ámbito del núcleo de la estación y UAB en Urbanizaciones del Baldío Sur.

Artículo 12.123. Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 10.13 de estas Normas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

- a. Superficie superior a mil (1.000) metros cuadrados.
- b. Diámetro de la circunferencia inscribible dieciocho (18) metros.
- c. Frente de parcela mínimo veinte (20) metros.

d. Las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan serán edificables aunque no cumplan alguna de las condiciones anteriores.

2. En las zonas UA y UAB se permitirá la agrupación de parcelas para su ordenación y ejecución conjunta posibilitando la incorporación de zonas para servicios comunes tales como piscinas, pistas deportivas, juego de niños o similares sin que en dichas zonas se permitan edificaciones cerradas sobre rasante con las siguientes condiciones:

00286060

a. La superficie mínima de la agrupación de parcelas será de 4.000 m².
b. Las viviendas mantendrá en todo caso su condición de aisladas respetando los retranqueos establecidos en la ordenanza y siendo la separación mínima entre las viviendas dos veces la separación a linderos laterales.

c. No se podrá incrementar el número máximo de viviendas ni la edificabilidad total que le corresponda como suma de las que corresponden a cada una de las parcelas que se agrupan.

d. Serán de aplicación el resto de las condiciones establecidas en las normas urbanísticas para las zonas UA y UAB que no estén en contradicción con las condiciones fijadas en los apartados anteriores.

e. Se tramitará un Estudio de Detalle en el que se contenga el ámbito máximo a ocupar por cada unidad de vivienda, la definición de las zonas de uso colectivo y sus características básicas, las condiciones necesarias para garantizar la accesibilidad a dichas zonas para su mantenimiento y para la conexión de las infraestructuras propias de dichas zonas que serán de uso común.

El estudio de Detalle establecerá, en su caso, la división de la actuación en fases a las que hayan de corresponder proyectos y licencias de obra unitarias.

El Estudio de Detalle podrá ser tramitado con el proyecto de edificación de la totalidad o, en su caso, con el de la primera fase.

Artículo 12.125. Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a Linderos.

1. En las subzonas UA y UAB las edificaciones se separarán de los linderos laterales una distancia mínima de tres (3) metros y de los linderos frontal y trasero una distancia mínima de cinco (5) metros.

2. Si se proyecta garaje en sótano, el tramo de fachada donde se sitúe el acceso deberá retranquearse un mínimo de ocho (8) metros respecto a la alineación exterior.

3. En las parcelas situadas en el núcleo de la estación las edificaciones se ajustarán a la línea de edificación representada en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, separándose de los linderos laterales una distancia mínima de tres (3) metros, pudiendo adosarse a los linderos laterales si las edificaciones colindantes se adosan a dicho lindero.

4. En las parcelas calificadas como vivienda unifamiliar aisladas y edificadas a la entrada en vigor del Plan General existentes en la avenida Manuel de Falla, se permitirá la alineación de la edificación al lindero frontal o su retranqueo, sin restricción sobre la distancia mínima de dicho retranqueo

Artículo 12.126. Ocupación sobre Rasante.

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo el veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela.

2. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre separación a linderos.

Artículo 12.128. Edificabilidad neta.

1. En las zonas calificadas como UA la superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por 0,35 M2T/M2S.

2. En las zonas del Baldío Sur calificadas como UAB la superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por 0,15 M2T/M2S.

3. En el núcleo de la estación la superficie máxima edificable de las zonas calificadas como UAE se determinará en función del fondo máximo edificable definido en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Altura, el número máximo de plantas permitidas en esta zona y las condiciones de posición de las edificaciones establecidas en el artículo 12.125.

Artículo 12.133. Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar para parcelas incluidas en las subzonas UA y UAB; y unifamiliar o bifamiliar para las incluidas en la subzona UAE.

2. Además del uso determinado se permiten los usos de servicios comunitarios tales como clubes deportivos, residencias de ancianos, u otros análogos, sean éstos públicos o privados.

3. En el núcleo de la estación, para las parcelas incluidas en la subzona UAE, se permiten también los siguientes usos pormenorizados:

a. En las plantas bajas:

* Terciario.

* Talleres artesanales.

* Almacenaje.

b. En las plantas altas:

* Terciario.

4. En cualquier caso para la implantación de servicios comunitarios, tales como clubes deportivos, residencias de ancianos..., será necesario la formulación de un Estudio de Detalle supeditado a la aprobación por parte del Ayuntamiento de Palma del Río, que valorará la idoneidad de su implantación, así como de la solución arquitectónica adoptada, pudiendo imponer condiciones a su realización.

Estos Estudios de Detalle no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen a excepción de las condiciones que se deriven de la ordenación de volúmenes. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad establecida en el presente Plan General.

Artículo 12.134. Condiciones Particulares de Estética.

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.

2. Se prohíben las soluciones de cubiertas inclinadas abuhardilladas.

3. Las parcelas edificadas podrán cerrarse con vallas de altura no superior a doscientos veinte (220) centímetros.

TÍTULO XII**CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO****CAPÍTULO II****La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado****Sección 3.ª Ordenanzas de Edificación y Uso del suelo de las distintas zonas****Subsección undécima: Condiciones Particulares de la zona Industrial****Artículo 12.135. Delimitación.**

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con las letras I; IM1 en el ámbito del Polígono Industrial «Mataché» e IM2 en el del Polígono Industrial «Ampliación Mataché».

Artículo 12.136. Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 10.13 de estas Normas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

00286060

- a. Superficie superior a ochocientos (800) metros cuadrados.
 - b. Diámetro de la circunferencia inscribible dieciocho (18) metros.
2. Se permitirán agrupaciones y agregaciones de parcelas, previa autorización municipal, siempre que las parcelas resultantes cumplan con las Ordenanzas en su configuración definitiva. Se permitirán divisiones y segregaciones de parcelas, previa Licencia Municipal, siempre que las parcelas resultantes cumplan los parámetros urbanísticos establecidos en las presentes normas, incluidas las de edificación.

Artículo 12.140. Edificabilidad neta.

1. Para las parcelas pertenecientes a la subzona I la superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por un coeficiente de edificabilidad de 0.94 M2T/M2S.
2. Para las parcelas pertenecientes a las subzonas IM1 e IM2 la edificabilidad máxima permitida será de 1.05 M2T/M2S para la zona del polígono Mataché original (IM1) y de 0.866 M2T/M2S para la zona de ampliación Mataché (IM2).

Artículo 12.144. Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado es el Industrial, en sus categorías de Industria y Almacenamiento, excepto las actividades incluidas en el Apartado B del art. 10.141; Talleres Artesanales y Pequeña Industria; y Talleres de Mantenimiento del Automóvil.

2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos:

a. Usos complementarios:

* Vivienda del guarda, siempre que se justifique su necesidad, con una superficie máxima de vivienda no superior a ciento veinte (120) metros cuadrados.

* Aparcamientos.

* Oficinas al servicio del uso principal.

b. Excepcionalmente se podrán incorporar los siguientes usos pormenorizados:

* Terciario.

* Dotacional.

En cualquier caso, para la implantación de los usos pormenorizados, establecidos en los apartados anteriores, será necesario la formulación de un Estudio de Detalle supeditado a la aprobación por parte del Ayuntamiento de Palma del Río, que valorará la idoneidad del uso propuesto, así como de la solución arquitectónica adoptada, pudiendo imponer condiciones a su realización.

Estos Estudios de Detalle no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen a excepción de las condiciones que se deriven de la ordenación de volúmenes. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad establecida en el presente Plan General. El Estudio de Detalle deberá fijar el número de plazas de aparcamiento en función de los usos propuestos, conforme a las condiciones de regulación establecidas en las normas urbanísticas del presente Plan.

3. En los espacios libres interiores de la parcela de uso industrial habrá de proyectarse, al menos, una plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie construida, excepto en aquellos casos en los que el propio carácter de la actividad o condiciones de implantación de la misma imposibiliten su cumplimiento. Dichas plazas vendrán definidas en el Proyecto de Edificación y responderán a las características y dimensiones fijadas a tal efecto en las Normas Generales.

Artículo 12.145. Condiciones Particulares de Estética.

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.

2. Las parcelas edificadas podrán cerrarse con vallas de altura no superior a doscientos veinte (220) centímetros.

3. La composición de fachada deberá armonizar con el conjunto, tanto en lo relativo a líneas de referencia, como a composición y a soluciones de ritmos y proporciones entre huecos y macizos. El acabado y materiales de fachada serán uniformes, garantizando una calidad suficiente en todos sus parámetros.

4. Los espacios libres interiores de parcela habrán de integrarse dentro del proyecto de edificación como superficies ajardinadas o pavimentadas, de forma obligatoria, prohibiéndose los espacios sin tratar afectos a la actividad que pudieran producir ensuciamiento del viario público al transitarse.

TÍTULO XII

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO II

La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado

Sección 3.ª Ordenanzas de Edificación y Uso del suelo de las distintas zonas.

Subsección duodécima: Condiciones Particulares de la zona industrial «Polígono Mataché»

Todas las parcelas de uso industrial quedarán reguladas mediante una única ordenanza denominada «Zona Industrial», con la identificación de tres subzonas (I, IM1 e IM2) para cada una de las cuales el Plan establecerá unas condiciones particulares de ordenación específicas. Por tanto, la regulación contenida en los artículos pertenecientes a la zona industrial «Polígono Mataché» quedará incluida dentro de la ordenanza «Zona Industrial».

Se suprimen así todos los artículos relativos a la zona industrial «Polígono Mataché» del documento normativo perteneciente al Texto Refundido del PGOU 2010, es decir, desde el art. 12.146 al art. 12.150. Tras la eliminación de éstos se vuelven a numerar el resto de artículos pertenecientes al Título XII de las Normas Urbanísticas, desde el art. 12.151 (que pasa a ser el 12.146) al art. 12.232 (que pasa a ser el 12.228).

TÍTULO XII

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO II

La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado

Sección 3.ª Ordenanzas de Edificación y Uso del suelo de las distintas zonas

Subsección decimotercera: Condiciones Particulares de la zona Centros Terciarios

Artículo 12.146 (antes 12.151). Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con las letras T; TG en el ámbito del Polígono Industrial «Garrotal-Oeste»; y TM, en el ámbito del Polígono Industrial «Mataché», donde se diferencian a su vez tres categorías TM1, TM2 y TM3.

Artículo 12.147 (antes 12.152). Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Las parcelas edificables serán las definidas en el presente Plan General así como las existentes a la entrada en vigor del presente Plan, no permitiéndose agregaciones ni segregaciones.

2. En la subzona TG, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 10.13 de estas Normas, serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones las siguientes:

- a. Superficie de parcela neta superior a ochocientos (800) metros cuadrados.
- b. Frente mínimo de parcela veinte (20) metros.

3. En la subzona TG se permitirán agrupaciones y agregaciones de parcelas, previa autorización municipal, siempre que las parcelas resultantes cumplan con las Ordenanzas en su configuración definitiva. Se permitirán divisiones y segregaciones de parcelas, previa Licencia Municipal, siempre que las parcelas resultantes cumplan los parámetros urbanísticos establecidos en las presentes normas, incluidas las de edificación.

Artículo 12.148 (antes 12.153). Separación a linderos.

1. Se asumen las líneas de edificación consolidadas a la entrada en vigor del presente Plan. En el caso de que se produzcan ampliaciones de superficie ocupada, las nuevas edificaciones se separarán H/2 de todos los linderos, con un mínimo de cinco (5) metros.

2. Las edificaciones de nueva planta podrán alinearse a vial con un máximo de dos (2) plantas de altura sobre la rasante del viario, salvo que las condiciones de zona en las que se inserten obliguen al retranqueo o separación a linderos.

3. En la subzona TG, con carácter general las edificaciones se separarán cinco (5) metros del lindero frontal, y cuatro metros y medio (4.5) a uno de los linderos laterales.

4. En las distintas subzonas TM del Polígono Industrial «Matache», las condiciones establecidas serán las siguientes:

- a. Para las parcelas identificadas en plano con las letras TM1 y TM3, no se fijan retranqueos mínimos.
- b. Para las parcelas identificadas en plano con las letras TM2, las edificaciones se separarán cinco (5) metros del lindero frontal.

Artículo 12.152 (antes 12.157). Edificabilidad neta.

1. En la subzona T la superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela por un coeficiente de edificabilidad de 1,75 M2T/M2S.

2. En la subzona TG la edificabilidad máxima admisible será de 1,47 m² techo/m² suelo.

3. En las distintas subzonas TM del Polígono Industrial «Matache» la edificabilidad máxima admisible será la siguiente:

- a. En las parcelas identificadas en plano con las letras TM1, se asigna una edificabilidad máxima de 1.5 M2T/M2S.
- b. En las parcelas identificadas en plano con las letras TM2, se asigna una edificabilidad máxima de 1.05 M2T/M2S.
- c. En las parcelas identificadas en plano con las letras TM3, se asigna una edificabilidad máxima de 1.035 M2T/M2S.

Artículo 12.153 (nuevo artículo). Altura de las edificaciones.

La altura máxima permitida será de diez (10) metros y la mínima de seis (6) metros, medida desde la rasante de la calle.

Artículo 12.157 (antes 12.161). Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el de Centros y Servicios Terciarios.
2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos:
 - a. Usos complementarios:
 - * Vivienda del guarda, siempre que se justifique su necesidad.

00286060

* Aparcamientos.

b. Usos pormenorizados:

* Almacenaje (en un máximo del 40% de la superficie construida para la actividad).

3. En los espacios libres interiores de la parcela habrá de proyectarse, al menos, una plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie construida, excepto en aquellos casos en los que el propio carácter de la actividad o condiciones de implantación de la misma imposibiliten su cumplimiento. Dichas plazas vendrán definidas en el Proyecto de Edificación y responderán a las características y dimensiones fijadas a tal efecto en las Normas Generales.

Artículo 12.158 (antes 12.162). Condiciones Particulares de Estética.

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.

2. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos ciegos de cien (100) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de doscientos cincuenta (250) centímetros.

3. Los espacios libres deberán arbolarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

4. La composición de fachada deberá armonizar con el conjunto, tanto en lo relativo a líneas de referencia, como a composición y a soluciones de ritmos y proporciones entre huecos y macizos. El acabado y materiales de fachada serán uniformes, garantizando una calidad suficiente en todos sus parámetros.

5. Los espacios libres interiores de parcela habrán de integrarse dentro del proyecto de edificación como superficies ajardinadas o pavimentadas, de forma obligatoria, prohibiéndose los espacios sin tratar afectos a la actividad que pudieran producir ensuciamiento del viario público al transitarse.

TÍTULO XII

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO III

La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano No Consolidado

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

Artículo 12.184 (antes 12.188) Condiciones Generales Previas para la Edificación.

1. El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, en especial las establecidas en el artículo anterior, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:

a. Que esté aprobada definitivamente la delimitación de la unidad de ejecución en que se incluyan los terrenos.

b. Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras, si uno u otro fueren necesarios para dotar de servicios urbanísticos a la unidad de ejecución.

c. Que esté totalmente ejecutada la urbanización de la unidad de ejecución, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el artículo siguiente.

d. Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios, conforme a estas Normas, del sistema de actuación correspondiente, en especial, para aquellas

00286060

parcelas incluidas en unidades de ejecución, que el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación haya adquirido firmeza, en vía judicial o administrativa, y que estén formalizadas la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos, libres de cargas, gravámenes y ocupantes de la correspondiente unidad de ejecución.

2. No obstante, podrá ser autorizada la edificación de aquellos suelos en los que, además de haberse dado cumplimiento a las condiciones de los apartados b) y c) del párrafo anterior, se garantice suficientemente las cesiones obligatorias que correspondan a tales suelos.

3. Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en estas Normas.

4. La ejecución de las actuaciones de urbanización y edificación dentro de las áreas de suelo urbano no consolidado incluidas en Unidades de Ejecución o Planes Especiales de Reforma Interior quedaran vinculadas a las acciones o cargas establecidas en el Plan Especial de Infraestructuras, redactado y aprobado en desarrollo de las determinaciones del Plan General, y que se encuentre vigente en el momento en que dichas actuaciones de urbanización o edificación se produzcan debiendo cumplir con las condiciones establecidas en dicho Plan Especial de Infraestructuras como condición necesaria para el desarrollo de los suelos.

TÍTULO XII

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO IV

La Ordenación Pormenorizada del suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado

Sección 1.ª Determinaciones que configuran la ordenación del suelo urbanizable ordenado y del sectorizado

Artículo 12.188 (antes 12.192). Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A de la LOUA, la ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable ordenado será la establecida en los correspondientes Planes Parciales de Ordenación vigentes.

2. Medidas preventivas ante riesgos de inundación en sectores de suelo urbanizable ordenado:

a. Medidas en relación con los riesgos de inundación T-500 en sectores SUO/NE2 (UE-2), SUO/NE8, SUO/NE1 y SUO/NO7.

Los ámbitos de suelo urbanizable ordenado SUO/NE2 (UE-2), SUO/NE8, SUO/NE1 y SUO/NO7, que se encuentran afectados por riesgo de inundación por T-500 años, y no afectados por T-100 años, de acuerdo con el estudio hidráulico-hidrológico realizado en junio de 2015 por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, quedarán sujetos a las siguientes condiciones:

a.1. Las nuevas edificaciones deberán tomar las medidas oportunas para garantizar la seguridad de las personas y bienes teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente, debiéndose justificar la no afección al régimen de corrientes ni a terceros por la adopción de dichas medidas. Además en la construcción de las nuevas edificaciones se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, las limitaciones a determinados usos establecidas en el artículo 14 bis. del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real

00286060

Decreto 849/1986, de 11 de abril, y cumplir con lo dispuesto en los apartados 3 y 4 de dicho artículo 14 bis.

a.2. Así mismo en las edificaciones ya existentes, deberán tenerse en cuenta las siguientes medidas para reducir las consecuencias adversas en episodios de inundación, esto es:

- Habilitar en las edificaciones de una planta una cubierta o azotea accesible desde su interior mediante escalera
- Dotar de la mayor hermeticidad posible las plantas bajas (altura de ventanas, elementos de fachada estancos...).
- Instalar todos los equipamientos relativos a ventilación, calefacción, electricidad... en la parte superior de los edificios.
- Instalar válvulas de retención a la acometida de la red de alcantarillado que impida el flujo del agua en sentido inverso.
- Anclar los objetos situados en espacios abiertos que puedan ser arrastrados por la corriente.
- Plan de evacuación supervisado y validado por protección civil.
- Suscripción de Póliza de seguros ante inundaciones.
- En estas edificaciones no se permitirán intervenciones que supongan una ampliación de la superficie o volumen de los espacios vulnerables.

b. Medidas en relación con los riesgos de inundación T-500/T-100 en sector SUO/SE1 en cuyo desarrollo se emitió informe favorable condicionado de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

b.1. En la ejecución de este sector se deberá dar cumplimiento al condicionado que se establezca por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para cada uno de los Sectores o Unidades de Ejecución en los que éste pueda dividirse.

b.2. En este sector, deberá atenderse también a lo establecido en el artículo 14 bis. Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable, del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. Así mismo, en las edificaciones ya existentes, deberán tenerse en cuenta las siguientes medidas para reducir las consecuencias adversas en episodios de inundación, esto es:

- Habilitar en las edificaciones de una planta una cubierta o azotea accesible desde su interior mediante escalera
- Dotar de la mayor hermeticidad posible las plantas bajas (altura de ventanas, elementos de fachada estancos...).
- Instalar todos los equipamientos relativos a ventilación, calefacción, electricidad... en la parte superior de los edificios.
- Instalar válvulas de retención a la acometida de la red de alcantarillado que impida el flujo del agua en sentido inverso.
- Anclar los objetos situados en espacios abiertos que puedan ser arrastrados por la corriente.
- Plan de evacuación supervisado y validado por protección civil.
- Suscripción de Póliza de seguros ante inundaciones.
- En estas edificaciones no se permitirán intervenciones que supongan una ampliación de la superficie o volumen de los espacios vulnerables.

2. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.c) y 10.2.B de la LOUA, configuran la ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado los criterios y directrices de ordenación detallada de los distintos sectores, que se especifican en la documentación del Plan General:

a. Las determinaciones de ordenación pormenorizada se establecen en las Fichas de Determinaciones de los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, en las que se determinan de forma específica los criterios de ordenación y los elementos de la ordenación que son vinculantes para el desarrollo de los Planes Parciales.

00286060

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

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

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

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

3. Medidas preventivas ante riesgos de inundación en sectores de suelo urbanizable sectorizado:

a. Medidas en relación con los riesgos de inundación T-500/T-100 en el sector de suelo urbanizable sectorizado SUS/OE2 en cuyo desarrollo no se emitió informe por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Para la ejecución del sector se deberá completar el estudio hidrológico-hidráulico realizado en junio de 2015 por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir determinando las posibles zonas afectadas por Flujo Preferente, y que en función del nivel de riesgo en el que se sitúen las parcelas se deberán cumplir las siguientes condiciones:

a.1. En las Zonas de Flujo Preferente, no podrán ser autorizadas, con carácter general, las siguientes actividades:

- Instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión; o centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población; o parques de bomberos, centros penitenciarios, instalaciones de los servicios de Protección Civil.

- Edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie.

- Acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados.

- Depuradoras de aguas residuales urbanas, salvo en aquellos casos en los que se compruebe que no existe una ubicación alternativa o, en el caso de pequeñas poblaciones, que sus sistemas de depuración sean compatibles con las inundaciones. En estos casos excepcionales, se diseñarán teniendo en cuenta, además de los requisitos previstos en los artículos 246 y 259 ter, el riesgo de inundación existente, incluyendo medidas que eviten los eventuales daños que puedan originarse en sus instalaciones y garantizando que no se incremente el riesgo de inundación en el entorno inmediato, ni aguas abajo. Además se informará al organismo de cuenca de los puntos de desbordamiento en virtud

de la disposición adicional segunda. Quedan exceptuadas las obras de conservación, mejora y protección de las ya existentes.

- Invernaderos, cerramientos y vallados que no sean permeables, tales como los cierres de muro de fábrica estancos de cualquier clase.

- Granjas y criaderos de animales que deban estar incluidos en el Registro de explotaciones ganaderas.

- Rellenos que modifiquen la rasante del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe. Este supuesto no es de aplicación a los rellenos asociados a las actuaciones contempladas en el artículo 126 ter, que se regirán por lo establecido en dicho artículo.

- Acopios de materiales que puedan ser arrastrados o puedan degradar el dominio público hidráulico o almacenamiento de residuos de todo tipo.

- Infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce.

Excepcionalmente, cuando se demuestre en que no existe otra alternativa viable de trazado, podrá admitirse una ocupación parcial de la zona de flujo preferente, minimizando siempre la alteración del régimen hidráulico y que se compense, en su caso, el incremento del riesgo de inundación que eventualmente pudiera producirse. Quedan exceptuadas las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas así como las obras de conservación, mejora y protección de infraestructuras lineales ya existentes. Las obras de protección frente a inundaciones se regirán por lo establecido en los artículos 126, 126 bis y 126 ter, del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

a.2. En las zonas inundables fuera de Zona de Flujo Preferente, se deberán tomar las medidas oportunas para garantizar la seguridad de las personas y bienes teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente, debiéndose justificar la no afección al régimen de corrientes ni a terceros por la adopción de dichas medidas. Además en la construcción de las nuevas edificaciones se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, las limitaciones a determinados usos establecidas en el artículo 14 bis del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y cumplir con lo dispuesto en los apartados 3 y 4 de dicho artículo 14 bis.

b. Medidas en relación con los riesgos de inundación en el nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado SUS/SE2.

El ámbito de suelo urbanizable sectorizado SUS/SE2, de acuerdo con el estudio hidráulico-hidroológico realizado en junio de 2015 por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, quedarán sujetos a las siguientes condiciones:

b.1. En las Zonas de Flujo Preferente, no podrán ser autorizadas, con carácter general, las siguientes actividades:

- Instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión; o centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población; o parques de bomberos, centros penitenciarios, instalaciones de los servicios de Protección Civil.

- Edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie.

- Acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados.

- Depuradoras de aguas residuales urbanas, salvo en aquellos casos en los que se compruebe que no existe una ubicación alternativa o, en el caso de pequeñas poblaciones, que sus sistemas de depuración sean compatibles con las inundaciones. En estos casos excepcionales, se diseñarán teniendo en cuenta, además de los requisitos previstos en los artículos 246 y 259 ter, el riesgo de inundación existente, incluyendo medidas que eviten los eventuales daños que puedan originarse en sus instalaciones y garantizando que no se incremente el riesgo de inundación en el entorno inmediato, ni aguas abajo. Además se informará al organismo de cuenca de los puntos de desbordamiento en virtud de la disposición adicional segunda. Quedan exceptuadas las obras de conservación, mejora y protección de las ya existentes.

- Invernaderos, cerramientos y vallados que no sean permeables, tales como los cierres de muro de fábrica estancos de cualquier clase.

- Granjas y criaderos de animales que deban estar incluidos en el Registro de explotaciones ganaderas.

- Rellenos que modifiquen la rasante del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe. Este supuesto no es de aplicación a los rellenos asociados a las actuaciones contempladas en el artículo 126 ter, que se regirán por lo establecido en dicho artículo.

- Acopios de materiales que puedan ser arrastrados o puedan degradar el dominio público hidráulico o almacenamiento de residuos de todo tipo.

- Infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce.

Excepcionalmente, cuando se demuestre en que no existe otra alternativa viable de trazado, podrá admitirse una ocupación parcial de la zona de flujo preferente, minimizando siempre la alteración del régimen hidráulico y que se compense, en su caso, el incremento del riesgo de inundación que eventualmente pudiera producirse. Quedan exceptuadas las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas así como las obras de conservación, mejora y protección de infraestructuras lineales ya existentes. Las obras de protección frente a inundaciones se regirán por lo establecido en los artículos 126, 126 bis y 126 ter del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

b.2. En las zonas inundables fuera de Zona de Flujo Preferente, se deberán tomar las medidas oportunas para garantizar la seguridad de las personas y bienes teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente, debiéndose justificar la no afección al régimen de corrientes ni a terceros por la adopción de dichas medidas. Además en la construcción de las nuevas edificaciones se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, las limitaciones a determinados usos establecidas en el artículo 14 bis del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y cumplir con lo dispuesto en los apartados 3 y 4 de dicho artículo 14 bis.

Sección 2.ª Criterios de Ordenación para el Planeamiento de Desarrollo

Subsección primera. Actuaciones y Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 12.193 (antes 12.197). Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado previas al Desarrollo de los Sectores.

1. Los sectores de suelo urbanizable sectorizado no podrán edificarse hasta tanto:

a. No se hayan aprobado definitivamente los Planes Parciales.

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

00286060

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

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

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

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

4. La ejecución de las actuaciones de urbanización y edificación previstas en desarrollo de los sectores de suelo urbanizable quedarán vinculadas a las acciones o cargas establecidas en el Plan Especial de Infraestructuras, redactado y aprobado en desarrollo de las determinaciones del Plan General, y que se encuentre vigente en el momento en que dichas actuaciones de urbanización o edificación se produzcan debiendo cumplir con las condiciones establecidas en dicho Plan Especial de Infraestructuras como condición necesaria para el desarrollo de los suelos.

TÍTULO XII

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO VI

La Ordenación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable

Sección 3.ª Ordenación de las distintas zonas de Suelo no Urbanizable de Carácter Natural o Rural

Artículo 12.225 (antes 12.229). Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural Lomas de Campiña.

1. Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Ordenación Completa del Término Municipal.

2. Se consideran actividades genéricas de esta zona de suelo no urbanizable la actividad agropecuaria con los siguientes usos pormenorizados.

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

b. Ganadería en régimen libre.

c. Cinegéticas.

d. Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.

e. Instalaciones destinadas a la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica y estaciones climatológicas y de aforos.

3. Se consideran usos susceptibles de autorización en esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:

Agropecuario.

a. Repoblaciones forestales.

b. Ganadería en régimen estabulado.

c. Implantación de nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos y otras formas de almacenamiento de agua.

00286060

- d. Casetas para guarda de aperos.
 - e. Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola.
 - f. Viviendas vinculadas a la explotación agropecuaria, siempre que se sitúen en el contacto entre la zona llana y la pendiente, en la base de esta última.
 - g. Edificaciones destinadas al alojamiento de empleados temporales en las labores agrícolas.
- Actividades realizadas en el medio natural.
- a. Adecuaciones naturalísticas.
 - b. Adecuaciones recreativas.
 - c. Parque rural.
- Infraestructuras.
- a. Usos de infraestructuras y servicios públicos, exclusivamente los vinculados a los recursos hídricos.
 - b. Usos de infraestructuras y servicios públicos, de instalaciones asociadas a las conducciones energéticas.
 - c. Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento y saneamiento.
 - d. Instalaciones de líneas eléctricas.
- Actividades extractivas.
- a. Graveras, permitiendo instalaciones complementarias como plantas de reciclado de materiales de obra y plantas hormigoneras.
 - b. Canteras.
- Actividades de ocio de la población.
- a. Alojamientos rurales.
 - b. Instalaciones de restauración.
 - c. Áreas de ocio.
 - d. Parques acuáticos.
 - e. Centros asistenciales especiales.
 - f. Centros Hípicos, Pistas de vuelo, Circuitos deportivos (pistas de karting, cross, aeromodelismo...)
 - g. Cualquier otra actividad destinada al ocio y recreo de la población compatible con las características físicas de la zona.
4. Se permiten los usos existentes implantados y autorizados como de interés público, admitiendo usos complementarios y ampliaciones siempre que no superen los 10.000 m²t.

TÍTULO XIII

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE INTERÉS MUNICIPAL

CAPÍTULO II

Normas de protección del patrimonio arquitectónico

Sección 3.ª Condiciones comunes a todos los niveles de protección

Artículo 13.14. Condiciones de parcelación de los edificios protegidos.

1. Los requisitos que regulan las condiciones de segregación de las parcelas, con algunos de los niveles de protección definidos en el artículo anterior, son los siguientes:
 - a. Las parcelas con Niveles I o II nunca podrán segregarse.
 - b. Las parcelas con Nivel III podrán segregarse siempre que la segregación resultante no perjudique a ninguno de los valores que justifican la protección.
2. Los requisitos que regulan las condiciones de agregación de las parcelas con edificaciones protegidas son los siguientes:

a. Las parcelas con Niveles I o II nunca podrán agregarse, excepto con aquellas parcelas que fuesen resultado de segregaciones anteriores y que constituyan con la parcela catalogada un conjunto edificatorio de carácter unitario.

Excepcionalmente se podrá admitir la agregación de una parcela no catalogada a una catalogada del Nivel II cuando la solución arquitectónica resultante de dicha agregación suponga una mejora y así lo informen los servicios técnicos municipales.

b. Las parcelas con Nivel III podrán agregarse bajo las siguientes condiciones:

b.1. Que la agregación no perjudique a ninguno de los valores que justifican la protección.

b.2. Que se produzca por una sola vez con una parcela no catalogada.

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

TÍTULO XIII

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE INTERÉS MUNICIPAL

CAPÍTULO III

Normas de Protección del Espacio Urbano

Sección 2.ª Limitaciones a la publicidad exterior situada en la edificación

Artículo 13.33. Publicidad exterior.

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

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

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

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

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

2. Las placas cumplirán las siguientes condiciones:

a. No podrán utilizarse como propaganda de productos ni de marcas, ni tampoco repetirse como anuncios.

b. Únicamente podrán disponerse en paramentos lisos sin que sobresalgan de éstos más de tres (3) centímetros.

Cuando vayan adosadas en jambas de huecos o mochetas, su dimensión máxima será de veinticinco (25 x 25) centímetros.

c. No podrán ser luminosas.

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

a. Las muestras exclusivamente podrán situarse en la planta baja.

b. La altura máxima de las situadas sobre los dinteles de los huecos será de noventa (90) centímetros sin que puedan cubrir a éstos, ni sobrepasar la altura del forjado. En todo caso deberán retirarse a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros de los laterales de los huecos del portal de entrada a vivienda, dejando totalmente libre la parte superior del mismo. Se exceptúan las placas que con una dimensión máxima de veinticinco (25) centímetros podrán situarse en las jambas de las puertas.

c. Se prohíben las muestras en las paredes medianeras.

d. Se prohíben las muestras en los edificios catalogados en los niveles 1 y 2, así como en los entornos de los Bienes de Interés Cultural declarados o incoados.

4. Las banderolas cumplirán las siguientes condiciones:

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

b. Se prohíben las banderolas en todos los edificios catalogados, así como en los entornos de los Bienes de Interés Cultural declarados o incoados.

5. Expresamente se prohíbe en el ámbito definido como área central:

a. La fijación directa de carteles publicitarios sobre edificios, muros, vallas o cercas, estén o no catalogados.

b. La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos en calles, plazas, sobre edificios, cornisas o tejados, en jardines o parques públicos o privados, ni en isletas de tráfico.

c. La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías de la edificación, aunque fuese circunstancialmente.

d. La publicidad acústica.

6. Sólo se permitirá, previa autorización municipal, la publicidad exterior en edificios no catalogados con las siguientes condiciones:

a. Anuncios del tipo muestras o rótulos, paralelos al plano de fachada exclusivamente en el comercio, sobre el dintel de los huecos, sin cubrir éstos, ni sobrepasar la altura de los forjados, ni por encima de la planta primera, con una altura máxima de 0,50 m y longitud máxima la del hueco sobre el que se sitúen, sin interrumpir la vertical de los macizos del edificio, ni sobre sus tejados o cornisas, sobresaliendo de la fachada menos de 20 cm en todo caso.

b. Las muestras situadas en pisos sólo podrán adosarse en el balcón o ventanas del piso, sin sobrepasar el ancho del hueco o balcón respectivo, ni sobre los antepechos de fábrica de terrazas o ventanas o macizos de la edificación.

c. Anuncios perpendiculares al plano de fachada o banderolas, ubicándolos exclusivamente en la planta baja y coincidiendo con el comercio, en las condiciones anteriormente señaladas para las banderolas.

d. En locales de espectáculos, edificios comerciales o industriales que ocupen la totalidad del inmueble, se permitirán con idénticas limitaciones que en los casos anteriores; si bien, cuando la fachada que ocupara fuese ciega o con celosía, las proporciones del anuncio no sobrepasarán el 15% de la superficie total ciega en cada fachada, sin cubrir elementos decorativos, impostas, cornisas o las líneas esenciales de composición de la fachada del edificio.

7. Se autorizarán, previa licencia, soportes exteriores publicitarios y exentos sobre vallas, exclusivamente durante el curso de ejecución de las obras, en edificios en ruina declarada o en construcción o reforma, cuando no estén catalogados ni estén en la zona visual de los monumentos y solamente durante el periodo de duración de las obras según la concesión de licencia de los mismos; asimismo se autorizará la identificación de la propia obra.

Igualmente se autorizarán en los bajos comerciales vacíos o abandonados mientras dure esta situación.

8. En o sobre los edificios catalogados de cualquier categoría no se permitirán anuncios de ninguna clase distinta a las placas en el nivel I y II, y a las placas y muestras en el nivel III; durante las obras de restauración o reestructuración u otras que en ellos se estén llevando a cabo, sólo se admitirán los carteles propios de identificación de la obra en curso de ejecución con la finalidad de mostrar la clase de obra, empresa, autores, etc., que durarán exclusivamente el tiempo de la vigencia de la licencia respectiva de la obra.

9. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico (indicaciones y semáforos), de postes de paradas del transporte público y otras análogas en la vía pública; salvo relojes exentos especialmente diseñados para la información pública o en las marquesinas o esperas de las paradas de autobús, quioscos de periódicos y en las cabinas telefónicas, que los llevarán incorporados dentro de sus superficies, sin sobresalir en ningún punto.

10. Con fines provisionales y excepcionales, como ferias, fiestas, manifestaciones y exposiciones, el Ayuntamiento podrá autorizar anuncios no comerciales, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento que de inmediato deberán retirarse una vez termine el mismo.

11. La publicidad que no reuniese los requisitos de los números precedentes, desde la fecha de entrada en vigor del presente Plan, no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que esto confiera derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se solicitase licencia de obra mayor en el edificio con publicidad contraria a las presentes normas en la propiedad del solicitante, se exigirá su corrección o supresión simultánea.

12. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios con fines electorales y de actividades municipales de su competencia.

13. La instalación en predios privados sin licencia de bastidor o anuncio publicitario o la continuación del mismo, toda vez que se haya extinguido el período de autorización de la licencia que lo motivó sin la renovación de la misma o sin la demolición, en su caso, de la que no se ajuste a las presentes Normas, será constitutivo de infracción urbanística, siendo inmediatamente ejecutada su demolición o supresión por cuenta del interesado o subsidiariamente, por el Ayuntamiento con cargo al interesado.

14. La instalación en espacios públicos de cualquier clase de publicidad sin autorización municipal no se considerará infracción urbanística procediendo los servicios municipales a su inmediata retirada o demolición por obstrucción de la vía pública, sin más trámites; pasando al anunciante el tanto de los costes de su retirada.

Disposición derogatoria.

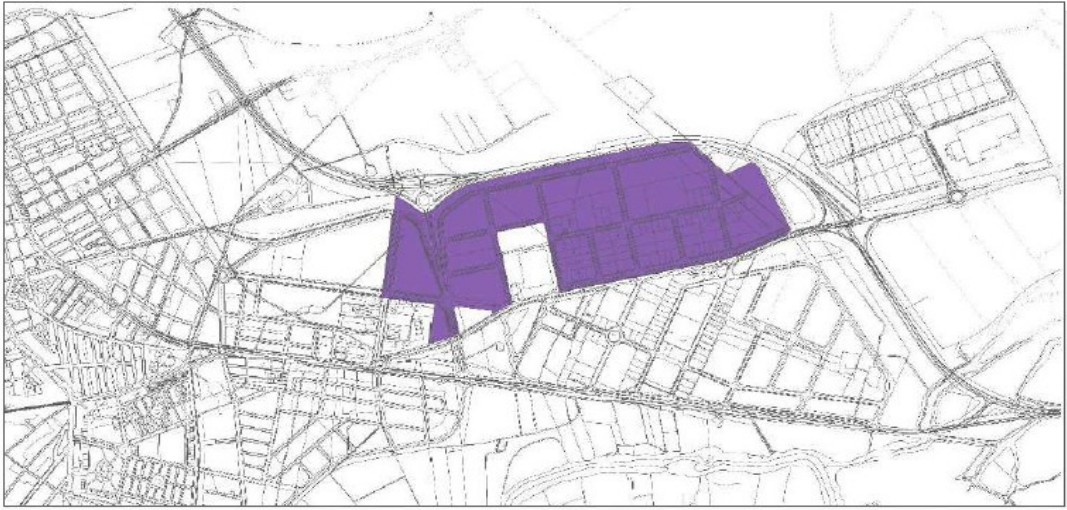
1. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo, aprobados definitivamente y ejecutados conforme al Plan General, quedan derogados como consecuencia de la integración de su ordenación detallada en el suelo urbano consolidado del PGOU de Palma del Río.

2. Los ámbitos de planeamiento de desarrollo derogados son los siguientes:

- SUT/PPR4 «Carretera del Remolino».
- SUT/PPI5 «Ampliación Garrotal».
- UE/OE-1 «Fray Junípero».
- SUS/AB-2 «Acebuchal-Baldío Sur».
- UE-1 del Sector SUS/NE-2

3. En estos suelos, que pasan a formar parte del suelo urbano consolidado, serán de aplicación las determinaciones contenidas en la normativa del Plan General y en sus fichas de planeamiento correspondiente.

FICHAS DE DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

NOMBRE: El Garrotal	CODIGO: SUC-26
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	
Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO	Uso global: Industrial
USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA: Residencial	USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL: Vivienda del guarda Aparcamientos Oficinas al servicio del uso principal Terciario Dotacional Privado Dotacional y Servicios Públicos Transporte e infraestructuras Urbanas Básicas
CONDICIONES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS SEGÚN ORDENANZAS:	
ORDENANZA	Densidad (Viv./1.000M2s)
I	0,94
TG	1,47
OTRAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES: Media Dotacional (M2 sup. dotacional / M2 edificabilidad global): 0,25	
	

00286060

NOMBRE: Polígono Industrial Matache **CODIGO:** SUC-27

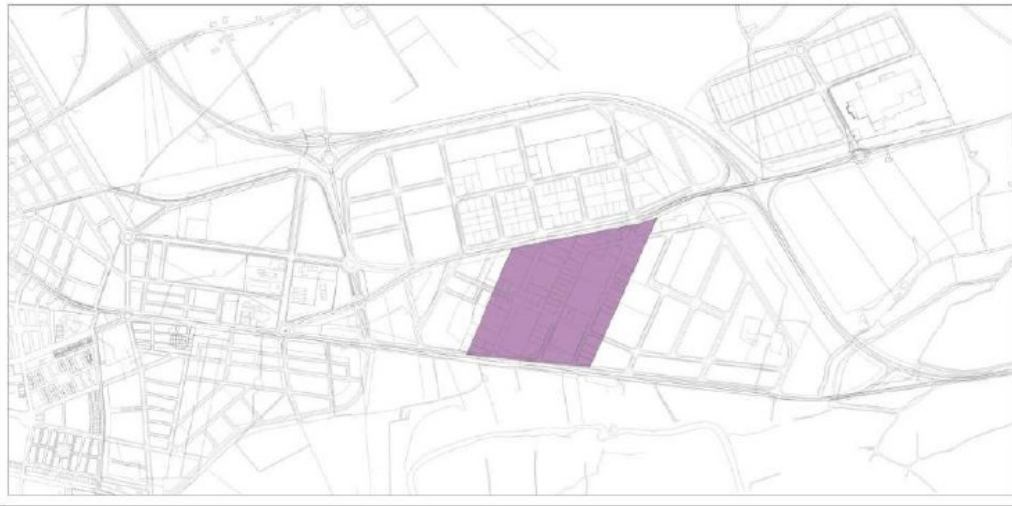
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO	Uso global: Industrial
USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA: Residencial	USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL: Vivienda del guarda Aparcamientos Oficinas al servicio del uso principal Terciario Dotacional Privado Dotacional y Servicios Públicos

CONDICIONES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS SEGÚN ORDENANZAS:


ORDENANZA	Densidad (Viv./1.000M2s)	Sup. mínima viv (M2tc)	Edificabilidad neta (M2t/M2s)
IM1			1,05
IM2			0,086
TM1			1,50
TM2			1,05
TM3			1,035

OTRAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES:



00286060




NOMBRE: El Calonge	CODIGO: SUC-28												
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL													
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;">Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO</td> <td style="width: 50%; border: none;">Uso global: Residencial</td> </tr> </table>		Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO	Uso global: Residencial										
Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO	Uso global: Residencial												
USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA: Industria y Almacenamiento Grandes Superficies Comerciales Campamentos	USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL: Talleres Artesanales y Pequeña Industria Espectáculos y Salas de Reunión Hospedaje Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas Oficinas Local Comercial Espacios Libres Dotacional y Servicios Públicos Comercio Aparcamientos y Garajes Agrupación Comercial												
CONDICIONES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS SEGÚN ORDENANZAS: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">ORDENANZA</th> <th style="text-align: center;">Densidad (Viv./1.000M2s)</th> <th style="text-align: center;">Sup. mínima viv (M2tc)</th> <th style="text-align: center;">Edificabilidad neta (M2U/M2s)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>UGC</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: center;">100</td> <td style="text-align: center;">0,90</td> </tr> <tr> <td>UD</td> <td style="text-align: center;">11</td> <td style="text-align: center;">90</td> <td style="text-align: center;">1,10</td> </tr> </tbody> </table>		ORDENANZA	Densidad (Viv./1.000M2s)	Sup. mínima viv (M2tc)	Edificabilidad neta (M2U/M2s)	UGC	8	100	0,90	UD	11	90	1,10
ORDENANZA	Densidad (Viv./1.000M2s)	Sup. mínima viv (M2tc)	Edificabilidad neta (M2U/M2s)										
UGC	8	100	0,90										
UD	11	90	1,10										
OTRAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES:													
													


00286060

NOMBRE: Carretera Remolino	CODIGO: SUC-31												
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL													
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;">Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO</td> <td style="width: 50%; border: none;">Uso global: Residencial</td> </tr> </table>		Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO	Uso global: Residencial										
Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO	Uso global: Residencial												
USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA: Industria y Almacenamiento Grandes Superficies Comerciales Campamentos	USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL: Talleres Artesanales y Pequeña Industria Espectáculos y Salas de Reunión Hospedaje Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas Oficinas Local Comercial Espacios Libres Dotacional y Servicios Públicos Comercio Aparcamientos y Garajes Agrupación Comercial												
CONDICIONES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS SEGÚN ORDENANZAS: <table style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">ORDENANZA</th> <th style="text-align: center;">Densidad (Viv./1.000M2s)</th> <th style="text-align: center;">Sup. mínima viv (M2tc)</th> <th style="text-align: center;">Edificabilidad neta (M2t/M2s)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mic</td> <td style="text-align: center;">15</td> <td style="text-align: center;">70</td> <td style="text-align: center;">1,80</td> </tr> <tr> <td>S2c</td> <td style="text-align: center;">18</td> <td style="text-align: center;">70</td> <td style="text-align: center;">1,80</td> </tr> </tbody> </table>		ORDENANZA	Densidad (Viv./1.000M2s)	Sup. mínima viv (M2tc)	Edificabilidad neta (M2t/M2s)	Mic	15	70	1,80	S2c	18	70	1,80
ORDENANZA	Densidad (Viv./1.000M2s)	Sup. mínima viv (M2tc)	Edificabilidad neta (M2t/M2s)										
Mic	15	70	1,80										
S2c	18	70	1,80										
OTRAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES: Media Dotacional (M2 sup. dotacional / M2 edificabilidad global): 0,14													

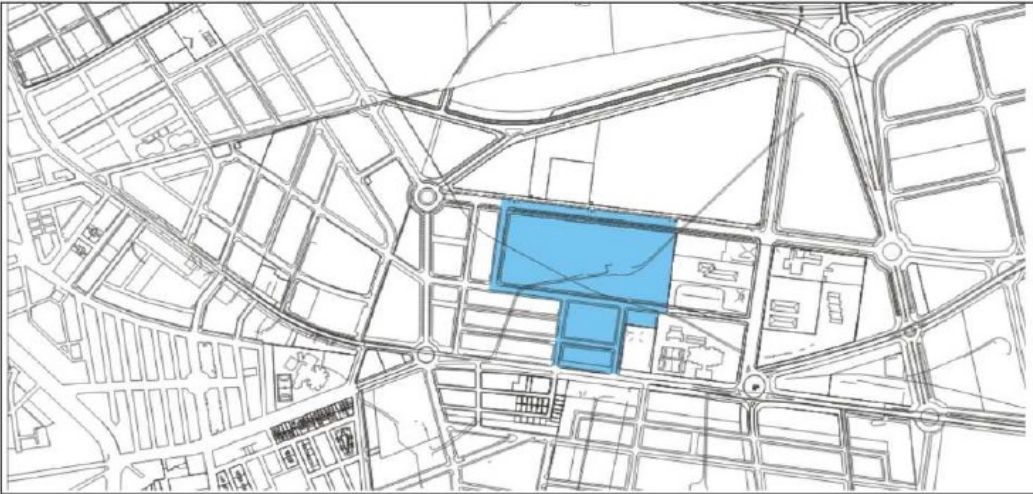


00286060

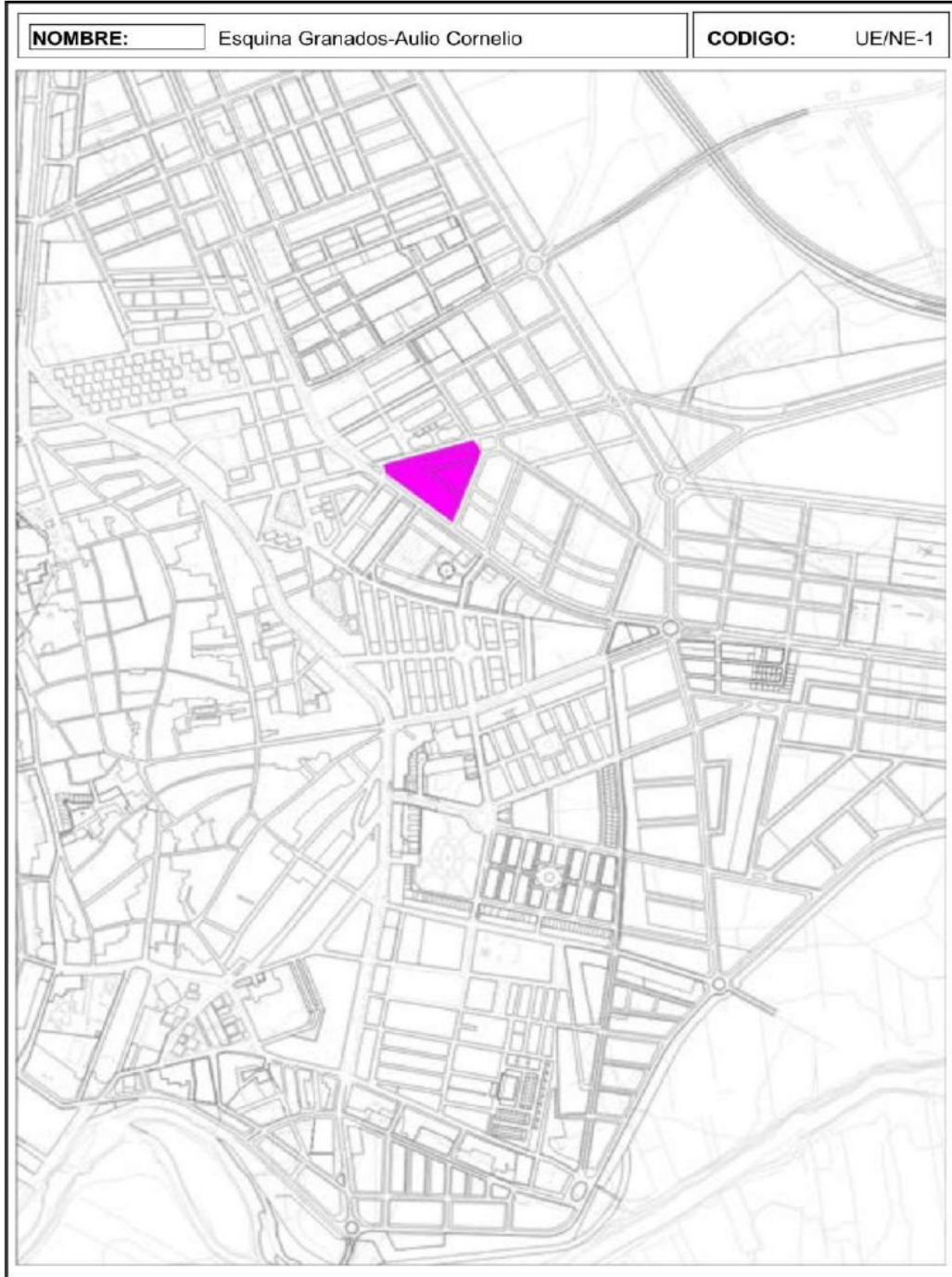
NOMBRE: Fray Junípero	CODIGO: SUC-32								
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL									
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;">Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO</td> <td style="width: 50%; border: none;">Uso global: Residencial</td> </tr> </table>		Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO	Uso global: Residencial						
Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO	Uso global: Residencial								
USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA: Industria y Almacenamiento Grandes Superficies Comerciales Campamentos	USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL: Talleres Artesanales y Pequeña Industria Espectáculos y Salas de Reunión Hospedaje Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas Oficinas Local Comercial Espacios Libres Dotacional y Servicios Públicos Comercio Aparcamientos y Garajes Agrupación Comercial								
CONDICIONES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS SEGÚN ORDENANZAS: <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">ORDENANZA</th> <th style="text-align: center;">Densidad (Viv./1.000M2s)</th> <th style="text-align: center;">Sup. mínima viv (M2tc)</th> <th style="text-align: center;">Edificabilidad neta (M2i/M2s)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CE / CEp</td> <td style="text-align: center;">18</td> <td style="text-align: center;">60</td> <td style="text-align: center;">1,80</td> </tr> </tbody> </table>		ORDENANZA	Densidad (Viv./1.000M2s)	Sup. mínima viv (M2tc)	Edificabilidad neta (M2i/M2s)	CE / CEp	18	60	1,80
ORDENANZA	Densidad (Viv./1.000M2s)	Sup. mínima viv (M2tc)	Edificabilidad neta (M2i/M2s)						
CE / CEp	18	60	1,80						
OTRAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES: Media Dotacional (M2 sup. dotacional / M2 edificabilidad global): 0,00									
									

NOMBRE: Urbanizaciones. Baldío sur	CODIGO: SUC-33								
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL									
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;">Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO</td> <td style="width: 50%; border: none;">Uso global: Residencial</td> </tr> </table>		Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO	Uso global: Residencial						
Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO	Uso global: Residencial								
USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA: Industria y Almacenamiento Grandes Superficies Comerciales Campamentos	USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL: Talleres Artesanales y Pequeña Industria Espectáculos y Salas de Reunión Hospedaje Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas Oficinas Local Comercial Espacios Libres Dotacional y Servicios Públicos Comercio Aparcamientos y Garajes Agrupación Comercial								
CONDICIONES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS SEGÚN ORDENANZAS:									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">ORDENANZA</th> <th style="text-align: center;">Densidad (Viv./1.000M2s)</th> <th style="text-align: center;">Sup. mínima viv (M2tc)</th> <th style="text-align: center;">Edificabilidad neta (M2t/M2s)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>UAB</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">120</td> <td style="text-align: center;">0,15</td> </tr> </tbody> </table>		ORDENANZA	Densidad (Viv./1.000M2s)	Sup. mínima viv (M2tc)	Edificabilidad neta (M2t/M2s)	UAB	3	120	0,15
ORDENANZA	Densidad (Viv./1.000M2s)	Sup. mínima viv (M2tc)	Edificabilidad neta (M2t/M2s)						
UAB	3	120	0,15						
OTRAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES: Media Dotacional (M2 sup. dotacional / M2 edificabilidad global): 1,14									
									

00286060

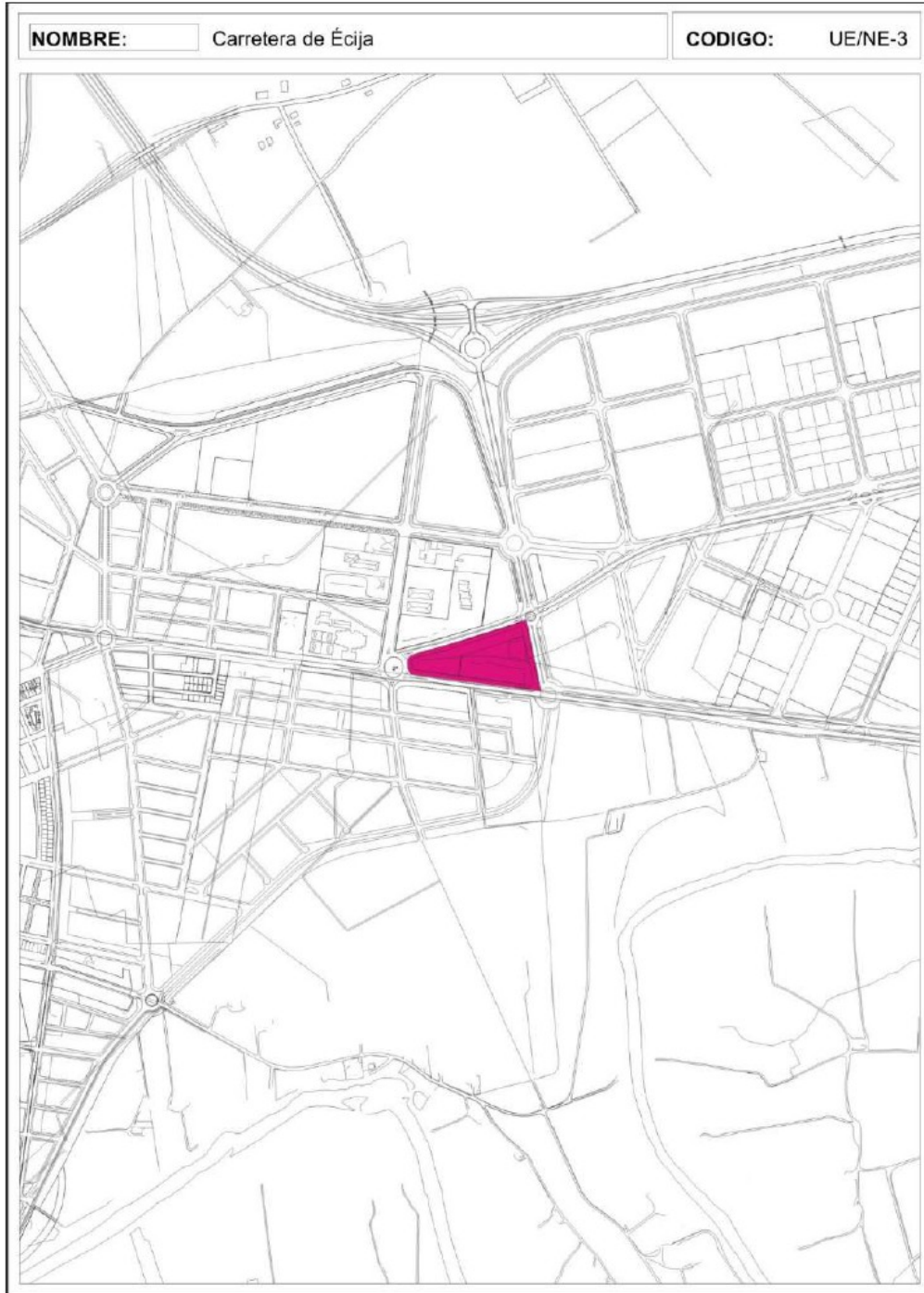
NOMBRE: UE-1/ Noreste 2	CODIGO: SUC-34												
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL													
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;">Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO</td> <td style="width: 50%; border: none;">Uso global: Residencial</td> </tr> </table>		Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO	Uso global: Residencial										
Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO	Uso global: Residencial												
USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA: Industria y Almacenamiento Grandes Superficies Comerciales Campamentos	USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL: Talleres Artesanales y Pequeña Industria Espectáculos y Salas de Reunión Hospedaje Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas Oficinas Local Comercial Espacios Libres Dotacional y Servicios Públicos Comercio Aparcamientos y Garajes Agrupación Comercial												
CONDICIONES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS SEGÚN ORDENANZAS:													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">ORDENANZA</th> <th style="text-align: center;">Densidad (Viv./1.000M2s)</th> <th style="text-align: center;">Sup. mínima viv (M2tc)</th> <th style="text-align: center;">Edificabilidad neta (M2v/M2s)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mic</td> <td style="text-align: center;">20</td> <td style="text-align: center;">70</td> <td style="text-align: center;">2.0388</td> </tr> <tr> <td>Mic (V.PO.)</td> <td style="text-align: center;">24</td> <td style="text-align: center;">70</td> <td style="text-align: center;">2.6835</td> </tr> </tbody> </table>		ORDENANZA	Densidad (Viv./1.000M2s)	Sup. mínima viv (M2tc)	Edificabilidad neta (M2v/M2s)	Mic	20	70	2.0388	Mic (V.PO.)	24	70	2.6835
ORDENANZA	Densidad (Viv./1.000M2s)	Sup. mínima viv (M2tc)	Edificabilidad neta (M2v/M2s)										
Mic	20	70	2.0388										
Mic (V.PO.)	24	70	2.6835										
OTRAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES: Media Dotacional (M2 sup. dotacional / M2 edificabilidad global): 1,62													
													

00286060



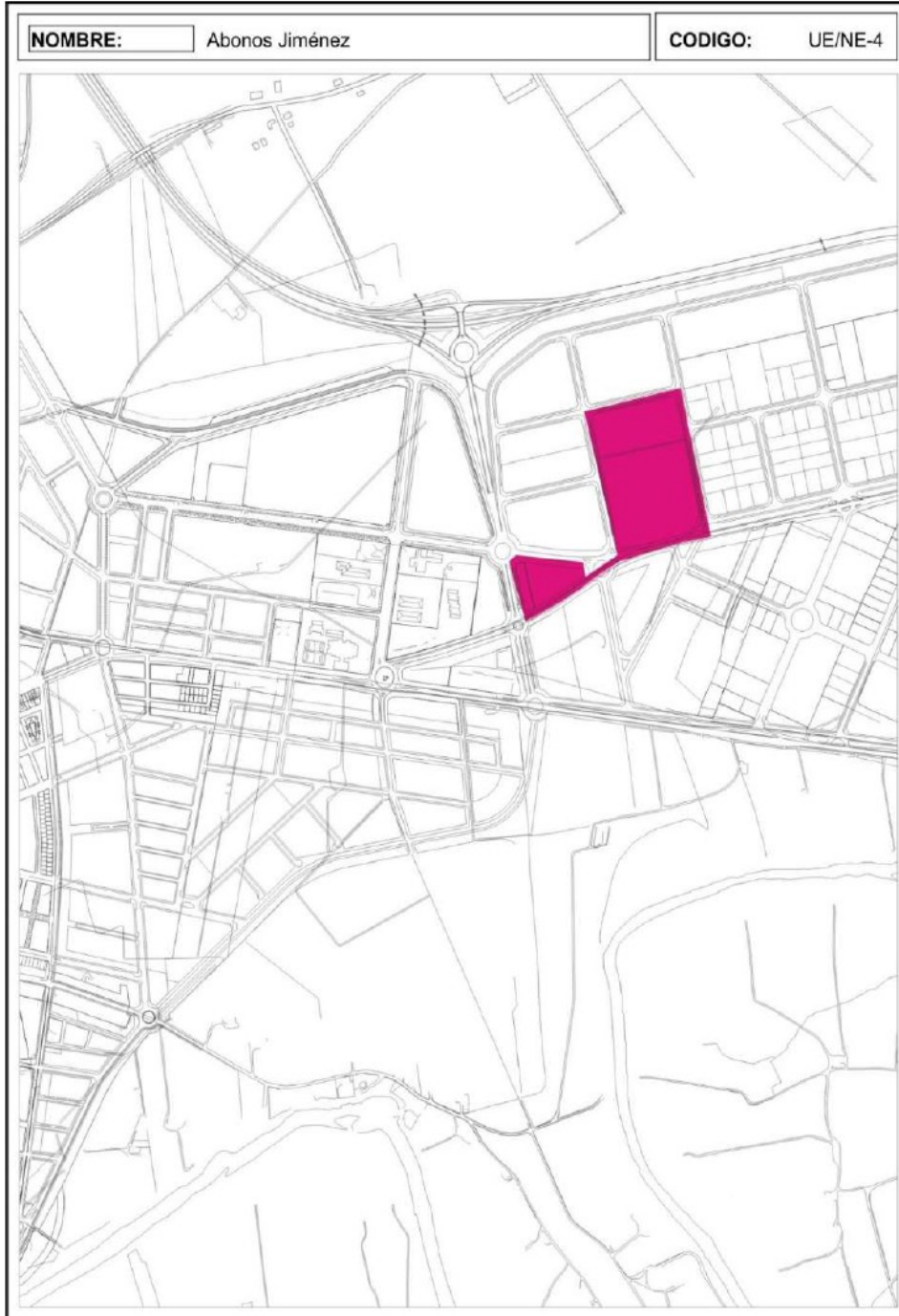
00286060

NOMBRE: Esquina Granados-Aulio Cornelio	CODIGO: UE/NE-1			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL				
Clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta m²: 13.326			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO				
Area de Intervención: Reforma áreas industriales				
Uso global: Terciario				
Superficie edificable total m²: 10.000				
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 0	Libres: 0 Total: 0			
Area de Reparto: 03	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.): 14.000			
	Aprovechamiento Subjetivo (u.a.): 9.799			
DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS		
Suelo (m²)	1.700			
USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
	Libre VPO-RG			
UR-TERCIARIO	1,40	10.000		
EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.				
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:				
Sustitución de los usos y edificaciones industriales por parcelas residenciales con tipología de manzana intensiva alineadas a vial que formalicen el encuentro de la Gran Vía Aulio Cornelio y la calle Enrique Granados. Previsión de espacios libres en el interior resolviendo el contacto con los suelos urbanizables colindantes. La ejecución de la unidad estará sujeta al caso o traslado de las actividades industriales actualmente implantadas.				
OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:				
Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:				
1. Los viales que se representen en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.				
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.				
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.				
4. Los viales que se representen en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.				
Sistema de Actuación:	Compensación			
Figura de Planeamiento:	Estudio de Detalle	Fase:	1	
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Alta	



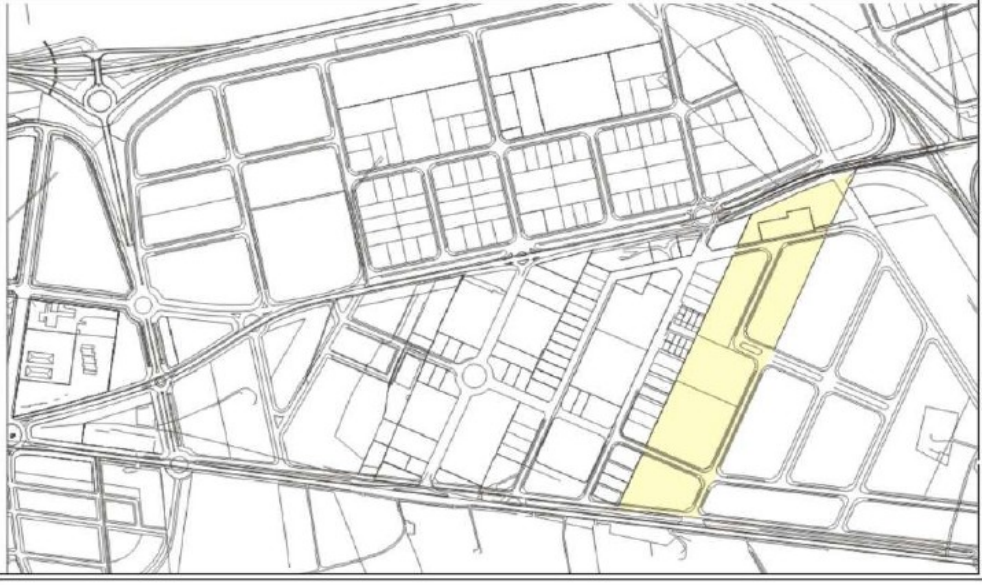
00286060

NOMBRE: Carretera de Écija		CODIGO: UE/NE-3	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL			
Clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO		Superficie bruta m²: 17.127	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO			
Area de Intervención: Reforma áreas industriales			
Uso global: TERCARIO			
Superficie edificable total m²: 8.000			
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 0		Libres: 0	Total: 0
Area de Reparto: 04	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.): 11.200		
	Aprovechamiento Subjetivo (u.a.): 7.982		
DOTACIONES PÚBLICAS		ESPACIOS LIBRES	
Suelo (m²)		2.500	
USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²)	Subzona a Subzona b
	Libre VPO-RG		
UR-TERCIARIO	1,40	8.000	
EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.			
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:			
Sustitución de los usos actuales por otros terciarios. Definición del frente principal hacia la carretera de Écija y hacia el nuevo eje de conexión con el acceso de la variante, y localización de espacios libres siguiendo la traza de la carretera de Fuente Palmera ocupando la zona en contacto con la glorieta prevista en el cruce con la calle Félix Rodríguez de la Fuente.			
OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:			
Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:			
1. Los viales que se representen en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.			
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.			
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.			
4. Los viales que se representen en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.			
Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Estudio de Detalle	Fase:	1
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Alta

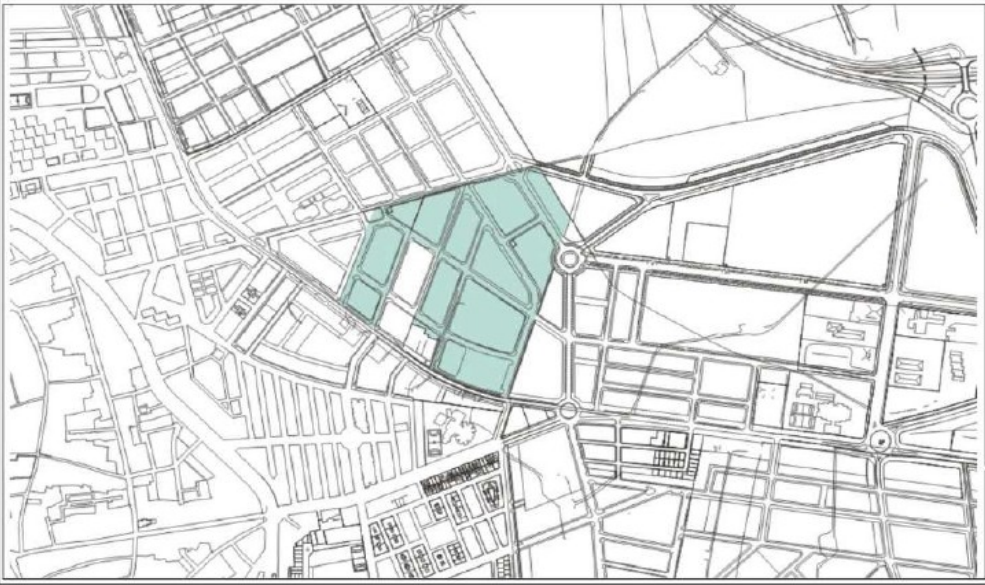


00286060

NOMBRE: Abonos Jiménez		CODIGO: UE/NE-4	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL			
Clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO		Superficie bruta m ² : 47.957	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO			
Area de Intervención: Reforma áreas industriales			
Uso global: INDUSTRIAL			
Superficie edificable total m ² : 30.000			
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 0		Libres: 0 Total: 0	
Area de Reparto: 04		Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.): 22.500	
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.): 22.349	
DOTACIONES PÚBLICAS		ESPACIOS LIBRES	
Suelo (m²)		EQUIPAMIENTOS	
		4.800	
		1.500	
USOS Y TIPOLOGÍAS		Coef. uso y tipología	
		Libre VPO-RG	
Edificabilidad (m²)		Subzona a	
Subzona b			
UR-INDUSTRIAL		0,75	
		30.000	
EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.			
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:			
Ampliación de los usos industriales sobre la parcela ocupada parcialmente por edificación actual para completar los vacíos existentes entre el polígono "El Garrota", la ampliación prevista por el SUT/ PPI-5 y la carretera de Fuente Palmera, introduciendo una parcela de uso dotacional en el espacio situado entre la carretera de Fuente Palmera, su prolongación y el vial de conexión con el acceso a la variante. Conexiones con el viario principal del polígono.			
OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:			
Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:			
1. Los viales que se representen en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.			
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.			
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.			
4. Los viales que se representen en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.			
Sistema de Actuación:		Compensación	
Figura de Planeamiento:		Estudio de Detalle	
Iniciativa de Planeamiento:		Privada	
		Fase: 1	
		Prioridad: Máxima	

NOMBRE: Mataché IV	CODIGO: API/SUO/PPI-4
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	
Clase de suelo: URBANIZABLE ORDENADO	Superficie bruta m²: 74.698
Uso global: INDUSTRIAL	Edificabilidad (m²t): 0.56 m ² t/m ² s
Area de Reparto:	Edificabilidad protegida (m²t): 0
	Nivel de densidad:
OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:	
OTRAS DETERMINACIONES:	
Planeamiento de aplicación:	Plan Parcial aprobado definitivamente el 27 de marzo de 2003 y publicado en el BOP nº 129 de 17 de julio de 2007.
Otras determinaciones:	
	

00286060

NOMBRE: Noreste 1 "El Pandero"	CODIGO: API/SUO/NE-1
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	
Clase de suelo: URBANIZABLE ORDENADO	Superficie bruta m²: 83.256
Uso global: RESIDENCIAL	Edificabilidad (m²): 37.465
Area de Reparto: 11	Edificabilidad protegida (m²): 6.373
	Nivel de densidad: Media
OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:	
OTRAS DETERMINACIONES:	
Planeamiento de aplicación:	Plan Parcial Aprobado Definitivamente, por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria de fecha 31 de mayo de 2012, Inscrito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento con el N° 12002 y Publicado en el BOP n° 253 de fecha 10 de febrero de 2016.
Otras determinaciones:	
	

00286060

NOMBRE: UE-2/ Noreste 2**CODIGO:** API/SUC/NE-2**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

Clase de suelo:	URBANIZABLE ORDENADO	Superficie bruta m²:	55.014,14
Uso global:	RESIDENCIAL	Edificabilidad (m²t):	37.342,93
Area de Reparto:	11	Edificabilidad protegida (m²t):	(*)
		Nivel de densidad:	Media

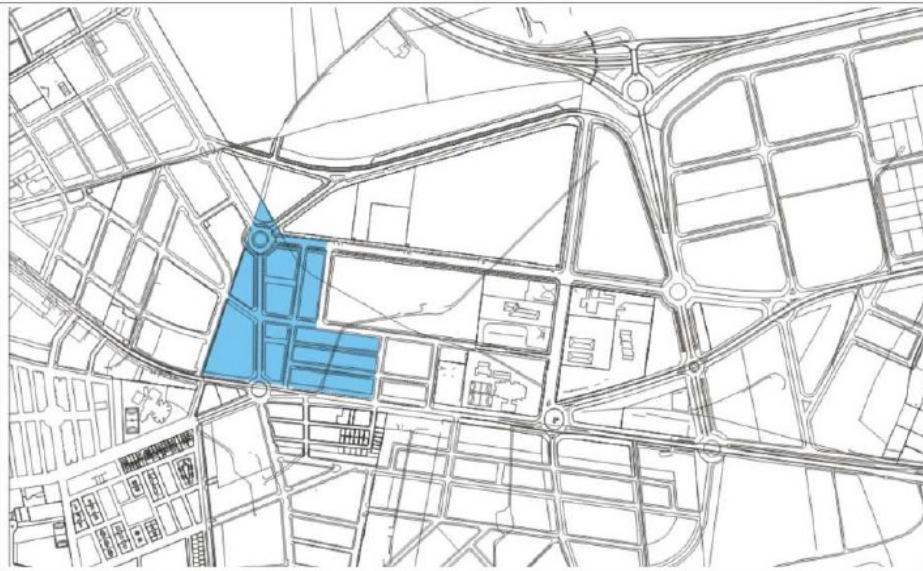
OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

(*) El porcentaje de edificabilidad residencial destinado a viviendas protegidas, conforme a lo establecido en el artículo 10 de la LOUA, se ha materializado en la Unidad de Ejecución UE-1 del sector SUS/NE-2.

OTRAS DETERMINACIONES:

Planeamiento de aplicación: Plan Parcial Aprobado Definitivamente, por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria de fecha 30 de abril de 2009, inscrito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento con el N° 2/2009 y Publicado en el BOP n° 148 de 6 de agosto de 2009.


Otras determinaciones:



NOMBRE: Noreste 3 "El Padero"		CODIGO: API/SUC/NE-3	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL			
Clase de suelo:	URBANIZABLE ORDENADO	Superficie bruta m²:	110.194
Uso global:	TERCIARIO	Edificabilidad (m²):	44.077
Area de Reparto:	14	Edificabilidad protegida (m²):	0
		Nivel de densidad:	
OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:			
OTRAS DETERMINACIONES:			
Planeamiento de aplicación:	Plan Parcial Aprobado Definitivamente, por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria de fecha 17 de diciembre de 2010, Inscrito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento con el N° 772010 y Publicado en el BOP nº 72 de 14 de abril de 2011.		
Otras determinaciones:			
			

00286060

NOMBRE: El Greco	CODIGO: API/SUO/NE-8
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	
Clase de suelo: URBANIZABLE ORDENADO	Superficie bruta m²: 34.500
Uso global: RESIDENCIAL	Edificabilidad (m²): 34.500
Area de Reparto: 20	Edificabilidad protegida (m²): 0
	Nivel de densidad: Alta
OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:	
OTRAS DETERMINACIONES:	
Planeamiento de aplicación:	Plan Parcial Aprobado Definitivamente, por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria de fecha 26 de octubre de 2006, Inscrito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento con el N° 13/2006 y Publicado en el BOP nº 70 de fecha 24 de abril de 2007.
Otras determinaciones:	
	

NOMBRE: Sector industrial NE-1 "Ctra. de Fuente Palmera 1"		CODIGO: API/SUO/SE-1	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL			
Clase de suelo:	URBANIZABLE ORDENADO	Superficie bruta m²:	291.364,25
Uso global:	INDUSTRIAL	Edificabilidad (m²t):	145.682,12
Area de Reparto:	21	Edificabilidad protegida (m²t):	
		Nivel de densidad:	
OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:			
OTRAS DETERMINACIONES:			
Planeamiento de aplicación:	Plan de Sectorización Aprobado Definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo adoptado en sesión de fecha 31 de marzo de 2009.		
	Plan Parcial Aprobado Definitivamente, por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria de fecha 29 de abril de 2010 y en sesión extraordinaria celebrada el día 28 de marzo de 2012, Inscrito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento con el N ^o 10/2010 y Publicado en el BOP n ^o 238 de 15 de diciembre de 2011 y BOP n ^o 110 de 12 de junio de 2012.		
Otras determinaciones:			
 <p>Mapa de sectorización industrial NE-1 que muestra un área urbanizable ordenada en un terreno industrial, con una zona edificable sombreada en verde claro. El mapa incluye una red de caminos y parcelas adyacentes.</p>			

00286060

NOMBRE: Norte 7**CODIGO:** API/SUO/NO-7**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

Clase de suelo:	URBANIZABLE ORDENADO	Superficie bruta m²:	37.900
Uso global:	TERCIARIO	Edificabilidad (m²):	15.160
Area de Reparto:	14	Edificabilidad protegida (m²):	2.516
		Nivel de densidad:	Medio


OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:**OTRAS DETERMINACIONES:**

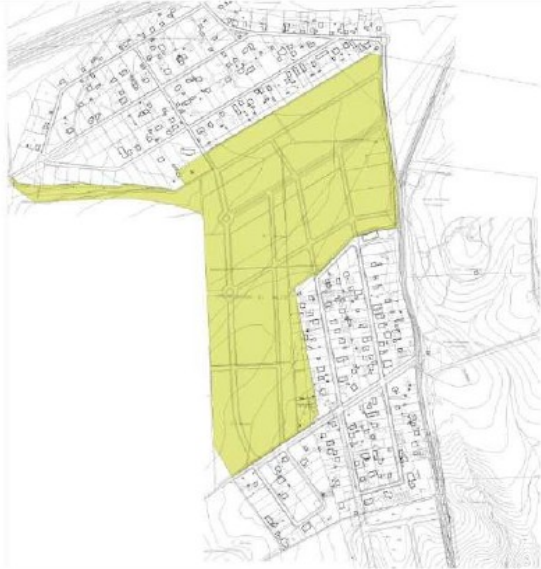
Planeamiento de aplicación: Plan Parcial Aprobado Definitivamente, por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria de fecha 29 de julio de 2012. Inscrito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento con el N° 8/2010 y Publicado en el BOP n° 79 de 27 de abril de 2011.

Otras determinaciones:

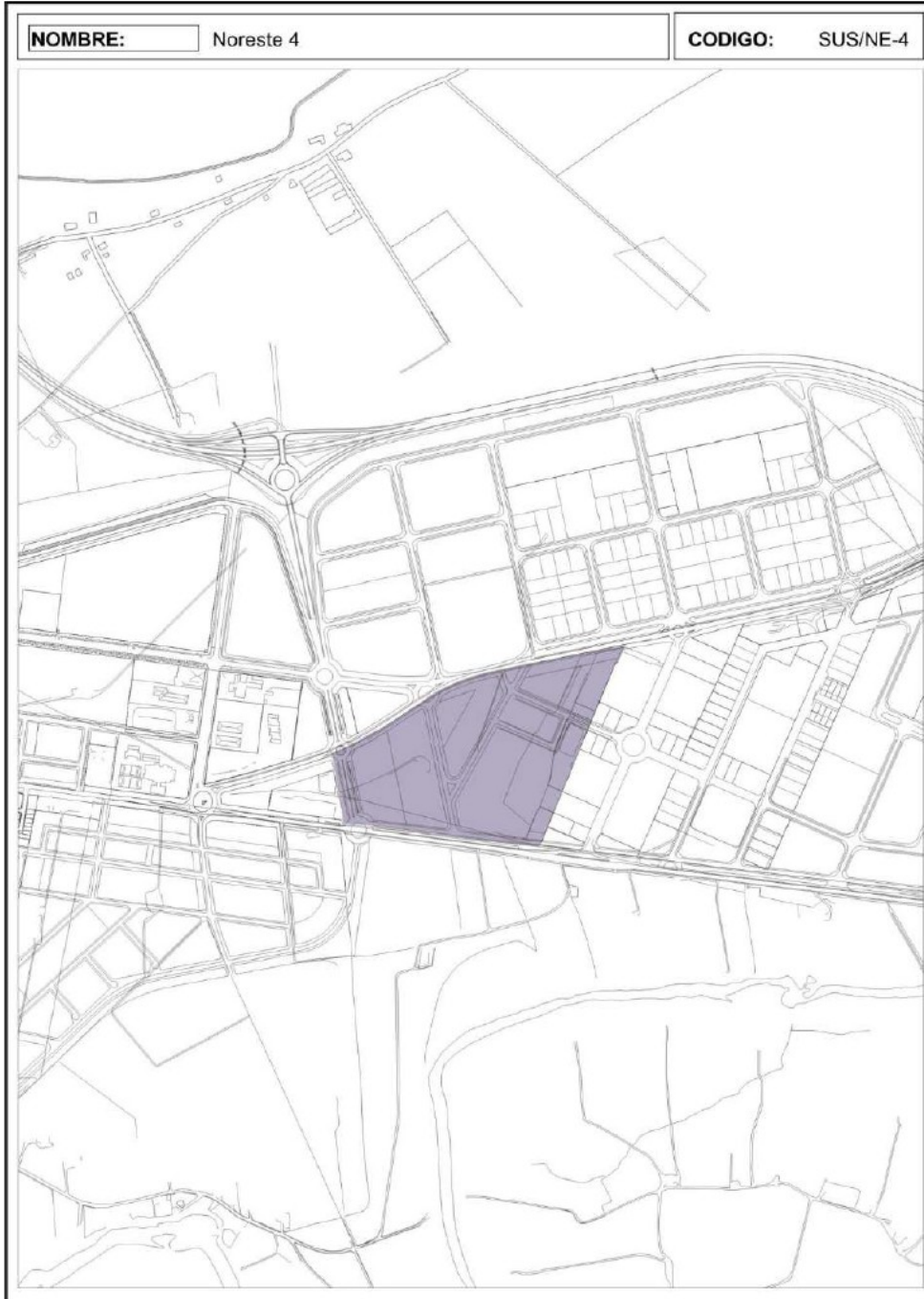


00286060

NOMBRE: Sureste 1	CODIGO: API/SUO/SE-1
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	
Clase de suelo: URBANIZABLE ORDENADO	Superficie bruta m²: 133.176
Uso global: RESIDENCIAL	Edificabilidad (m²): 59.929
Area de Reparto: 11	Edificabilidad protegida (m²): 17.483
	Nivel de densidad: Media
OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:	
OTRAS DETERMINACIONES:	
Planeamiento de aplicación:	Plan Parcial Aprobado Definitivamente, por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria de fecha 27 de noviembre de 2008, Inscrito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento con el N° 08003 y Publicado en el BOP n° 105 de 5 de junio de 2012.
Otras determinaciones:	
	

NOMBRE: Urbanizaciones. Acebuchal-Baldío norte	CODIGO: API/SUC/AB-1
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	
Clase de suelo: URBANIZABLE ORDENADO	Superficie bruta m²: 339.680
Uso global: RESIDENCIAL	Edificabilidad (m²): 33.968
Area de Reparto: 18	Edificabilidad protegida (m²): 0
	Nivel de densidad: Baja
OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:	
OTRAS DETERMINACIONES:	
Planeamiento de aplicación:	Plan Parcial Aprobado Definitivamente, por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria de fecha 29 de enero de 2009, Inscrito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento con el N° 1/2009 y Publicado en el BOP nº199 de 18 de octubre de 2011.
Otras determinaciones:	
	

00286060



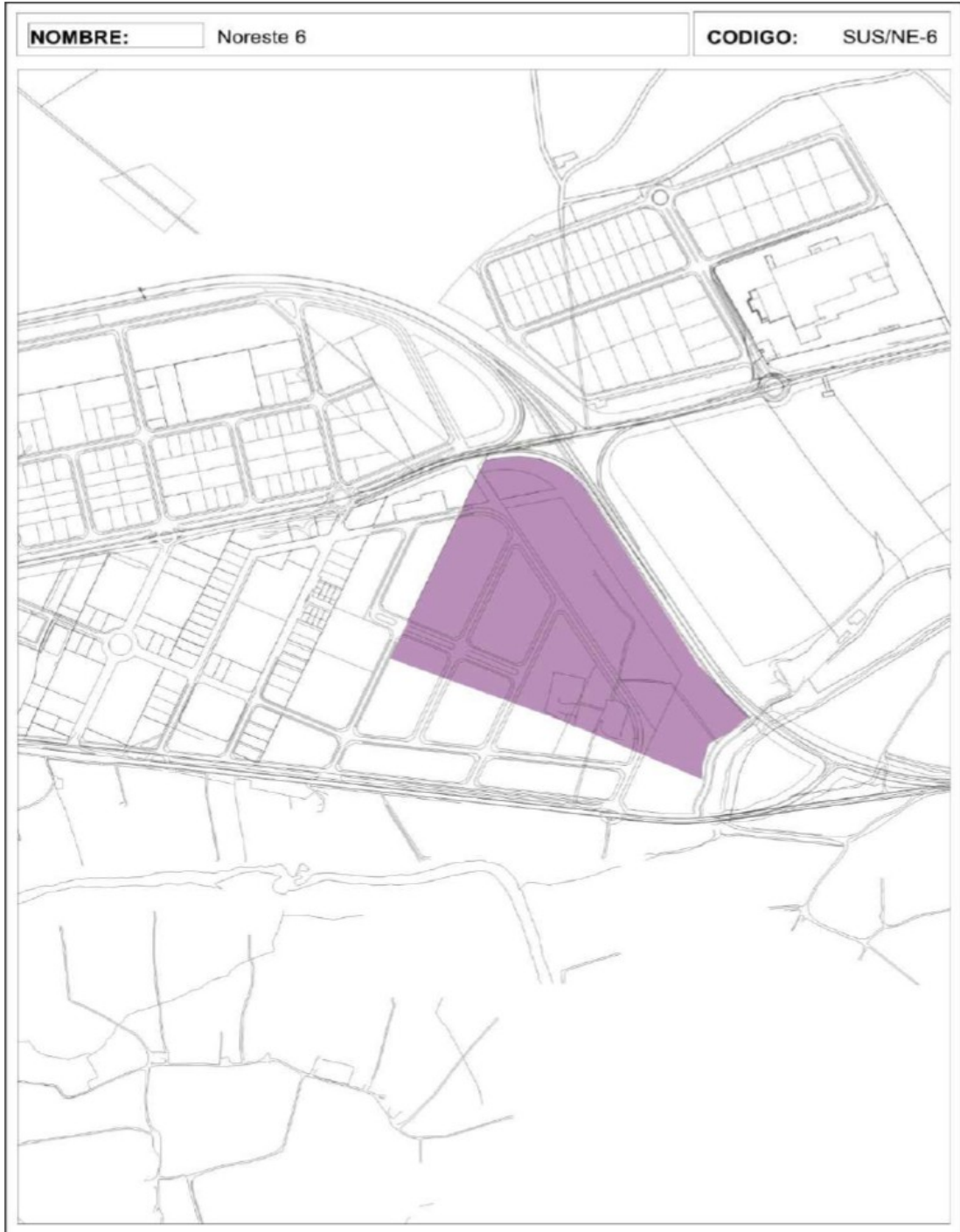
00286060

NOMBRE: Noreste 4	CODIGO: SUS/NE-4			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL				
Clase de suelo: URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m²: 109.163			
Uso global: INDUSTRIAL	Superficie edificable total m²: 59.978			
Area de Reparto: 15	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.): 52.101			
	Aprovechamiento Subjetivo (u.a.): 40.792			
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 0	Libres: 0 Total: 0			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO				
Area de Intervención: Consolidación zona industrial				
DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS		
Suelo (m ²)	11.000	4.400		
USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Libre VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
US-INDUSTRIAL	0,75	49.028		
US-TERCIARIO	1,40	10.950		
EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.				
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:				
Completar la ordenación de los suelos entre la carretera de Écija, la de Fuente Palmera y el acceso oeste al núcleo desde la nueva variante con suelos industriales. Definición de viario en continuidad con el que se ejecute en el SUT/PPI-3. Conformación con edificación terciaria o industrial compatible con la residencia de la fachada urbana en la entrada a la ciudad desde la nueva variante. Restringir el acceso directo a las parcelas desde dicho vial.				
OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:				
Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:				
1. Los viales que se representen en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.				
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.				
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.				
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.				
Sistema de Actuación:	Compensación			
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	1	
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Máxima	



00286060

NOMBRE: Noreste 5		CODIGO: SUS/NE-5	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL			
Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m ² :	37.706
Uso global:	TERCIARIO	Superficie edificable total m ² :	15.462
Area de Reparto:	15	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	18.722
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	14.090
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:	0	Libres: 0	Total: 0
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO			
Area de Intervención: Consolidación zona industrial			
DOTACIONES PÚBLICAS		ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m ²)		7.000	1.535
USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²)	Subzona a
	Libre VPO-RG		Subzona b
US-INDUSTRIAL	0,75	4.500	
US-TERCIARIO	1,40	10.962	
EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.			
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:			
Ordenación con suelos terciarios e industriales de la franja restante entre la variante y el centro de transportes. Reservar una franja verde de protección en el contacto con la variante y la carretera de Fuente Palmera. Definición de arco viario interno en continuidad con el que se ejecute en el SUT/PPI-5.			
OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:			
Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:			
1. Los viales que se representen en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.			
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.			
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.			
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.			
Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	2
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Máxima



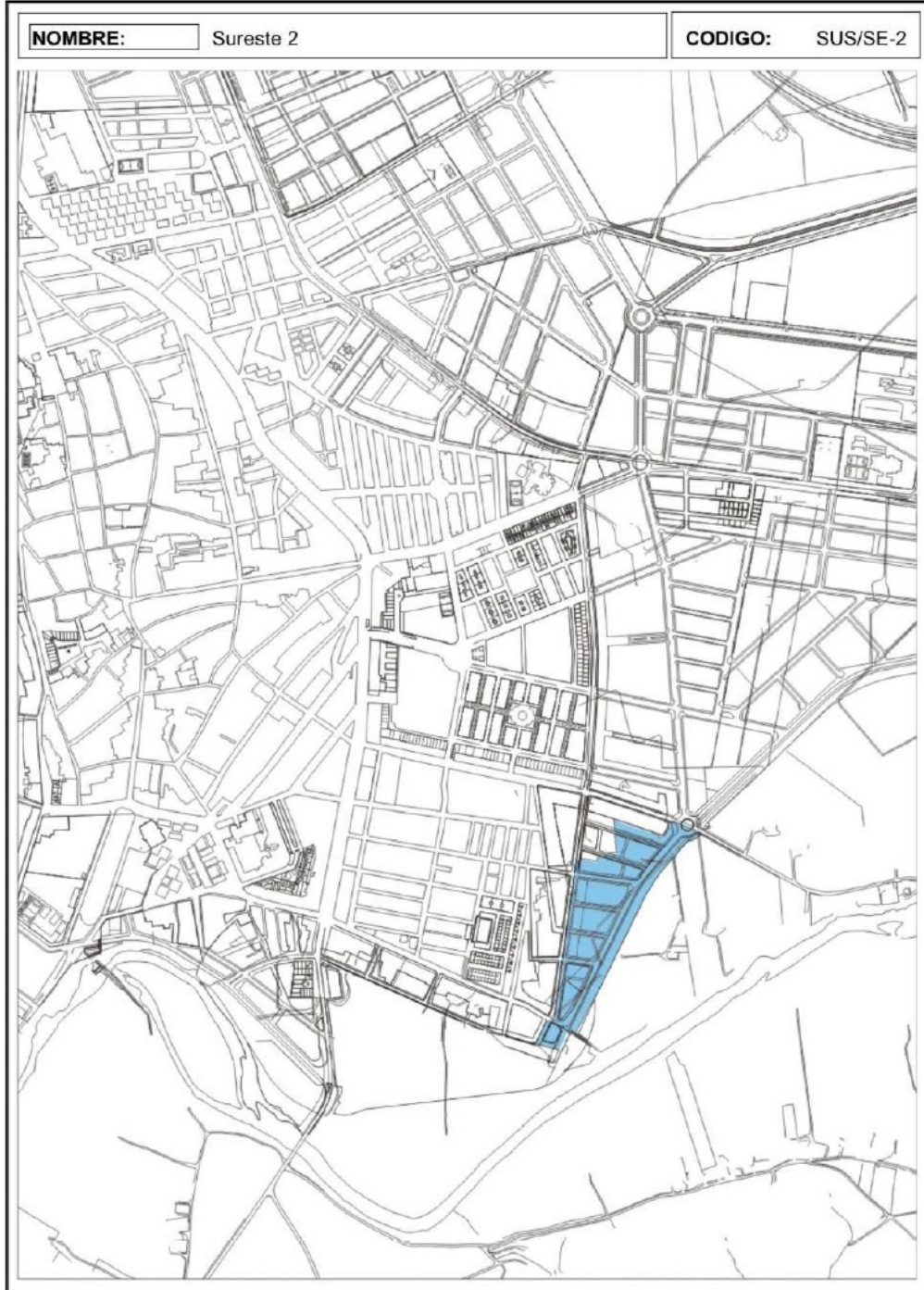
00286060

NOMBRE: Noreste 6	CODIGO: SUS/NE-6			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL				
Clase de suelo: URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m²: 183.137			
Uso global: INDUSTRIAL	Superficie edificable total m²: 93.309			
Area de Reparto: 15	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.): 71.087			
	Aprovechamiento Subjetivo (u.a.): 68.435			
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 0	Libres: 0 Total: 0			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO				
Area de Intervención: Consolidación zona industrial				
DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS		
Suelo (m²)	33.500	7.500		
USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Libre VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
US-INDUSTRIAL	0,75	91.609		
US-TERCIARIO	1,40	1.700		
EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.				
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:				
Definición de viario de conexión entre las carreteras de Écija y Fuente Palmera. Localización de suelo para equipamiento junto a dicho viario y en continuidad con las parcelas destinadas al mismo uso en el sector colindante. Localización de usos terciarios en la entrada al sector desde al carretera de Fuente Palmera. La edificación se separará de la nueva variante al menos 50 m, ocupándose este espacio con una franja de espacios libres que se ampliará en el extremo sur del sector, separándose de la vía pecuaria y el Arroyo Rincón. Así mismo, asociada a la carretera de Fuente Palmera se situará una franja verde de protección. Definición de viario en continuidad con el que se ejecute en el SUT/PPI-4 y a la ordenación del sector SUS/NE-7.				
OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:				
Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:				
1. Los viales que se representen en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.				
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.				
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.				
4. Los viales que se representen en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.				
Sistema de Actuación:	Compensación			
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	2	
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Máxima	



00286060

NOMBRE: Noreste 7		CODIGO: SUS/NE-7	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL			
Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m ² :	94.824
Uso global:	INDUSTRIAL	Superficie edificable total m ² :	47.412
Area de Reparto:	15	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	35.559
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	35.434
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:	0	Libres: 0	Total: 0
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO			
Area de Intervención: Consolidación zona industrial			
DOTACIONES PÚBLICAS		ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m ²)		9.500	4.000
USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)	Subzona a Subzona b
	Libre VPO-RG		
US-INDUSTRIAL	0,75	47.412	
EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.			
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:			
Definición de viario de conexión de las carreteras de Écija y Fuente Palmera, en continuidad con el trazado en el SUS/NE-6. Localización de espacios libres entre la vía pecuaria, el Arroyo Rincón y el nuevo vial. Localización de suelo para equipamiento junto a dicho viario y en continuidad con las parcelas destinadas al mismo uso en el sector vecino. El trazado del viario interior se resolverá en continuidad con el que se ejecute en el SUT/PPI-4 y en la ordenación del sector SUS/NE-6. Definición de vía de servicio paralela a la carretera de Écija.			
OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:			
Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:			
1. Los viales que se representen en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.			
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.			
3. Los espacios libres o equipamientos que sean coindantes con otros existentes o previstos.			
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.			
Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	2
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Máxima



00286060

NOMBRE: Sureste 2	CODIGO: SUS/SE-2			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL				
Clase de suelo: URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m²: 40.525			
Uso global: RESIDENCIAL	Superficie edificable total m²: 20.410			
Area de Reparto: 11	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.): 23.724			
	Aprovechamiento Subjetivo (u.a.): 20.187			
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:	125 Libres: 54 Total: 179			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO				
Area de Intervención: Extensión residencial Genil Sur				
DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS		
Suelo (m²)	6.360	2.150		
USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Libre VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
US-PLURIFAMILIAR	1,30 1	5.870		
US-UNIFAMILIAR	1,50 1	14.540		
EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.				
US-PLURIFAMILIAR	5.870 m ² t			
US-UNIFAMILIAR	7.912 m ² t			
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:				
Definición de un nuevo vial que actúe como arco viario este al que se asocia una zona verde lineal como solución de contacto con el medio natural. Previsión de carril bici asociado al parque lineal. Adecuación de la urbanización del sector a la rasante definida de acuerdo con los estudios sectoriales para garantizar la condición de no inundables de los suelos destinados a uso residencial. Ajuste del trazado viario interno a la ordenación de las unidades de ejecución adyacentes. Elección de tipologías residenciales que favorezcan la permeabilidad hacia el parque lineal y la vega del Genil, evitando accesos directos a garajes desde el arco viario exterior. Recomposición del frente urbano de las parcelas traseras de la calle Barqueta.				
OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:				
Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:				
1. Los viales que se representen en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.				
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.				
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.				
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.				
Sistema de Actuación:	Expropiación			
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	1	
Iniciativa de Planeamiento:	Pública	Prioridad:	Máxima	



00286060

NOMBRE: SUNS NORTE 1	CODIGO: SUNS/NO-1
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	
Clase de suelo: URBANIZABLE NO SECTORIZADO	Superficie bruta Has.: 30,7
USOS INCOMPATIBLES:	
Industrial	
CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN:	
Superficie de los Sectores resultantes mayor de:	10 Has.
Número máximo de Sectores:	2
Una vez transcurrido el siguiente plazo desde la aprobación del PGOU:	
Una vez ejecutados los siguientes sectores:	Ejecutados al menos el 50 % de los sectores SUS/NO-5, SUS/NO-6, SUS-O/NO-7 y SUS/NO-8.
Una vez ejecutadas las siguientes infraestructuras:	
CONDICIONES PARA LA LOCALIZACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES:	
Sistema General de Red Viaria:	
Sistema General de Espacios Libres:	
Mínimo 10% superficie total del área	
Alrededor del cementerio	
Sistema General de Equipamiento:	
Ampliación cementerio (7.000 m ²). La localización de estos suelos destinados a ampliación de cementerio sólo será vinculante en relación a que deberán ser colindantes, en su ubicación, con el cementerio actual.	
Ampliación hasta la variante del SGEQ-1 (19.000 m ²)	
OBJETIVOS Y DIRECTRICES DE ORDENACIÓN NO ESTRUCTURALES:	



00286060

NOMBRE: SUNS NORESTE 2	CODIGO: SUNS/NE-2
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	
Clase de suelo:	URBANIZABLE NO SECTORIZADO Superficie bruta Has.: 23
USOS INCOMPATIBLES:	
Residencial	
CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN:	
Superficie de los Sectores resultantes mayor de:	7 Has.
Número máximo de Sectores:	2
Una vez transcurrido el siguiente plazo desde la aprobación del PGOU:	
Una vez ejecutados los siguientes sectores:	
Una vez ejecutadas las siguientes infraestructuras:	
CONDICIONES PARA LA LOCALIZACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES:	
OBJETIVOS Y DIRECTRICES DE ORDENACIÓN NO ESTRUCTURALES:	

NOMBRE: CTRA. DE FUENTE PALMERA		CODIGO: AR- 04		
DATOS BASICOS		Aprovechamiento Medio: 0,5178		
Aprovechamiento Objetivo 100% (UA):	33.700	Clase de Suelo: URBANO NO CONSOLIDADO		
Cesiones asistemáticas				
Suelo (M2):	65.084			
		Coefficientes		
Usos y Tipologías	Libre	VPO-RG	VPL-RG	VPL-PT
UR-ABIERTA	1,40	1,00	1,00	1,10
UR-CENTRO EXTENSIÓN	1,50	1,00	1,00	1,20
UR-DOTACIONAL PRIVADO	0,50			
UR-INDUSTRIAL	0,75			
UR-MANZANA INTENSIVA	1,40	1,00	1,00	1,10
UR-SUBURBANA1	1,30	1,00	1,00	1,00
UR-SUBURBANA2	1,30	1,00	1,00	1,00
UR-TERCIARIO	1,40			
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA	1,40	1,00	1,00	1,10
UR-UNIFAMILIAR AGRUPADA	1,40	1,00	1,00	1,10
ÁREAS NO LUCRATIVAS A OBTENER EN EL AREA DE REPARTO		SECTORES O U. DE EJECUCION INCLUIDAS EN EL AREA DE REPARTO		
		UE/NE3 UE/NE4		
Colaboración en la ejecución de los Sistemas Generales de Espacios Libres e Infraestructuras según valoración contenida en el Estudio Económico Financiero				

NOMBRE: EXTENSIÓN RESIDENCIAL ESTE Y SUR		CODIGO: AR- 11			
DATOS BASICOS					
Aprovechamiento Objetivo 100% (UA):	501.222	Aprovechamiento Medio: 0,5535			
Cesiones asistemáticas	32.877	Clase de Suelo: URBANIZABLE SECTORIZADO			
Suelo (M2):	905.550				
Usos y Tipologías		Coefficientes			
		Libre	VPO-RG	VPL-RG	VPL-PT
US-DOTACIONAL PRIVADO	0,50				
US-INDUSTRIAL	0,75				
US-PLURIFAMILIAR	1,30	1,00	1,00	1,10	
US-TERCIARIO	1,40	0,00	0,00	0,00	
US-UNIFAMILIAR	1,50	1,00	1,00	1,30	
US-UNIFAMILIAR AISLADA-AGRUPADA	2,00	1,00	1,00	1,60	
US-UNIFAMILIAR URBANIZACIONES	1,60	1,00	1,00	1,40	
AREAS NO LUCRATIVAS A OBTENER EN EL AREA DE REPARTO		SECTORES O U. DE EJECUCION INCLUIDAS EN EL AREA DE REPARTO			
SGEL-3		SUSNE-1			
SGEL-4		SUSNE-2			
SGEQ-1		SUSNO-5			
		SUSNO-6			
		SUSNO-7			
		SUSNO-8			
		SUSSE-1			
		SUSSE-2			
		SUSSE-3			
		SUSSE-4			
		SUSSU-1			
Colaboración en la ejecución de los Sistemas Generales de Espacios Libres e Infraestructuras según valoración contenida en el Estudio Económico Financiero					

NOMBRE: EXTENSIÓN INDUSTRIAL		CODIGO: AR- 15			
DATOS BASICOS					
Aprovechamiento Objetivo 100% (UA):	177.469	Aprovechamiento Medio: 0,4152			
Cesiones asistemáticas	2.600	Clase de Suelo: URBANIZABLE SECTORIZADO			
Suelo (M2):	427.430				
Usos y Tipologías		Coefficientes			
		Libre	VPO-RG	VPL-RG	VPL-PT
US-DOTACIONAL PRIVADO		0,50			
US-INDUSTRIAL		0,75			
US-PLURIFAMILIAR		1,30	1,00	1,00	1,10
US-TERCIARIO		1,40	0,00	0,00	0,00
US-UNIFAMILIAR		1,50	1,00	1,00	1,30
US-UNIFAMILIAR AISLADA-AGRUPADA		2,00	1,00	1,00	1,60
US-UNIFAMILIAR URBANIZACIONES		1,60	1,00	1,00	1,40
AREAS NO LUCRATIVAS A OBTENER EN EL AREA DE REPARTO		SECTORES O U. DE EJECUCION INCLUIDAS EN EL AREA DE REPARTO			
SGVP-3		SUS/NE-4			
		SUS/NE-5			
		SUS/NE-6			
		SUS/NE-7			
Colaboración en la ejecución de los Sistemas Generales de Espacios Libres e Infraestructuras según valoración contenida en el Estudio Económico Financiero					