

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

ORDEN de 31 de julio de 2012, por la que se da publicidad a la de 23 de marzo de 2012, de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, por la que se dispone la publicación de las determinaciones del documento de cumplimiento de la Orden de 10 de diciembre de 2010; así como la corrección del error en la publicación de la Normativa Urbanística de la revisión del PGOU de Jerez de la Frontera, Cádiz.

La Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, en virtud del Decreto del Presidente 3/2012, de 5 de mayo, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, y el Decreto 151/2012, de 5 de junio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, ha asumido las competencias en materia de planificación, ordenación del territorio y urbanismo, que con anterioridad correspondían a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Andalucía establece, en su artículo 41.1, que los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los aprobó. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para su publicación, según el artículo 40.3 de la misma Ley.

La Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda en Cádiz, con fecha 10 de mayo de 2012, inscribió y depositó en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados las determinaciones subsanadas del documento de cumplimiento de la revisión del PGOU de Jerez de la Frontera, con el número de registro 3610 en la Unidad Registral de Cádiz, a los efectos previstos en el artículo 21 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico. En virtud de lo anterior,

D I S P O N G O

Único. Publicar la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 23 de marzo de 2012, por la que se dispone la publicación de las determinaciones del documento de cumplimiento de la Orden de 10 de diciembre de 2010; así como la corrección del error en la publicación de la Normativa Urbanística de la revisión del PGOU de Jerez de la Frontera, Cádiz.

Sevilla, 31 de julio de 2012

LUIS PLANAS PUCHADES
Consejero de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente

A N E X O

ORDEN DE 23 DE MARZO DE 2012, DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA, POR LA QUE SE DISPONE LA PUBLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA ORDEN DE 10 DE DICIEMBRE DE 2010; ASÍ COMO LA CORRECCIÓN DEL ERROR EN LA PUBLICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA, CÁDIZ

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

Primero. La Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, mediante Orden de 17 de abril de 2009, aprobó definitivamente la Revisión del PGOU de Jerez de la Frontera (Cádiz), conforme al artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En el dispositivo segundo de dicha Orden se señalaban las determinaciones de la citada revisión que debían ser subsanadas, corregidas o completadas, mientras que en el dispositivo tercero de la misma se decretaba la suspensión de la aprobación definitiva de una serie de determinaciones.

Segundo. Con fecha 13 de septiembre de 2010 tiene entrada en el registro de esta Consejería documentación correspondiente al expediente de cumplimiento de la Orden del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de 17 de abril de 2009, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera en sesión de 29 de julio de 2010. El expediente se completa por parte del Ayuntamiento con fecha 9 de noviembre de 2010, tras requerimiento de la Dirección General de Urbanismo.

En dicha sesión, el Pleno acuerda, por un lado, aprobar la propuesta individualizada para el cumplimiento del dispositivo segundo de la Orden, por otro lado aprobar la propuesta para el cumplimiento del apartado tercero de la misma y, finalmente, acuerda aprobar la propuesta para la «subsanción de los errores materiales detectados de oficio a lo largo del año de aplicación del PGOU».

Tercero. La Consejería de Obras Públicas y Vivienda, mediante Orden de 10 de diciembre de 2010, aprobó definitivamente las determinaciones del documento de cumplimiento del dispositivo tercero de la Orden de 17 de abril de 2009, y levantó la suspensión decretada en la anterior Orden. La Normativa Urbanística correspondiente a dichas determinaciones se publicó en el BOJA núm. 57, de 22 de marzo de 2011.

La Orden de 10 de diciembre de 2010, teniendo presente el documento de cumplimiento de la Orden de 17 de abril de 2009, establecía en el dispositivo segundo que debían ser subsanadas las deficiencias citadas en la misma, y la verificación tanto del documento técnico como de la tramitación administrativa se hizo recaer en la Dirección General de Urbanismo.

El Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en cumplimiento de la Orden de 10 de diciembre de 2010 y en sesión celebrada el 26 de julio de 2011, aprobó un documento denominado «documento de subsanción de deficiencias observadas en el documento de cumplimiento del apartado segundo de la Orden de 17 de abril de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio relativa a la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera».

Mediante oficio con entrada en el registro de esta Consejería el 22 de septiembre de 2011, se remiten por parte del citado Ayuntamiento dos copias del documento en formato DVD validado con firma electrónica, así como copia del certificado del acuerdo del Pleno de 26 de julio de 2011.

Por otro lado, en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Urbanístico con fecha 12 de diciembre de 2011, se señala la existencia de un error en la publicación de la Normativa Urbanística de la revisión del PGOU de Jerez de la Frontera, en el BOJA núm. 127, de 2 de julio de 2009, habiéndose omitido en la misma una serie de fichas de ámbitos de planeamiento y sistemas generales.

Por ello, en aplicación del principio de economía procesal, procede la subsanción del error señalado anteriormente, mediante la publicación de las fichas de los ámbitos que se omitieron en el BOJA núm. 127, de 2 de julio de 2009, junto a la normativa urbanística correspondiente al expediente de cumplimiento de la Orden de 17 de abril de 2009.

Cuarto. La Dirección General de Urbanismo, mediante Resolución de 14 de diciembre de 2011, informa favorablemente el documento aprobado por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en sesión de 26 de julio de 2011, como cumplimiento del apartado segundo de la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 10 de diciembre de 2010. Asimismo, declara que procede la subsanción del error detectado en la publicación de las Normas Urbanísticas de la revisión del PGOU en el BOJA núm. 57, de 2.7.09, debiendo publicarse las fichas de los ámbitos señalados en el informe del Servicio de Planeamiento de 12 de diciembre de 2011, según el documento aprobado definitivamente por la Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, de 17 de abril de 2009.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero. Competencia.

La Consejería de Obras Públicas y Vivienda es el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística así como sus innovaciones, cuando afecten a la ordenación estructural, en relación con los municipios de más de 75.000 habitantes, de conformidad con los artículos 31.2.B.a) y 32.4 de la LOUA; así como el artículo 4.3.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en relación con el artículo 5.1 del Decreto del Presidente 14/2010, de 22 de mayo, sobre reestructuración de Consejerías.

Segundo. Subsanción de las deficiencias del documento de cumplimiento.

Las determinaciones subsanadas en el documento de cumplimiento de la Orden de 10 de diciembre de 2010, aprobado por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en sesión de 26 de julio de

2011, entrarán en vigor, una vez publicada su normativa urbanística, en los plazos establecidos en el artículo 1.1.7 de las Normas Urbanísticas de la revisión del PGOU de Jerez de la Frontera.

Tercero. Corrección de error en la publicación de las Normas Urbanísticas en el BOJA núm. 127, de 2 de julio de 2009.

En la publicación de las Normas Urbanísticas de la revisión del PGOU de Jerez de la Frontera, aprobado por Orden de 17 de abril de 2009, se han detectado varios errores al omitirse una serie de fichas de ámbitos de planeamiento y de sistemas generales. El informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Urbanismo, de 12.12.11, identifica las fichas omitidas. Algunas de estas fichas estaban afectadas por las subsanaciones señaladas en el apartado segundo de la Orden de 17 de abril de 2009, y que han sido objeto del documento de cumplimiento, aprobado por Orden de 10 de diciembre de 2010.

Con la publicación de las fichas urbanísticas se viene a subsanar esta deficiencia de publicidad, que entrará en vigor en los plazos establecidos en el artículo 1.1.7 de las Normas Urbanísticas de la revisión del PGOU de Jerez de la Frontera.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas y de acuerdo con la Resolución de 14 de diciembre de 2011 de la Dirección General de Urbanismo,

D I S P O N G O

Primero. Publicación de las Normas Urbanísticas.

a) Acordar la publicación de las determinaciones subsanadas en el documento de cumplimiento de la Orden de 10 de diciembre de 2010, aprobado por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en sesión de 26 de julio de 2011, como Anexo 1, de conformidad con el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

b) Acordar la publicación de las fichas de ámbitos de planeamiento y de sistemas generales, omitidas en la publicación de la Revisión del PGOU de Jerez de la Frontera en el BOJA núm. 127, de 2 de julio de 2009, como Anexo II de esta Orden, de conformidad con el artículo 41 de la citada Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Segundo. Publicación de esta Orden.

De conformidad con lo previsto en el artículo 41, apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la presente Orden se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía previa inscripción y depósito en los registros administrativos de instrumentos de planeamiento del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera y de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Contra la presente Orden, por su naturaleza de disposición de carácter general, podrá ser objeto de recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente de la publicación de esta Orden, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Sevilla, 23 de marzo de 2012. Josefina Cruz Villalón, Consejera de Obras Públicas y Vivienda.

ANEXO 1. NORMAS URBANÍSTICAS Y FICHAS CUMPLIMIENTO
Orden de 23 de marzo de 2012 de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda

00012229

• **Art. 2.2.5. Reservas dotacionales y Criterios de ordenación del planeamiento de desarrollo.**

Tras el punto 14, se añade un nuevo punto, el 15, como sigue:

15º. Los instrumentos de Planeamiento de Desarrollo tendrán un capítulo de Afecciones, en el que se justificará la conveniencia de la ordenación presentada para cumplir con las afecciones de las diversas normativas sectoriales hacia el ámbito de referencia. Como mínimo, se deberán reflejar las soluciones respecto de los distintos apartados del Anexo al PGOU: Estudio de Movilidad, incluyendo el desarrollo de los principales proyectos del Área de Movilidad del Ayuntamiento de Jerez (posibilidad de carriles-bici, líneas de tranvía, etc); tren; afecciones aeroportuarias (ruido y altura de construcción, entre otros); carreteras (incorporaciones, retranqueos por servidumbres); otras infraestructuras; estudio de inundabilidad; estudio acústico/zonificación acústica, etc. Respecto de este último aspecto, la ordenación del ámbito será tal que se cumplan los objetivos de calidad acústica establecidos en la normativa sectorial para la correspondiente área acústica (entre otros, art. 14 y 16 del Real Decreto 1367/2007, que desarrolla la Ley 377/2003 del ruido).

• **Art. 4.5.4. Derecho y Obligaciones de los Propietarios de terrenos dotacionales en Áreas de reparto cuando quedan excluidos de las unidades de ejecución.**

El cuadro al final del artículo queda como sigue:

APROVECHAMIENTO MEDIO PONDERADO NUCLEO PRINCIPAL

ÁREAS DE REPARTO NÚCLEO PRINCIPAL	AMSU	S	AMSU x S
AREA DE REPARTO SUNC 1.2.1 RESID.PLUR.	0.3373	1.966	663
AREA DE REPARTO SUNC 2.1.1 RESID.UF ENTRE M.	0.9116	15.851	14.450
AREA DE REPARTO SUNC 2.1.3 RESID.UF ENTRE M.	0.7817	17.553	13.720
AREA DE REPARTO SUNC 3.1 RESID.PLUR.	1.0699	9.085	9.720
AREA DE REPARTO SUNC 2.2.1.1 RESID.UF ENTRE M.	0.2856	28.811	8.228
AREA DE REPARTO SUNC 2.2.1.2 RESID.UF ENTRE M.	0.5608	16.363	9.177
AREA DE REPARTO SUNC 2.2.1.3 RESID.UF ENTRE M.	0.4225	24.050	10.161
AREA DE REPARTO SUNC 2.2.2 RESID.UNIF.HILERA	0.3904	50.242	19.616
AREA DE REPARTO SUNC 2.2.3 RESID.UNIF.HILERA	0.6487	57.152	37.076
AREA DE REPARTO SUNC 2.2.3.1 RESID.UNIF.H	0.2784	327.584	91.214
AREA DE REPARTO SUNC 2.2.3.2 RESID.UNIF.	0.2157	1.918.958	413.900
AREA DE REPARTO SUNC 3.2.1 RESID.PLUR.	0.6714	155.278	104.254
AREA DE REPARTO SUNC 3.2.2 RESID.PLUR.	0.5097	95.590	48.726
AREA DE REPARTO SUNC 3.2.3 RESID.PLUR.	0.3302	216.981	71.642
AREA DE REPARTO SUNC 3.2.4 RESID.PLUR.	0.7619	19.103	14.554
AREA DE REPARTO SUNC 5.2.1. ACT. ECONOMICAS	0.2871	108.291	31.094
AREA DE REPARTO SUNC 5.2.2. ACT. ECONOMICAS	0.4185	40.912	17.123
AREA DE REPARTO SUNC 4.3.2. ACT. ECONOMICAS	0.3413	302.813	103.362
TOTALES		3.406.583	1.018.680
APROVECHAMIENTO MEDIO PONDERADO	0,2990		

• **Art. 1.1.7. Entrada en vigor y efectos de la aprobación del Plan General.**

1. El Plan General de Ordenación Urbanística entrará en vigor una vez publicada su aprobación definitiva en la forma prevista en el Art. 70.2 de la Ley 7/1.985 de 2 de abril, según modificación de la Ley 39/1.994 de 30 de diciembre, y haya transcurrido el plazo previsto en el Art. 65.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, y según lo dispuesto en los art. 40 y 41 de la LOUA.

2. La entrada en vigor del presente Plan General le confiere los siguientes efectos:

- a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar del Ayuntamiento en cualquier momento información escrita sobre su contenido y aplicación, en la forma que se regula en estas Normas.
- b) Ejecutividad, lo que implica la facultad de emprender la realización de los proyectos y las obras que en el Plan estén previstos y, en general, la habilitación al Ayuntamiento para el ejercicio de las funciones enunciadas por la Ley y por el propio Plan en lo que sea necesario para el cabal cumplimiento de sus determinaciones.
- c) Obligatoriedad, lo que implica el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de las Administraciones Públicas, como para los particulares. Dicho cumplimiento estricto de sus determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

• **Art. 1.1.12. Edificios y usos fuera de ordenación.**

Tras el punto 15, se añade un nuevo punto, el 16, como sigue:

16. Se califican como Fuera de Ordenación todas las construcciones existentes que vulneren las servidumbres Aeronáuticas descritas en el art. 9.3.10 de estas Normas y Planos correspondientes.

• **Art. 1.2.2. Determinaciones y su interpretación.**

La redacción del punto 4 del art. 1.2.2 de las Normas, quedará de la siguiente forma:

4. Los simples errores materiales que se detecten en el Plan podrán corregirse mediante acuerdo de la Corporación que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y se comunicará a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía. Esto será de aplicación únicamente para Correcciones de Errores que no afecten a determinaciones de la Ordenación Estructural del Plan.

• **Art. 6.7.1. Definición y clasificación**

1. Se comprende como uso global de infraestructura a los sistemas generales y locales destinados a vías de comunicación, infraestructuras básicas, de uso y dominio públicos (dominio artificial) de propiedad y gestión directa del Estado o del municipio, y servicios públicos en concesión a particulares.

2. Se divide en cinco usos pormenorizados o grupos detallados de actividades:

f1) Grupo I. Viario, comprende el sistema general y local de los espacios públicos destinados al transporte. No constituirán en ningún caso equipamientos públicos las Estaciones de Servicio bajo el pretexto de considerarlas como anexas al viario, debiendo implantarse en parcelas de uso lucrativo.

f2) Grupo II. Ferroviario, comprende el sistema general desinamado al transporte por ferrocarril, así como las instalaciones y establecimientos anexos necesarios para el ejercicio del servicio público.

En las zonas donde se haya procedido a la cubrición del trazado ferroviario, el vuelo, grafiado en el Plan General, tendrá la consideración de espacio libre público o viario público según su uso, mientras que el subsuelo se considera calificado como Sistema General Ferroviario, todo ello en cumplimiento del RD 2387/2004 (entre otros, art. 22, 23 y 25).

f3) Grupo III. Aéreo, comprende el sistema general destinado al transporte aéreo y sus instalaciones aeroportuarias necesarias.

f4) Grupo IV. Infraestructuras básicas, comprende el sistema general de las instalaciones de producción, transporte, almacenamiento y distribución de energía eléctrica, captación de embalse, distribución y gaseoductos, así como las instalaciones necesarias para la producción, almacenamiento y distribución hasta los centros de consumo o venta.

f5) Grupo V. Telecomunicaciones, comprende el sistema general de las instalaciones dedicadas exclusiva o principalmente a la realización del servicio postal de correos, telegráfico, telefónico o televisivo, y servicios oficiales de comunicaciones radioeléctricas y telecomunicaciones, así como las instalaciones de emisión privadas y los servicios técnicos auxiliares necesarios a estas comunicaciones; no incluyéndose las oficinas de cajas postales de ahorro ni las oficinas o estudios de emisoras de radio o televisión, salvo cuando estén situadas en la misma central emisora. Son siempre servicios de dominio público de gestión directa, o en concesión administrativa, libre o en monopolio.

• **Art. 6.8.3. Los Sistemas Generales.**

1. Los Sistemas generales del Plan General son:

a) El de comunicaciones, integrado por la red viaria principal de nivel territorial (RVA), Primer nivel urbano (RVB) y , el sistema ferroviario, y los intercambiadores de transportes.

b) El de espacios libres, compuesto por las categorías de Parques Urbanos y Periurbanos de carácter metropolitano así como el sistema de vías pecuarias en su zona colindante con el núcleo principal y otras vías verdes exteriores propuestas.

c) El de equipamientos, es decir, dotaciones y servicios públicos, teniendo algunos de ellos carácter metropolitano por lo que serían Sistemas Generales de Interés Supramunicipal o Singular.

d) Y el sistema general de servicios técnicos, integrados por las redes de abastecimiento, saneamiento y depuración de agua y otras.

2. Los sistemas generales quedan definidos por el Plan General en los planos correspondientes de igual título, en el que se definen los tres primeros, y en los planos de infraestructuras básicas en el que se define el cuarto, con una trama específica para cada una de las categorías enunciadas en el apartado anterior, si bien se adscriben a las diferentes clases de suelo a efectos de su valoración y obtención.

• **Art. 7.3.3. Alineación exterior.**

1. La alineación exterior es la línea que separa los suelos destinados a viales (o espacios libres de uso público) de las parcelas. Figura en los Planos de Ordenación Completa o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en general, como la línea que separa la trama de viario o espacio libre de la trama de color que define las parcelas y la edificación en las diferentes tipologías.

En los planos de Ordenación Completa Pormenorizada aparece a veces una línea denominada Alineación exterior de Nueva Planta, que fijará la Alineación Exterior para edificaciones de nueva planta.

También aparecen en algunos de dichos planos dos líneas denominadas "Límite de Zona de Afección de las carreteras de la RIGE" y "Línea límite de edificación de las carreteras de la RIGE (Red de Interés General del Estado)". Ambas líneas definidas en planos son meramente indicativas, por ser aproximadas, y las líneas reales, así como la arista exterior de explanación de las carreteras correspondientes, serán las definidas por el Ministerio de Fomento (Capítulo III de la Ley de Carreteras y art. 84 y siguientes de su Reglamento).

2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

3. Si las condiciones del trazado de calles lo requieren, será necesario achatarlar o curvar las alineaciones de las parcelas según indica el art. 8.3.5.2.2 y otros de las condiciones de urbanización, al no admitirse reducciones de la anchura del acerado en las intersecciones o cambio de dirección de los trazados de los viales, y para garantizar el tamaño mínimo de glorietas y su intersección con los viales que a ella acceden. La alineación exterior de la parcela se verá reducida por esta exigencia, independientemente del grafiado de los planos del Plan General.

4. Dadas las irregularidades existentes en el parcelario del suelo urbano consolidado, y para poder corregirlas, dentro de la información a conceder sobre la parcela en la que se va a hacer un proyecto, y previo a la concesión de la licencia, los servicios técnicos municipales podrán señalar una Alineación Exterior diferente a la presentada en los planos del Plan General y que obligue a ceder parte de la parcela edificable, siempre que ello redunde en una mejora significativa del trazado viario, o para la eliminación de elementos impropios. Esta corrección será inmediata

00012229

cuando en los Planos del PGOU se indique una Alineación de Nueva Planta, sin que esta figura deje fuera de ordenación la edificación existente.

5. En sentido inverso, podrá modificarse la alineación exterior para instalar ascensores adosados a fachadas exteriores de edificios ya existentes. Sólo podrá hacerse cuando no exista posibilidad de su instalación en el interior del edificio o de la parcela, si no existe menoscabo de las condiciones morfológicas y de calidad urbana generales, y cuando en el lugar de la instalación hay espacio suficiente para preservar la continuidad del acerado y de los espacios exteriores, o al menos se cumplen los parámetros exigibles por la normativa de accesibilidad (ancho de itinerarios peatonales, etc.). Se seguirá el mismo procedimiento que en el punto anterior para la modificación de la alineación exterior.

6. En el Conjunto Histórico Artístico, como excepción a los puntos anteriores, las Alineaciones Exteriores (y las Alineaciones Exteriores de Nueva Planta) sólo podrán ser las marcadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa.

• **Art. 7.7.12. Radio y Televisión.**

1. En edificios y conjuntos inmobiliarios en que sea obligatoria la instalación de una infraestructura común de telecomunicaciones (por ejemplo en edificios de tipología F), se tendrá en cuenta lo indicado en el Real Decreto 401/2003 - Reglamento Regulador de las Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones, incluso lo relativo a la instalación de antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

• **Art. 8.2.3. Régimen de aprobación de los Proyectos de Urbanización.**

1. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización será establecido mediante Ordenanza Municipal. El procedimiento de aprobación será idéntico al establecido por la legislación urbanística para la delimitación de las unidades de ejecución.

En todo caso la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización requiere de la previa aprobación del planeamiento que los legitime y de los informes de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo. A tal efecto el promotor aportará el informe de la administración correspondiente. En caso contrario el proyecto será tramitado por el Ayuntamiento, y no será aprobado hasta no disponer del informe favorable.

Las infraestructuras que se pretendan implantar que afecten a las Vías Pecuarias, como las instalaciones de saneamiento y de abastecimiento, la red de gas natural, el suministro eléctrico, la red de telefonía, la red de telecomunicaciones, etc., tendrán que autorizarse por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente. Dicha autorización se obtendrá mediante la presentación de solicitud conforme al artículo 47 del Decreto 155/1998, de 21 de Julio, por el que se aprueba el reglamento de Vías Pecuarias de la comunidad autónoma de Andalucía.

Será necesaria para el trámite de ocupación la presentación previa de una memoria descriptiva del proyecto con planimetría a escala adecuada para evaluar su viabilidad teniendo en cuenta la

normativa vigente en materia de Vías Pecuarias y deberá haber concluido el procedimiento de ocupación antes del comienzo de las obras en este ámbito.

Las ocupaciones en Vías Pecuarias no deben alterar el tránsito ganadero, ni impedir los demás usos compatibles o complementarios con aquél. Las ocupaciones longitudinales no serían autorizables al existir otras opciones para situar las infraestructuras. Tampoco serían autorizables todas aquellas instalaciones que pueda conllevar la obra y que tengan que ser implantadas en superficie (casetas de registro, puntos de bombeo, equipos eléctricos, etc.). Todas estas instalaciones afectarían al tránsito por la vía pecuaria del ganado (uso principal de las vías pecuarias) y limitarían el posible desarrollo de otros usos como los turísticos y recreativos (sendero peatonal, carril bici, etc.).

Si en un estudio pormenorizado posterior se detectaran nuevas incidencias en el Dominio Público Pecuario, o se mantienen las vías pecuarias existentes con la clasificación urbanística de Suelo No Urbanizable de Especial Protección ateco a Vías Pecuarias o, en su caso, se proponen trazados alternativos con los requisitos establecidos en la legislación vigente, o bien se integran como Sistema General de Espacios Libres.

2. Las modificaciones de un proyecto de urbanización se tramitarán con el mismo procedimiento anteriormente fijado, salvo cuando solo consistan en detalles técnicos que no afecten a las secciones tipo de los viales, ni a las condiciones de servicio a las parcelas, ni a las calidades de las zonas verdes, ni a obras a ejecutar fuera de la delimitación del sector o unidad de ejecución, ni supongan un incremento o disminución del presupuesto superior al 10% de la obra.

3. Las obras de urbanización incorporadas como obras complementarias en los proyectos de edificación, cuando así sea procedente, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.

4. Los Proyectos de Urbanización del suelo urbano no consolidado y del urbanizable cumplirán las condiciones establecidas en este Título, en los Títulos II y VI de las presentes Normas y en las Ordenanzas Municipales que las desarrollen.

• **Art. 9.2.13. Adaptación al ambiente e imagen urbana.**

La redacción del punto 4 del art. 9.2.13 de las Normas, quedará de la siguiente forma:

4. En todo el ámbito del suelo clasificado como urbano y urbanizable se evitará siempre que sea posible el cableado aéreo del suministro de servicios públicos. Para ello, se seguirá lo indicado en el título VIII de las presentes Normas (Urbanización): entre otras indicaciones, se obliga a redes de alumbrado subterráneas (art. 8.7.12.6), y Sistema de Infraestructuras Compartidas para varios operadores de telecomunicaciones (art. 8.7.16.2). Salvo donde haya otra indicación concreta, se seguirá para los proyectos de urbanización y de reurbanización de las instalaciones lo expresado para las Infraestructuras para la Energía Eléctrica (art. 8.7.15.5), priorizando así la canalización subterránea.

Para las infraestructuras que hayan de ser necesariamente aéreas, se minimizará su impacto visual con técnicas de mimetización, integrando antenas y equipos de telecomunicaciones en el entorno paisajístico, ayudando así positivamente a la percepción del ciudadano. Para ello, podrá

seguirse el Código de Buenas Prácticas suscrito por la FEMP y la AETIC (Asociación de Empresas de Electrónica, Tecnologías de la Telecomunicación y Telecomunicaciones de España).

• **Art. 9.3.7. Protección de las vías pecuarias y caminos rurales.**

Tras el punto 12 del artículo 9.3.7 de las Normas, se añade un nuevo punto, el 13, como sigue:

13. Asentamientos dispersos: Alternativas para su regularización.

Los criterios de actuación del presente Plan General sobre esta compleja cuestión (tanto desde el punto de vista técnico-jurídico como desde el punto de vista social), son los siguientes, dependiendo del origen, evolución, extensión, morfología edificatoria, titularidad, uso y nivel de consolidación:

- Propuesta de regularización de los actuales asentamientos tradicionales de gran magnitud y alto grado de consolidación situados en vía pecuaria, planteándose su clasificación como suelo urbano no consolidado por cumplirse en ellos las circunstancias previstas en el artículo 45 de la LOUA.

Es evidente en estos núcleos la necesidad de abordar dos procesos consecutivos para su plena regularización:

- 1º Desafectación del tramo o vía pecuaria por parte de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, ya sea por aplicación del procedimiento excepcional del artículo 31 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma Andaluza (D. 155/98) sin trazados alternativos, en el que se dice que *"de forma excepcional, previo estudio de cada supuesto y en base a los criterios establecidos en la D.A. 3ª del Decreto que aprueba el presente Reglamento, la Consejería de Medio Ambiente podrá desafectar aquellos tramos de vías pecuarias que hayan perdido los caracteres de su definición o destino, de acuerdo con lo prevenido en la citada disposición y en los artículos 2 y 4 del presente Reglamento..."*. O bien por aplicación del Capítulo IV del Reglamento, que se refiere a Modificaciones de Trazado y que establece en el artículo 32 que *"... por razones de interés público y excepcionalmente y de forma motivada por interés particular, previa desafectación, de acuerdo con la normativa de aplicación, podrá variar o desviar el trazado de una vía pecuaria siempre que se asegure el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y de los trazados alternativos, junto con la continuidad de la vía pecuaria, que permita el tránsito ganadero y los demás usos compatibles y complementarios con aquél"*.

En este sentido, en el Anexo de Vías Pecuarias se incluyen propuestas de trazados alternativos para todos y cada uno de los tramos de Vías Pecuarias que afectan a los Hábitat Rurales Diseminados.

Estos trazados alternativos conservarán la anchura del trazado original, conforme a lo dispuesto en el reglamento de Vías Pecuarias, debiendo en cada caso, resolverse adecuadamente el cruce con las infraestructuras existentes. Las actuaciones para resolver estos cruces con infraestructuras también se llevarán a cabo en el resto de Vías Pecuarias del término.

- 2º Es evidente que, una vez desafectada la vía pecuaria, se deberá producir un proceso intermedio de gestión del suelo que se ligará al siguiente apartado.

- 3º En los casos que nos ocupan estaremos ante suelos enmarcados dentro de lo establecido en el apartado 2.B.a) del artículo 45 de la LOUA, refiriéndose por tanto a suelos urbanos no consolidados por no comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisas, que no tengan estos servicios la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir y además la urbanización allí donde existe precisa de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de forma interior.

Todo ello, extraído literalmente del mencionado artículo 45 de la LOUA, nos lleva a concluir que será preciso para el desarrollo de los asentamientos que resulten clasificados como suelo urbano no consolidado, desarrollarse por medio de Planes Especiales de acuerdo con lo establecido en el apartado 1.c) del artículo 14 de la LOUA, que entre las finalidades de esta figura de planeamiento marca la de *"establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas"*.

Este Plan Especial se completará con el pertinente y necesario Proyecto de Urbanización, que como documento de obra establecerá las condiciones de ejecución y los costes de las mismas.

- 4º Una vez establecida la ordenación pormenorizada y los costes de la actuación, se deberá desarrollar el correspondiente proyecto redistributivo de acuerdo con lo establecido en los artículos 100 y siguientes de la LOUA, optándose preferentemente por el Sistema de Actuación por Cooperación, definido en los artículos 123 a 128 de la LOUA.

- 5º Por último, una vez culminado el proceso redistributivo, se podrá proceder a la legalización de las edificaciones que resulten conformes al planeamiento.

Es indudable que dentro de este proceso debe realizarse la atribución de la titularidad de los terrenos a los moradores, y esta entrega de la titularidad debería efectuarse de manera coordinada con la aprobación del proyecto de reparcelación de modo que la cuenta de liquidación del citado proyecto, esté garantizada para que no existan problemas de financiación de las obras de urbanización.

Reconocimiento de los asentamientos humanos tradicionales no ubicados en vías pecuarias, aplicando la adscripción por parte del PGOU a la categoría de Asentamiento Rural Diseminado establecida en el apartado 1.g) del artículo 46 de la LOUA, por ser asentamientos que no cumplen las condiciones para su clasificación como urbanos del art. 45 de la LOUA, respondiendo a las características de vinculación a la actividad agropecuaria definidas en la Ley.

En cualquier caso, las actuaciones que se hayan de desarrollar en estos suelos estarán de acuerdo con las limitaciones impuestas en el apartado 6.a) del art. 52 de la LOUA, en el que se dice que se debe asegurar la no inducción a la formación de nuevos

00012229

asentamientos, considerándose que inducen a la formación de los mismos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de todo tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras de servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo. Por ello, en las propuestas de ordenación efectuadas se ha optado por delimitar de manera estricta los ámbitos calificados como Hábitat Rural Diseminado, distinguiendo además en ellos las zonas susceptibles de albergar edificaciones, que coinciden con las ya edificadas en la actualidad sin prever crecimiento alguno fuera de las mismas, las zonas de paso o tránsito y las zonas de espacios libres de carácter público que deben establecerse para preservar el carácter rural-abierto, frente a una negativa urbanización intensiva.

- Delimitación como Asentamientos o Hábitat Rurales Diseminados de aquellos que ocupan vía pecuaria, cuyo grado de consolidación y naturaleza morfológica así lo hagan oportuno, siendo de aplicación en estos casos los procedimientos establecidos en los apartados 1º y 2º del grupo de los clasificados como suelos urbanos (en estos no podrían enmarcarse por no cumplir las determinaciones del art. 45 de la LOUA) y las condiciones de ordenación que se mencionaban en el apartado anterior para los Asentamientos Rurales Diseminados. En estos casos, la ordenación planteada ha sido especialmente escrupulosa a la hora de mantener en lo posible la continuidad del tránsito público por la vía pecuaria, aunque se pierde parte de su anchura, recuperando como espacio libre de uso público todos los terrenos no edificados, no dando además con ello posibilidades de nuevas edificaciones en suelos hoy adscritos al dominio público por ser vía pecuaria, en cumplimiento del Decreto 155/98 y del artículo 52.6.a) de la LOUA.

Tanto para este grupo como para el anterior y en cumplimiento del artículo 14.a) de la LOUA, sería necesaria la redacción, cuando la complejidad del asentamiento así lo requiriera, de un Plan Especial que fije, desarrolle y defina las actuaciones a llevar a cabo.

- Mantenimiento de la continuidad de la vía pecuaria mediante los medios legales y de disciplina urbanística que fueran precisos en aquellos diseminados que presenten tendencias de fuerte transformación y con generalizada incidencia de segunda residencia o "hueros de ocio", ya que carecen de las características que la Ley marca para los Asentamientos Rurales Diseminados (y por supuesto para los suelos urbanos), provocando una grave fractura territorial, medioambiental y de justicia social en el ámbito del término municipal.

- Reconocimiento, en suma, de la red de vías pecuarias del término municipal como patrimonio común al servicio del conjunto de los ciudadanos y su bienestar, a través del establecimiento de una red de corredores ecológicos que preserven ecosistemas en franco retroceso en nuestro entorno y sigan sirviendo de arterias de unión de distintos hábitat dispersos en el territorio, negando con ello toda justificación y reivindicación de cualquier supuesto derecho de los que aún usurpan el dominio público comunitario.

- **Art. 9.3.9. Protección del dominio público marítimo terrestre.**

La utilización del dominio público marítimo terrestre en toda clase y categoría de suelo, se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley 22/88 de Costas. (Ver condiciones en las distintas zonas en el art. 12.3.6, entendiéndose estas condiciones para todo tipo de suelo).

- **Art. 9.3.10. Servidumbres del Sistema General aeroportuario.**

El 23 de Julio de 2001 se aprueba por Orden del Ministerio de Fomento el Plan Director del Aeropuerto de Jerez de la Frontera (B.O.E. nº 190, de 9 de Agosto). En este documento se establecen una serie de afectaciones sobre el territorio que se resumen a continuación:

1. Sistema General en Suelo No Urbanizable Aeropuerto. En los planos de Ordenación del suelo No Urbanizable se delimita el perímetro del área que figura como tal en el Plan Director.
2. Afectaciones acústicas. En el plano "Afectaciones Acústicas" se delimita la Huella de ruido que figura en el Plan Director del Aeropuerto de Jerez de la Frontera.

En este sentido hay que destacar que no se consideraran compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios en los terrenos afectados por la huella definida, correspondiente a las curvas isofónicas Leq día = 60 dB(A) y Leq noche = 50 dB(A).

En los ámbitos clasificados como Suelo No Urbanizable afectados por la huella sonora, no se consideran compatibles las nuevas construcciones para usos residenciales ni dotacionales educativos o sanitarios, ni las modificaciones urbanísticas, que supongan un incremento del número de personas afectadas para dichos usos. Esta condición queda marcada específicamente en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección; Regadíos.

Para la legalización de las edificaciones previamente existentes no amparadas por licencia, destinadas a usos residenciales o dotacionales educativos o sanitarios, que se encuentren en terrenos afectados por la huella sonora, se exigirá su insonorización conforme al Documento Básico DB-HR, Protección Frente al Ruido, del Código Técnico de la edificación, no corriendo el titular del aeropuerto con los costes de dicha insonorización.

En el caso de implantar construcciones dentro de zonas afectadas por la huella de ruido, además de corresponder a usos compatibles con dicha afectación, habrán de estar convenientemente insonorizadas para cumplir con los niveles de inmisión establecidos en la norma NBE-CA-88 (o conforme al Código Técnico en caso de ser derogada) sobre condiciones acústicas de los edificios, que establece unos niveles Leq de inmisión de ruido aéreo, no corriendo el titular del aeropuerto con los costes de la insonorización.

3. Servidumbres Aeronáuticas. En el plano "Servidumbres Aeronáuticas" se representan las Servidumbres Aeronáuticas del desarrollo previsible del Plan Director del Aeropuerto que afectan al término municipal de Jerez de la Frontera.

Las cotas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas representadas en el referido plano determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidas antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), así como el gálibo de los vehículos, modificaciones del terreno u objeto fijo (postes,

- Sector Sistema General Arroyo del Rano – Nueva Jarilla
- Suelo No Urbanizable de Carácter Rural – Secanavés, y Suelo No Urbanizable de Especial Protección – Regadíos (Entorno del Cortijo de la Zangarriana, El Pino, Casa de Majarazán, Entorno de Viña La Paz, La Calera y La Torre).
- Asentamiento Rural Diseminado de la Barriada de La Inmaculada.

- Superficie de Aproximación, Superficie de Transición y Superficie de Subida en Despegue:
 - Suelo Urbano Consolidado al oeste del SUS Sistema General Cementerio I; al suroeste del Sector Mirabal; al suroeste del SUNS Área I Río Viejo; al suroeste del ARI EP 01 El Portal.
 - Suelo Urbano No Consolidado: ARI E03 Caulina Norte; ARI E04 Caulina Sur; API Autopista 8F1; API Pago Percebá 4G4B; API La Canaleja Sector 25; ARI C12 La Teja Baja; API La Teja Alta 4H4; API Montealegre; API Pago Solete Bajo; ARI C02 Albarizones Norte; ARI E01 Albarizones Sur.
 - Suelo Urbanizable Sectorizado: Sector El Juncal I; Sector Mirabal; SG Cementerio I; SG Cementerio II; Sector Canaleja; Sector Montealegre I; Sector Montealegre II; Sector Gerardino; Sector Pino Solete.
 - Suelo Urbanizable No Sectorizado: Área I Río Viejo; Área II La Corta; Área III Montealegre; Área IV La Catalana; Área V El Juncal II.
 - Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio: API La Milagrosa Sector 26.
 - Suelo No Urbanizable: Núcleo Rural de El Cuervo; Suelo situado entre el Aeropuerto y el ARI E03 Caulina Norte; Suelo situado al sur del SUNS Área IV La Catalana; Suelo situado al suroeste del ARI E01 Los Albarizones Sur; Suelo situado al norte del Aeropuerto en el entorno del Cortijo de Las Cabezas Nuevas.
 - ARI ES04 Estrella Majada Alta y parte de la zona oeste de Estella.
 - Suelo No Urbanizable en el entorno de la Zona de Servicio Aeroportuario.

- Superficie de Limitación de Alturas del Equipo Localizador del Sistema de Aterrizaje Instrumental LOC/ILS:
 - Suelo Urbano Consolidado: al suroeste del SUNS Área VII Guadalcaçin II; al suroeste del SUNS Área VI Las Abiertas de Caulina; al suroeste del ARI E04 Caulina Sur.
 - Suelo Urbano No Consolidado: ARI E03 Caulina Norte; ARI E04 Caulina Sur; ARI F03 San José Obrero-Hijuela de la Platera; API San José Obrero Sector 30; API Arroyo del Membrillar 2Q1; API Entrevías 4A4; API San José Obrero II-4A3; API Jacaranda II 10.1.C; ARI F02 Avenida de Europa; API La Granja Sur 10.5; API Autopista 8F1.
 - Suelo Urbanizable Sectorizado: Sector Guadalcaçin I; Sector Pago de Lima; Sector San José Obrero – Camino de Espera; Sector El Juncal I; Sector Mirabal.
 - Suelo Urbanizable No Sectorizado: Área VI Las Abiertas de Caulina; Área VII Guadalcaçin II.
 - Suelo No Urbanizable al este, sur y oeste de la Zona de Servicio Aeroportuario, y el Sistema General de Espacios Libres de Las Aguilillas.

- Superficie de Limitación de Alturas de la Senda de Plano del Sistema de Aterrizaje Instrumental:
 - Suelo No Urbanizable al noroeste de la "Casa de Zamora", al sur y suroeste del "Cortijo de Las Cabezas Nuevas".
- Superficie de Limitación de Alturas del Equipo Medidor de Distancias y Radiofaro Omnidireccional de Muy Alta Frecuencia (VOR/DME):

antenas, carteles, etc.), salvo que se demuestre que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en los artículos 7º y 9º del Decreto 584/72, sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74 y Real Decreto 1541/2003.

El Término Municipal de Jerez se ve afectado por las siguientes servidumbres Aeronáuticas: Superficie Horizontal Interna, Superficie Cónica, Superficie de Transición, Superficie de Aproximación, Superficie de Subida en Despegue, Superficie de Limitación de Alturas del Localizador del Sistema de Aterrizaje Instrumental (LOC/ILS), Superficie de Limitación de Alturas de la Senda de Plano del Sistema de Aterrizaje Instrumental (GP/ILS), Superficie de Limitación de Alturas del Equipo Medidor de Distancias (DME), Superficie de Limitación de Alturas del radiofaro omnidireccional VHF (VOR), Superficie de Limitación de Alturas de la torre de control con equipos VHF, Superficie de Limitación de Alturas de la radiobaliza intermedia MM, Superficie de Limitación de Alturas de la radiobaliza exterior OM, la Zona de Seguridad del VOR/DME, la Zona de Seguridad de la radiobaliza intermedia MM, la Zona de Seguridad de la radiobaliza OM, la Zona de Seguridad de la radiobaliza exterior OM, la Zona de Seguridad del NDB, la Zona de Seguridad del localizador LOC/ILS, la Zona de Seguridad de la senda de plano GP/ILS y la zona de seguridad de la torre de control con equipos VHF.

Dentro de las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento del Centro Directivo de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974.

En el Plano "Servidumbres Aeronáuticas", se delimita un **ámbito de afectación** dentro del cual se establece que toda solicitud de licencia que implique la construcción (incluidas antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), así como el uso de los vehículos o maquinaria de gran gallo, modificaciones del terreno u colocación de objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) debe incluir justificación expresa en la que se garantice que ningún elemento sobrepasará las Superficies Limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas representadas en el referido plano, indicando la altitud (respecto al nivel del mar) del terreno sobre el que se actúa y la altura de las construcciones o elementos a implantar; requiriendo además resolución favorable conforme a los art. 29 y 30 del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas, circunstancia que, además, deberá recogerse en los distintos Planeamientos de Desarrollo.

Por imposición de la Dirección General de Aviación Civil, y como reiteración aclaratoria de lo ya expuesto de forma genérica anteriormente, se desglosan a continuación los ámbitos afectados por cada una de las Servidumbres Aeronáuticas, prevaleciendo la limitación de altura que resulte de la aplicación de estas Servidumbres sobre cualquier otra que se incluya en las Normas o Fichas de cada Ámbito o Sector:

- Superficie Horizontal Interna y Superficie Cónica:
 - Suelo Urbano Consolidado en el ámbito Torremelgarejo-Montecastillo
 - ARI - TM-01 – Torremelgarejo
 - Sistema General Circuito de Velocidad
 - Sector 33 "Ciudad del Transporte"
 - API Dehesa de Siles – Sector 38
 - Sector Dehesa de Siles II
 - Sector Nueva Jarilla Norte

00012229

- Suelo No Urbanizable en el entorno de Los Prados, Cerro Cojumbriillo, Bermejo y Santa Lucea. Vía Pecuaría al sur de Peñas del Cuervo.

- Superficie de Limitación de Alturas del Radiofaro No Direccional NDB(LOM/ILS/NDB):
 - Suelo No Urbanizable al sueste de la Barriada de El Cuervo.
- Superficie de Operación de las Aeronaves:
 - Parte del Núcleo Principal de Jerez (frustrada NDB-RWY 21, frustrada VOR, frustrada ILS/NDB y frustrada SDG).
 - Parte del Núcleo de Estrella del Marqués.
 - Suelo No Urbanizable en el entorno de Las Pachecas.
 - Suelo No Urbanizable de distintas categorías situados al este del Núcleo Principal de Jerez.
- Zonas de Seguridad del VOR/DME:
 - Suelo No Urbanizable al noroeste del Cerro Cojumbriillo.
- Zona de Seguridad del Radiofaro de Localización Interna y Radiobaliza Intermedia (LMM/ILS):
 - Suelo No Urbanizable en el entorno del Cortijo de Santo Domingo.

- Suelo No Urbanizable en el entorno de Los Prados, Cerro Cojumbriillo, Bermejo y Santa Lucea. Vía Pecuaría al sur de Peñas del Cuervo.

- Superficie de Limitación de Alturas del Radiofaro No Direccional NDB(LOM/ILS/NDB):
 - Suelo No Urbanizable al sueste de la Barriada de El Cuervo.
- Superficie de Operación de las Aeronaves:
 - Parte del Núcleo Principal de Jerez (frustrada NDB-RWY 21, frustrada VOR, frustrada ILS/NDB y frustrada SDG).
 - Parte del Núcleo de Estrella del Marqués.
 - Suelo No Urbanizable en el entorno de Las Pachecas.
 - Suelo No Urbanizable de distintas categorías situados al este del Núcleo Principal de Jerez.
- Zonas de Seguridad del VOR/DME:
 - Suelo No Urbanizable al noroeste del Cerro Cojumbriillo.
- Zona de Seguridad del Radiofaro de Localización Interna y Radiobaliza Intermedia (LMM/ILS):
 - Suelo No Urbanizable en el entorno del Cortijo de Santo Domingo.

• **Art. 9.3.11. Protección del Sistema General de Defensa.**

Se añade un nuevo artículo a este Título IX, el artículo 9.3.11 que queda de la siguiente forma:

En los Planos de Ordenación Estructural del Término Municipal se señalan cuáles son los terrenos pertenecientes al Sistema General de Defensa (Garrapilos, CTM Jerez, etc.). También se considerarán como parte integrante del mismo al CTM Gibalbin, y a los asentamientos de las estaciones de comunicación pertenecientes al Sistema de Telecomunicaciones Militares denominados RCT "Jerez" y RCT "Gibalbin", aunque dada la escala de representación no se aprecien en dichos planos.

Todos estos centros están en terrenos demaniales afechos a la Defensa Nacional. Sus Zonas de Seguridad están afectadas por lo señalado en la Orden 82/1983 de 28 de Noviembre (BOE 284), con las limitaciones que la existencia de dichas zonas de seguridad imponen a los propietarios de los terrenos a los que dichas zonas se extiendan, conforme a lo previsto por la legislación vigente en materia de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional.

• **Art. 10.3.26. De la subzona A - Parques.**

La redacción del punto 5 del art. 10.3.26 de las Normas, quedará de la siguiente forma:

5. Las áreas de servicios complementarios no ocuparán una superficie superior al 3% de la superficie total del parque al que sirven. Los edificios a construir en dichas áreas tendrán una altura máxima de 11 plantas, y una edificabilidad no superior al 3% de la superficie del parque al que sirven.

Las Instalaciones previstas en esta Revisión-Adaptación del PGOU de Jerez no emitirán en ningún caso humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el aeropuerto de Jerez, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad. Asimismo, se deberán tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves, y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

Dentro de la Zona de Limitación de Alturas de las Instalaciones Radioeléctricas antes desglosadas, será necesario el consentimiento previo de la Dirección General de Aviación Civil para la instalación de todo tipo de emisor radioeléctrico, así como cualquier dispositivo que pueda dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas.

4. Normativa Sectorial aplicable:

Ley 48/60, de 21 de Julio (BOE nº 176, de 23 de Julio) sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/59 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de Diciembre (BOE nº 312, de 30 de Diciembre).

Ley 21/2003, de 7 de Julio, de Seguridad Aérea (BOE nº 162, de 8 de Julio).

• **Art. 10.5.1. Disposiciones Generales.**

1. Las Áreas de Reforma Interior con ordenación pormenorizada son las que aparecen delimitadas en el plano de ordenación estructural correspondiente. Se corresponden con ámbitos de suelo urbano no consolidado que precisan de renovación así como vacíos urbanos no relevantes, cuya transformación debe ser realizada mediante actuaciones integrales de reforma interior y para los que el Plan General opta por establecer su ordenación pormenorizada, conforme a lo establecido en el artículo 10.2.B) de la Ley de Ordenación Urbanística de la Comunidad autónoma de Andalucía.

En coherencia con la división territorial de la ciudad en Zonas de Ordenanzas, las reas de reforma Interior se han distribuido categorizándolas dentro de estas zonas, por presentar características morfo-tipológicas comunes con las mismas.

2. La relación de las Áreas de Reforma Interior del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada es la siguiente:

Zona de Ordenanzas A – Conjunto Histórico Artístico:

- Judería
- Arroyo

Zona de Ordenanzas B – Barriadas Singulares

Zona de Ordenanzas C – Residencial en Manzana Compacta Tradicional:

- Albarizones Norte
- Albaladejo
- El Rocío
- Picadueña Alta

Zona de Ordenanzas D – Residencial Unifamiliar en Hileras:

- Azucarera-San Jerónimo
- Santa Ana

Zona de Ordenanzas E – Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada

- Los Albarizones Sur

Zona de Ordenanzas F – Edificios de Viviendas, Residencial Plurifamiliar

- Avenida de Europa
- San José Obrero-Hijuela de la Platera
- La Hoyanca
- Taxdirt
- Harinera
- Cuatro Caminos
- Picadueña Baja
- San Juan de Dios

- Avenida de la Feria
- El Pандero
- Calle Pizarro

Zona de Ordenanzas G – Actividades Económicas

- El Calvario
- Azucarera-Pozoalbero
- Carretera de Trebujena
- Carretera de Trebujena 2

Zona de Ordenanzas H – Sistemas Generales

Zona de Ordenanzas I – Entidades Locales

- Estella-Calle Duque
- Estella-Calle La Sierra
- El Torno-Calle Guadalete
- Cheparrito
- La Ina-Oeste
- La Ina-Nuestra Señora de Araceli
- La Ina-Este
- Majarromaque-Calle La Tierra
- San Isidro-Calle Norte
- San Isidro-Calle Levante
- San Isidro-Calle Pontiente
- Torremelgarejo

• **Art. 10.8.2. Normas particulares de las Áreas de Incremento de aprovechamiento en suelo urbano no consolidado.**

Las normas particulares de aplicación en los suelos edificables lucrativos resultantes de la ordenación pormenorizada de las diferentes Áreas de Incremento de Aprovechamiento se especifican en los planos de Ordenación Completa, y corresponden con las establecidas para zonas de ordenanza del suelo urbano definidas en el Capítulo I del presente Título. Además en las correspondientes fichas se especifican los criterios y objetivos de ordenación de cada una de ellas.

Las Áreas de Incremento de Aprovechamiento, incluidas en la categoría de suelo urbano no consolidado por la urbanización, son las que a continuación se relacionan:

Zona de Ordenanzas O – Residencial en Manzana Compacta Tradicional:

- Albarracín
- Bidasoa
- Calle Perillo

00012229

- Calle Magia
- Calle Esia
- Calle Manijón
- Calle Polas
- Hijuela del Agrimensor
- Flor de Mayo

Zona de Ordenanzas F – Edificios de Viviendas, Residencial Plurifamiliar

- Calle Pizarro esquina Duque de Abrantes
- Boabdil
- Cruz del Canto
- Cerrofruto

Zona de Ordenanzas I – Entidades Locales

- La Barca Calle Selva

• **Art. 10.10.2. Listado de Áreas de Reparto.**

Las Áreas de Reparto son:

- 1) • Área de Reparto S.U.N.C. 1.2.1 RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR - ARI
 Unidades de Ejecución:
 ARI-A01. JUDERIA
 Actuaciones Aisladas Públicas
- 2) • Área de Reparto S.U.N.C. 1.2.2 RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR - ARI
 Unidades de Ejecución:
 ARI-A02. ARROYO
 Actuaciones Aisladas Públicas
- 3) • Área de Reparto S.U.N.C. 2.2.1.1 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS - ARI
 Unidades de Ejecución:
 ARI-C02. ALBARIZONES NORTE
 Actuaciones Aisladas Públicas
- 4) • Área de Reparto S.U.N.C. 2.2.1.2 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS - ARI
 Unidades de Ejecución:
 ARI-C07. EL ROCIO
 ARI-C05. ALBALADEJO
 Actuaciones Aisladas Públicas
- 5) • Área de Reparto S.U.N.C. 2.2.2. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA - ARI
 Unidades de Ejecución:
 ARI-D02.SANTA ANA
 Actuaciones Aisladas Públicas

- 6) • Área de Reparto S.U.N.C. 2.2.2. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA - ARI
 Unidades de Ejecución:
 ARI-D01. AZUCARERA – SAN JERÓNIMO
 Actuaciones Aisladas Públicas
- 7) • Área de Reparto S.U.N.C. 2.2.3.1. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA - ARI
 Unidades de Ejecución:
 ARI-E01. ALBARIZONES SUR
 ARI-E05. SANTA MARÍA DEL PINO
 Actuaciones Aisladas Públicas
- 8) • Área de Reparto S.U.N.C. 2.2.3.2. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR CAULINA - ARI
 Unidades de Ejecución:
 ARI-(OD) E03. CAULINA NORTE
 ARI-(OD) E04. CAULINA SUR
 Actuaciones Aisladas Públicas
- 9) • Área de Reparto S.U.N.C. 3.2.1. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR GENERAL - ARI
 Unidades de Ejecución:
 ARI-F06. TAXDIRT
 ARI-F12. AVENIDA DE LA FERIA
 ARI-F10. PICADUEÑAS BAJA
 ARI-F09. CUATRO CAMINOS
 ARI-F02. AVENIDA DE EUROPA
 ARI-F03. SAN JOSE OBRERO-HIUJUELA LA PLATERA
 ARI-F08. HARINERA
 Actuaciones Aisladas Públicas
- 10) • Área de Reparto S.U.N.C. 3.2.2. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR REGENERACION - ARI/AIA
 Unidades de Ejecución:
 ARI-F13. EL PANDERO
 ARI-F04. CERROFRUTO
 ARI-F11. SAN JUAN DE DIOS
 Actuaciones Aisladas Públicas
- 11) • Área de Reparto S.U.N.C. 3.2.3. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR PUBLICA - ARI/SECTOR
 Unidades de Ejecución:
 ARI-F05. LA HOYANCA
 SECTOR-F01. HIJUELA DE SIETE PINOS
 Actuaciones Aisladas Públicas
- 12) • Área de Reparto S.U.N.C. 3.2.4. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR - ARI
 Unidades de Ejecución:
 ARI-F16. PIZARRO
 Actuaciones Aisladas Públicas
- 13) • Área de Reparto S.U.N.C. 5.2.1. ARI – G ACTIVIDADES ECONOMICAS
 Unidades de Ejecución:

- ARI-G01. EL CALVARIO
ARI-G04. CARRETERA DE TREBUJENA
ARI-G04. CARRETERA DE TREBUJENA 2
Actuaciones Aisladas Públicas
- 14) Área de Reparto S.U.N.C. 5.2.2. ARI – G ACTIVIDADES ECONOMICAS
Unidades de Ejecución:
ARI-G02. AZUCARERA POZOALBERO
Actuaciones Aisladas Públicas
- 15) Área de Reparto S.U.N.C. 2.1.1. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS - AIA
Unidades de Ejecución:
AIA-C03. ALBARRACIN
AIA-C09. CALLE ESLA
AIA-C14. CALLE POLAS
AIA-C12. HIJUELA DEL AGRIMENSOR
AIA-C11. CALLE MANJÓN
Actuaciones Aisladas Públicas
- 16) Área de Reparto S.U.N.C. 2.2.1.3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS - ARI
Unidades de Ejecución:
ARI-C10. PICADUEÑA ALTA
ARI-C13. PICADUEÑA BAJA
Actuaciones Aisladas Públicas
- 17) Área de Reparto S.U.N.C. 2.1.3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS - AIA
Unidades de Ejecución:
AIA-C04. BIDASOA
AIA-C06. CALLE PERILLO
AIA-C08. CALLE MAGIA
AIA-C01. FLOR DE MAYO
Actuaciones Aisladas Públicas
- 18) Área de Reparto S.U.N.C. 3.1. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR - AIA
Unidades de Ejecución:
AIA-F15. CRUZ DEL CANTO
AIA-F14. BOABDIL
AIA-F07. CALLE PIZARRO – DUQUE DE ABRANTES
Actuaciones Aisladas Públicas
- 19) Área de Reparto S.U.N.C. 4.3.1. SECTOR – F RESIDENCIAL A. ECO.
Unidades de Ejecución:
SECTOR – F 17 FABRICA DE BOTELLAS
Actuaciones Aisladas Públicas
- 20) Área de Reparto S.U.N.C. 4.3.2. SECTOR – G ACTIVIDADES ECONOMICAS
Unidades de Ejecución:
- SECTOR G03. RANCHO DEL RAHO
Actuaciones Aisladas Públicas
- 21) Área de Reparto S.U.N.C. 6.2. ARI/SECTOR – O.N. EL TORNO
Unidades de Ejecución:
ARI-ET02. EL TORNO CALLE GUADALETE
SECTOR-ET01. EL TORNO TRASERA C/ POZO
Actuaciones Aisladas Públicas
- 22) Área de Reparto S.U.N.C. 7.2. ARI/SECTOR O.N. ESTELLA
Unidades de Ejecución:
ARI-ES01. ESTELLA CALLE DUQUE
SECTOR-ES02. ESTELLA CALLE RONDA
ARI-ES03. ESTELLA CALLE LA SIERRA
SECTOR-ES04. ESTELLA CALLE MAJADA ALTA
Actuaciones Aisladas Públicas
- 23) Área de Reparto S.U.N.C. 8.1. AIA – O.N. LA BARCA
Unidades de Ejecución:
AIA-LB03. LA BARCA CALLE SELVA
Actuaciones Aisladas Públicas
- 24) Área de Reparto S.U.N.C. 8.2.1 SECTOR – O.N. LA BARCA
Unidades de Ejecución:
SECTOR-LB01. LA BARCA C/ARROYO DULCE
SECTOR-LB02. LA BARCA CAMINO DE LA RESIDENCIA
Actuaciones Aisladas Públicas
- 25) Área de Reparto S.U.N.C. 8.2.2. ARI – O.N. LA BARCA – MESAS DEL CORRAL
Unidades de Ejecución:
ARI – LA BARCA - MESAS DEL CORRAL
Actuaciones Aisladas Públicas
- 26) Área de Reparto S.U.N.C. 8.2.3. ARI – O.N. LA BARCA - CHAPARRITO
Unidades de Ejecución:
ARI-LBCH. LA BARCA -CHAPARRITO
Actuaciones Aisladas Públicas
- 27) Área de Reparto S.U.N.C. 9.2.1. ARI – O.N. MAJARROMAQUE
Unidades de Ejecución:
ARI-MJ01- MAJARROMAQUE C/ LA TIERRA
Actuaciones Aisladas Públicas
- 28) Área de Reparto S.U.N.C. 10.2.1. ARI – O.N. SAN ISIDRO
Unidades de Ejecución:
ARI-SI01. SAN ISIDRO CALLE NORTE
ARI-SI02. SAN ISIDRO CALLE LEVANTE
ARI-SI03. SAN ISIDRO CALLE PONIENTE
Actuaciones Aisladas Públicas

00012229

29)	Área de Reparto S.U.N.C. 11.2.1. SECTOR – O.N. TORRECERA Unidades de Ejecución SECTOR-TC01. TORRECERA C/ RAFAEL ALBERTI SECTOR-TC02. TORRECERA C/ GUADALETE Actuaciones Aisladas Públicas	0,4185 0,9116 0,4225 0,7817 1,0699 1,0777 0,3413 0,3185 0,2888 0,6628 0,3699 0,2951 0,1014 0,3295 0,3367 0,2615 0,2469 0,1224 0,2469 0,1602 0,3019
30)	Área de Reparto S.U.N.C. 12.2.1. ARI – B.R. CUARTILLOS Unidades de Ejecución: ARI-OD. CUARTILLOS Actuaciones Aisladas Públicas	
31)	Área de Reparto S.U.N.C. 13.2.1. SECTOR-NJ01 – NUEVA JARILLA SUR Unidades de Ejecución: SECTOR-NJ01. NUEVA JARILLA SUR Actuaciones Aisladas Públicas	
32)	Área de Reparto S.U.N.C. 14.2.1. ARI – B.R. GIBALBIN Unidades de Ejecución: ARI-OD. GIBALBIN Actuaciones Aisladas Públicas	
33)	Área de Reparto S.U.N.C. 16.2.1. ARI – B.R. LA INA Unidades de Ejecución: ARI-LI01. LA INA OESTE ARI-LI02. LA INA NUESTRA SEÑORA DE ARACELI ARI-LI03. LA INA ESTE Actuaciones Aisladas Públicas	
34)	Área de Reparto S.U.N.C. 15.2.1. ARI – B.R. TORREMELGAREJO Unidades de Ejecución: ARI-TM01. TORREMELGAREJO Actuaciones Aisladas Públicas	

El Aprovechamiento Medio para cada área de reparto de suelo urbano no consolidado con delimitación de unidades de ejecución es:

1.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1.2.1.-	0,3373
2.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1.2.2.-	0,8210
3.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2.2.1.-	0,2856
4.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2.2.1.2.-	0,5608
5.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2.2.2.-	0,3904
6.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2.2.3.-	0,6487
7.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2.2.3.1.-	0,2784
8.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2.2.3.2.-	0,2157
9.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 3.2.1.-	0,6714
10.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 3.2.2.-	0,5097
11.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 3.2.3.-	0,3302
12.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 3.2.4.-	0,7619
13.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 5.2.1.-	0,2871

Art. 11.1.3. Relación de los Sectores delimitados en el Suelo Urbanizable.

1. Los ámbitos de planeamiento del suelo urbanizable con delimitación de sectores establecidos por el presente Plan General son:

- a) Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio
 - El Carrascal – Sector 14
 - La Milagrosa – Sector 26
 - Pozoalbero Norte – Sector 32
 - La Norieta – Sector 34
 - Rompecerros/Carretera del Calvario – Área 7
 - Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos Cañada del Carrillo

b) Suelo Urbanizable Sectorizado

Núcleo Principal

Uso Residencial:

- Abiertas de Caulina
- Canaleja
- Geraldino
- Montealto
- Mirabal
- Montealegre I
- Montealegre II

• **Art. 11.1.4. Determinaciones del Plan General en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores.**

La redacción de los dos primeros apartados del punto 7 del art. 11.1.14 de las Normas, quedará de la siguiente forma:

7. Definiciones y Criterios interpretativos de las fichas de Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado:

Uso dominante: Se refiere al Uso Característico dominante en el Sector, sin perjuicio de que en el mismo puedan aparecer otros usos minoritarios compatibles con el dominante, debiendo quedar reflejada esa compatibilidad y distribución de usos de manera global y pormenorizada por manzanas en el Plan Parcial de desarrollo del Sector.

A los efectos del artículo 17.1.2ª.b) de la LOUA, el Uso Característico de los sectores para los que se define el Uso dominante de Actividades Económicas tendrá la consideración de Uso Terciario.

Superficie aproximada total: Es la superficie medida según los límites trazados en la cartografía de referencia del documento de Revisión-Adaptación del PGOU. El planeamiento parcial de desarrollo deberá ajustar esos límites en función de un levantamiento topográfico exhaustivo que deberá tener definición de escala 1:500, aunque siempre respetando las referencias de los límites impuestos en el Plan General (delimitación de propiedades, ejes o líneas exteriores de viales existentes, arroyos, acequias, etc...). Producto de este ajuste podrían surgir diferencias en la cuantificación de la superficie total del sector que deberá ajustarse a la realidad definida por el planeamiento de desarrollo, sin que ello suponga en ningún caso diferencias mayores al 5% de la superficie marcada en la ficha del PGOU.

La redacción del punto 8 del art. 11.1.14 de las Normas, quedará de la siguiente forma:

8. Los planeamientos de desarrollo de aquellos sectores contenidos en el ámbito del Plan General que sean colindantes con el trazado ferroviario, incluirán una separata que estudie el impacto por ruido y vibraciones inducidos por el ferrocarril y las medidas adoptadas, en su caso, para que los ruidos y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente.

Solamente está afectado por la zona de influencia del DPMT una mínima parte del Sector Parpalana, cuya edificabilidad está por debajo de la media del urbanizable sectorizado, cumpliéndose así lo establecido en el art. 58 de la Ley de Costas. (Ver plano)

• **Art. 11.2.2. Condiciones urbanísticas generales para la sectorización.**

Se añade un nuevo punto al artículo 11.2.2 de las Normas, el punto 5, como sigue:

5. Los Planes de Sectorización deben estar sometidos a Evaluación Ambiental, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, o normativa que la sustituya o complementa.

Otros Núcleos

- Pago de Lima
- Pino Solete
- San José Obrero – Camino de Espera
- Los Villares II
- Guadalcañín I

Uso Actividades Económicas

- El Carreista
- Dehesa de Siles II
- Hospital
- El Juncal I
- Parpalana
- Pastranilla

Sistemas Generales

- Cementerio I
- Cementerio II
- Hospital
- Rancho del Padre Bueno
- Montecastillo
- Torrox II
- Los Villares

Uso Residencial

- Garrapilos I – La Barca
- Nueva Jarilla Norte

Uso Actividades Económicas

- Garrapilos II – La Barca
- Vegas del Torno

Sistemas Generales

- Arroyo del Rano (Nueva Jarilla)
- Nuevo Cementerio (La Barca)

• **Art. 11.2.10. Áreas del Suelo Urbanizable no Sectorizado en el PGOU de Jerez**

Las Áreas de Suelo Urbanizable no Sectorizado son:

ÁREA I – RÍO VIEJO

Descripción: Situada al sur del núcleo principal, entre el Sector "Pino Solete", la salida sur del ferrocarril que lo separa del Polígono El Portal, la Carretera de La Corta y el Sistema General de La Granja-Santa Teresa.

Superficie aproximada: 582.724 m²

Determinaciones propias de la ordenación estructural:

Usos incompatibles con esta categoría de suelo en este área: Uso Primario, (Global "a").
Uso industrial con una edificabilidad superior al 10% de la total que se establezca para el área.

Condiciones para proceder a su sectorización: Iniciada urbanización del API "Pago Solete".

Al estar afectada la presente Área I por el YACIMIENTO 14 (Las Pedreras), según se indica en el listado de Yacimientos Arqueológicos recogido en el Plano 4 de Ordenación Estructural del Término Municipal, será siempre necesaria la realización de actividad arqueológica previa, consistente en sondeos arqueológicos y/o excavación en extensión en función del tipo de obra aprobado y del grado de conocimiento del potencial arqueológico del yacimiento arqueológico. Dicha actividad, sujeta a la legislación vigente, tendrá que ser ejecutada por un técnico-arqueólogo quien deberá, junto con los técnicos municipales en materia de patrimonio cultural, proponer las medidas adecuadas para compatibilizar el proyecto de obra con la integración de los restos, siempre que estos cuenten con un valor contextual y grado de conservación aceptables. Dicha propuesta será elevada a la Consejería de Cultura para su aprobación.

Así mismo y dado que en el interior del Área se encuentra un tramo de la traza de la Cañada de Pino Solete, en el desarrollo se integrará la superficie equivalente de esta vía pecuaria como suelo público asociado, sistema general de espacios libres.

Condiciones que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal: La ordenación que se plantee deberá estar en continuidad con la planteada en el Sector "Pino Solete", debiendo continuar el vial parque hasta la Carretera de La Corta, en la que se deberá resolver el nudo de acceso.

Criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización: Los sistemas generales de espacios libres y equipamientos, que en su cuantificación coincidirán con la media de lo asignado para los sectores del SUS, se ubicarán cerrando el Sistema General de La Granja-Santa Teresa hacia la Carretera de La Corta. En el caso de la vía pecuaria se proyectará su continuidad como espacio libre de lo que se disponga en el Sector "Pago Solete".

Indicaciones no vinculantes para su desarrollo:

Para cumplir las condiciones que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, los porcentajes de dotaciones (zonas verdes y equipamientos) deberían ser idénticos a los indicados en el Sector "Pino Solete".

ÁREA II – LA CORTA

Descripción: Situada al sudoeste del núcleo principal, entre la zona de Pago Solete Bajo, con la que delimita al norte, y la Carretera de la Corta, colindando al oeste con el Parque de Santa Teresa y al este con el espacio libre de protección del Monasterio de La Cartuja.

Superficie aproximada: 272.421 m²

Determinaciones propias de la ordenación estructural:

Usos incompatibles con esta categoría de suelo en este área: Uso Primario, (Global "a").
Usos industriales: b1 (gran industria), b2 (pequeña industria)

Condiciones para proceder a su sectorización: Iniciada urbanización del API "Pago Solete".

Condiciones que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal: La ordenación que se plantee deberá apoyarse al norte en el nuevo anillo viario propuesto que la separa de Pago Solete Bajo, aprovechando las pendientes con vistas al Valle del Guadalquivir y la proximidad del Parque Periurbano para desarrollar un crecimiento con buenas cualidades paisajísticas y ambientales.

La estructuración del área se planteará a partir del vial norte mencionado y de un vial de borde con Santa Teresa, completando el parque y las conexiones con este con las zonas verdes locales propuestas.

Criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización: Los sistemas generales de espacios libres y equipamientos, que en su cuantificación coincidirán con la media de lo asignado para los sectores del SUS, se ubicarán en continuidad con Santa Teresa, incluyendo tanto la casa como el cortijo de la torre catalogados y que evidentemente deberán conservarse.

Indicaciones no vinculantes para su desarrollo:

Para cumplir las condiciones que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, la edificabilidad no deberá superar un índice de 0,25 m²/m². El porcentaje mínimo de superficie destinada a zonas verdes públicas incluidos sistemas generales debería ser del 25% s/superficie bruta del área.

ÁREA III – MONTEALEGRE

Descripción: Situada al este del núcleo principal, linda con los Sectores Montealegre I y II, con el ARI del mismo nombre y el suelo no urbanizable.

Superficie aproximada: 476.207 m²

Determinaciones de la ordenación estructural:

Usos incompatibles con esta categoría de suelo en este área: Uso Primario, (Global "a").
Uso industrial con una edificabilidad superior al 10% de la total que se establezca para el área.

ÁREA V – EL JUNCAL.2 (FINCA SANTIAGO)

Descripción: Situada en la zona este del núcleo principal, se delimita al norte por el Sector "Mirabal" del SUS, al oeste por el Cementerio Municipal, al sur por la Carretera de Cortes y al este por la Cañada de Albaladejo.

Superficie aproximada: 529.382 m²

Determinaciones propias de la ordenación estructural:

Usos incompatibles con esta categoría de suelo en este área: Uso Primario, (Global "a").
Uso industrial con una edificabilidad superior al 10% de la total que se establezca para el área.

Condiciones para proceder a su sectorización: Urbanización concluida del Sector "Mirabal" e iniciado el planeamiento de desarrollo de, al menos, el 50% del suelo urbanizable sectorizado de uso residencial de núcleo principal.

Condiciones que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal: La ordenación que se plantee estará en continuidad con la planteada en el Sector "Mirabal", debiendo incluir el nuevo trazado con la mejora de la Carretera "del 5 al 5".

Criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización: Se dispondrá una franja de protección del uso residencial alrededor del Cementerio que se imponga por Ley, integrada por un sistema general de espacios libres que en superficie coincidirá con la media de lo asignado para los sectores del SUS.

Indicaciones no vinculantes para su desarrollo:

Para cumplir las condiciones que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, los porcentajes de dotaciones (zonas verdes y equipamiento), debieran ser idénticos a los marcados para el Sector "Mirabal".

ÁREA VI – GUADALCACÍN.2

Descripción: Situada en la zona norte del núcleo principal, se delimita por la Variante Norte, Autopista-Aeropuerto, el núcleo de Guadalcaçin y el Sector de SUS del mismo nombre.

Superficie aproximada: 179.190 m²

Determinaciones propias de la ordenación estructural:

Usos incompatibles con esta categoría de suelo en este área: Uso Primario, (Global "a"),
Usos Industriales: b1 (gran industria), b2 (pequeña industria)

Condiciones para proceder a su sectorización: Urbanización concluida del Sector "Guadalcaçin" e iniciado el planeamiento de desarrollo de los Sectores "Pago de Lima" y "Abiertas de Caulina".

Condiciones para proceder a su sectorización: Urbanización concluida de los Sectores Montealegre I y II.

Condiciones que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal: La ordenación que se plantee deberá estar en continuidad con la planteada en los Sectores Montealegre I y II y con la del ARI del mismo nombre, debiendo recoger la continuidad de los viales estructurantes norte-sur de dicho ARI.

Esta ordenación tendrá como premisa fundamental el mantenimiento e integración en la nueva trama del caserío existente cuando ésta sea de primera vivienda.

Criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización: Los sistemas generales de espacios libres y equipamientos, que en su cuantificación coincidirán con la media de lo asignado para los sectores del SUS, se ubicarán en posiciones en las que esté asegurada su accesibilidad y funcionalidad.

ÁREA IV – LA CATALANA

Descripción: Situada al este del núcleo principal, en continuidad con el suelo urbano de "El Pimiento" y separada por la carretera de Cortes del Cementerio Municipal.

Superficie aproximada: 606.599 m²

Determinaciones propias de la ordenación estructural:

Usos incompatibles con esta categoría de suelo en este área: Residencial en todas sus categorías.

Condiciones para proceder a su sectorización: Establecimiento de la necesidad de desarrollo de suelo de Actividades Económicas por parte de los organismos municipales competentes.

Condiciones que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal: La ordenación que se plantee deberá resolver la continuidad con las tramas existentes en su entorno, así como los accesos desde la carretera de Cortes que permitan una optimización del uso de actividades económicas previsto.

Criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización: En el límite oeste y en continuidad con el Parque de La Canaleja se ubicará una zona verde pública con una superficie mínima que garantice la protección del arroyo y que coincida con la media de lo asignado para los sectores del SUS.

Indicaciones no vinculantes para su desarrollo:

Para cumplir las condiciones que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, la edificabilidad del área no debería superar a la marcada para los Sectores del SUS con uso idéntico.

00012229

Condiciones que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal: La ordenación que se plantea estará en continuidad con la planteada en el Sector "Guadalquivir" y con la trama urbana de dicho núcleo.

Criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización Se establecerán sistemas generales de espacios libres que protejan a la Variante Norte con una superficie mínima que coincida con la media de lo asignado para los sectores del SUS.

Indicaciones no vinculantes para su desarrollo:

Para cumplir las condiciones que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, las determinaciones urbanísticas y porcentajes de dotaciones deberían ser idénticas a las del Sector "Guadalquivir".

ÁREA VII – TORROX

Descripción: - Situada al sur del núcleo principal, ocupa la franja limitada al oeste por la Higuera de Pozo Nuevo que la separa del Campo de Golf Municipal y la salida Sur de la N-IV, al sur con la Cañada del Carrillo, al este con el Polígono Industrial "El Portal" y el suelo no urbanizable, y al norte con la Laguna de Torrox y el Sistema General del mismo nombre.

Superficie aproximada: 2.664.090 m²

Determinaciones propias de la ordenación estructural:

Usos incompatibles con esta categoría de suelo en este área: Uso Primario, (Global "a"), Usos Industriales: b1 (gran industria), b2 (pequeña industria)

Condiciones para proceder a su sectorización: Inclusión del Área como de Oportunidad en el POT Bahía de Cádiz-Jerez, o puesta en marcha con planeamiento de desarrollo aprobado de, al menos, el 50% de los Sectores del Suelo urbanizable Sectorizado del Núcleo Principal y urbanización concluida del Sistema General "Torrox" y puesta en funcionamiento del vial de conexión este-oeste con el Polígono Industrial, pudiendo ejecutarse anticipadamente por el área.

Al estar afectada la presente Área por el YACIMIENTO 10 (Higuera de las Coles – Viña Bea), según se indica en el listado de Yacimientos Arqueológicos recogido en el Plano 4 de Ordenación Estructural del Término Municipal, será siempre necesaria la realización de actividad arqueológica previa, consistente en sondeos arqueológicos y/o excavación en extensión en función del tipo de obra aprobado y del grado de conocimiento del potencial arqueológico del yacimiento arqueológico. Dicha actividad, sujeta a la legislación vigente, tendrá que ser ejecutada por un técnico-arqueólogo quien deberá, junto con los técnicos municipales en materia de patrimonio cultural, proponer las medidas adecuadas para compatibilizar el proyecto de obra con la integración de los restos, siempre que estos cuenten con un valor contextual y grado de conservación aceptables. Dicha propuesta será elevada a la Consejería de Cultura para su aprobación

Condiciones que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal: La ordenación que se plantea deberá configurar el límite sur de la

ciudad, articulando la zona a nivel viario con sus colindantes, especialmente con el Polígono El Portal, creando de esta forma alternativas viarias este-oeste de las que hoy la ciudad carece.

El desarrollo del área deberá prever las conexiones con las zonas colindantes con remodelación del vial preexistente hasta adecuarlo a los nuevos requerimientos.

La ordenación deberá adaptarse a la topografía existente o alterarla levemente evitando la aparición de taludes y pendientes excesivas, debiendo respetar en cualquier caso la topografía en la zona verde principal.

Criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización: En la ordenación deberá plantearse un gran sistema general de espacios libres públicos en la zona de separación con el polígono El Portal cuya superficie nunca será menor a la media de lo asignado para los sectores del SUS.

Indicaciones no vinculantes para su desarrollo:

Para cumplir las condiciones que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, el viario estructurante debería ser del tipo III (31 m) en el límite oeste completando lo existente y del tipo IV (22 m) en el límite sur.

ÁREA VIII – PRADOS DE MONTEALEGRE

Descripción: Situada al este del núcleo principal, linda con El Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos de "Montecastillo" y el suelo urbano del mismo nombre, ubicándose en los que han sido denominados como "Huertos Familiares" en el planeamiento anterior, albergando numerosas viviendas, principalmente de segunda residencia.

Superficie aproximada: 828.555 m²

Determinaciones propias de la ordenación estructural:

Usos incompatibles con esta categoría de suelo en este área: Uso Primario, (Global "a"), Usos Industriales: b1 (gran industria), b2 (pequeña industria).

Condiciones para proceder a su sectorización: Puesta en uso del Sistema General "Montecastillo" e iniciativa contrastada, solvente y mayoritaria de los propietarios.

Condiciones que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal: La ordenación que se plantea deberá estar en continuidad con la planteada en el Sistema General y la existente en el suelo urbano contiguo. Esta ordenación tendrá como premisa fundamental el mantenimiento e integración en la nueva trama del caserío existente cuando ésta sea de primera vivienda.

Criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización: Los sistemas generales de espacios libres y equipamientos, que en su cuantificación al menos coincidirán con la media de lo asignado para los sectores del SUS, se ubicarán en continuidad con los colindantes asegurando su accesibilidad.

Indicaciones no vinculantes para su desarrollo:

Para cumplir las condiciones que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, deberán fijarse como determinaciones máximas, (edificabilidad, densidad de viviendas, tipologías, etc...) las que en su día tuvieron los sectores 12-13 "Montecastillo", actualizadas con las obligaciones dimanantes de la LOUA.

ÁREA IX – LA JEREZANA

Descripción: Situada al norte del núcleo principal, en el acceso al aeropuerto y a ambos márgenes de la carretera que une este sistema general con la A-4.

Superficie aproximada: 540.959 m²

Determinaciones propias de la ordenación estructural:

Usos incompatibles con esta categoría de suelo en este área: Residencial en todas sus categorías.

Condiciones para proceder a su sectorización: Establecimiento de la necesidad de desarrollo de suelo de Actividades Económicas por parte de los organismos municipales competentes.

Condiciones que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal: La ordenación que se plantee deberá resolver convenientemente la sección y los frentes del acceso al aeropuerto, así mismo deberá tener en cuenta la implantación del apeadero ferroviario y tomarlo como uno de los alicientes funcionales de esa ordenación; permitiendo con todo ello una optimización del uso de actividades económicas previsto.

Criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización: Los sistemas generales de espacios libres y equipamientos, que en su cuantificación al menos coincidirán con la media de lo asignado para los sectores del SUS SUS, se ubicarán en posiciones en las que esté asegurada su accesibilidad y funcionalidad.

Indicaciones no vinculantes para su desarrollo:

Para cumplir las condiciones que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, la edificabilidad del área no debería superar a la marcada para los Sectores del SUS con uso idéntico.

ÁREA X – LA BARCA-GARRAPILOS

Descripción: Situada en la zona noroeste del núcleo de La Barca de la Florida, se delimita al este por el Sector "Garrapilos I", al sur por la carretera de Cortes de acceso al núcleo, al oeste por el sector de uso de actividades económicas de Garrapilos y al norte por el suelo no urbanizable.

Superficie aproximada: 40.600 m²

Determinaciones propias de la ordenación estructural:

Usos incompatibles con esta categoría de suelo en este área: Uso Primario, (Global "a"), Usos Industriales: b1 (gran industria), b2 (pequeña industria)

Condiciones para proceder a su sectorización: Urbanización concluida del Sector "Garrapilos-I".

Condiciones que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal: La ordenación que se plantee estará en continuidad con la trama urbana del Sector "Garrapilos I", debiendo integrar y ejecutar los viales perimetrales grafiados.

Criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización: Los sistemas generales de espacios libres y equipamientos, que en su cuantificación al menos coincidirán con la media de lo asignado a los sectores del SUS, se ubicarán en posiciones en las que esté asegurada su accesibilidad y funcionalidad.

Indicaciones no vinculantes para su desarrollo:

Para cumplir las condiciones que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, el área debería tener con idénticas condiciones y porcentajes que el Sector "Garrapilos-I", debiendo ser así mismo, idénticos los porcentajes de dotaciones.

ÁREA XI – CERRO DEL MORO-RANCHO COLORES

Descripción: Situada en la zona sudoeste del núcleo principal, se delimita al sudeste por la salida sur, hacia el Puerto de Santa María y la Baña de Cádiz, de la A-4, al oeste por la variante de esta misma vía y al norte por la Cañada de Guadabaja que la separa del suelo urbano no consolidado del Rancho del Raho.

La clasificación como urbanizable no sectorizado de este suelo tiene su justificación en el Convenio firmado el 19 de diciembre de 2007 entre la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en el que en su punto VIII se marca que "... en el Plan General se procederá a la delimitación de una Reserva de Terrenos en Suelo No Urbanizable, para la ampliación de los Patrimonios Públicos de Suelo, con el destino de promover mayoritariamente viviendas protegidas. Los suelos incluidos en la reserva de terrenos están clasificados como No Urbanizable, tienen una superficie aproximada de 300 Hª en el paraje denominado Cerro del Moro y Rancho Colores, con una capacidad estimada en 9.000 viviendas protegidas".

Superficie aproximada: 3.062.234 m²

Determinaciones propias de la ordenación estructural:

Usos incompatibles con esta categoría de suelo en este área: Uso Primario, (Global "a"). Uso industrial con una edificabilidad superior al 12% de la total que se establezca para el área.

Condiciones para proceder a su sectorización: Dada la vocación de dotación masiva de vivienda protegida de acuerdo con el convenio firmado, la transformación urbanística de los

terrenos se podrá producir en el momento y por los procedimientos que la Administración Autónoma estimen oportunos.

Condiciones que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal: Dada la importancia superficial y la capacidad de acogida de la actuación que se prevé, la ordenación que se plantee deberá resolver adecuadamente y de acuerdo a las características de cada documento de desarrollo urbanístico, entre otros, los siguientes aspectos:

- o Integración de la ordenación con la trama urbana de la ciudad existente, especialmente en lo referente a la accesibilidad del área respecto a los sistemas generales viarios de primer orden y a la movilidad tanto interna como de la ciudad respecto al área.
- o Faseado realista de la actuación, que garantice el funcionamiento de cada una de las fases desde la puesta en carga de la primera de las mismas.
- o Estudio específico de la movilidad de la zona respecto a los transportes públicos y los medios de transportes no motorizados, (itinerarios peatonales y ciclistas).
- o Estudio paisajístico de la implantación y adecuación de la misma a las especiales características topográficas del área.
- o Estudio pormenorizado de infraestructuras de abastecimiento, (eléctrico, agua, telefonía, gas natural, telecomunicaciones, etc) y saneamiento que requerirá la actuación, con especial atención a su faseado y costes.
- o Adecuado tratamiento de los espacios libres y zonas verdes públicas adaptándose las mismas a las características topográficas y a los requerimientos de una jardinería realmente adecuada al clima de la zona y los recursos disponibles, debiendo procederse a un estudio de las posibilidades de reutilización de aguas residuales para riego.
- o Estudio de requerimientos de dotaciones y equipamientos, debiéndose contemplar, dado el actual grado de aislamiento de la zona respecto de la ciudad existente, no solo la reserva de suelos sino también cuando fuera preciso la ejecución de esos equipamientos.
- o Adecuación de las tipologías a implantar a los estudios antes mencionados, especialmente a los de implantación respecto a la topografía y al paisaje urbano resultante.

Criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización: Los sistemas generales de espacios libres y equipamientos, que en su cuantificación al menos coincidirá con la media de lo asignado para los sectores del SUS, se ubicarán en posiciones en las que esté asegurada su accesibilidad y funcionalidad.

Indicaciones no vinculantes para su desarrollo:

Para cumplir las condiciones que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, el uso dominante debiera ser el residencial, con un

máximo de un 88% de la edificabilidad total destinada a este uso y un mínimo del 12% de esa edificabilidad total destinado a terciario y, en su caso si se estimara oportuno, a actividades económicas.

De esa edificabilidad destinada a uso residencial, un mínimo del 60% deberá ir destinada a viviendas de protección oficial, que representarán un mínimo del 62% del número total de viviendas.

- **Art. 11.3.1. Vías Pecuarias afectadas por desarrollos de suelos urbanizables**

Se sustituye el artículo 11.2.11 de las Normas por el artículo 11.3.1, que queda de la siguiente forma:

Los desarrollos de suelos urbanizables de cualquier clase que contengan o afecten a Vías Pecuarias, deberán solicitar el deslinde, a instancia de parte, si estas no estuvieran deslindadas, debiendo dar solución a la continuidad de la vía, mediante trazado alternativo viable, que garantice la integridad superficial sobre Suelo No Urbanizable de Especial Protección o manteniendo el trazado actual, diferenciando el mismo del sector e integrándolo como Sistema General de Espacios Libres, sin que su superficie signifique una merma respecto a la que se establezca como mínima de espacios libres públicos en el sector. Para aquellos sectores del SUS en los que exista ateción por Vías Pecuarias no deslindadas, la superficie afectada por la misma quedará excluida de la del sector a efectos del cómputo de la edificabilidad.

- **Art. 12.1.10. Régimen General de las edificaciones.**

1. En el SNU, además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas, se observarán las siguientes reglas, que constituyen el régimen general.

- a) No podrán ser realizadas otras edificaciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, avícolas, cinegéticas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las edificaciones e instalaciones vinculadas a la ejecución entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- b) En las zonas definidas como Hábitat Rural Diseminado se reconocerán las edificaciones existentes de acuerdo con lo establecido en la letra g) del artículo 46 de la LOUA. Así mismo se podrán realizar en estos núcleos, conforme al apartado b) del artículo 50 de la LOUA, otras construcciones, edificaciones o instalaciones y desarrollo de usos y actividades que se definan en los respectivos Planes Especiales a desarrollar de acuerdo con el artículo 14. 1. e) de la LOUA.
- c) Excepcionalmente podrán autorizarse edificaciones e instalaciones que tengan la consideración de Interés Público que hayan de emplazarse en el medio rural en lugares y condiciones que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población. Dichas actuaciones, cuando puedan admitir una localización alternativa deberán justificar, en la solicitud de la licencia, la idoneidad de la ubicación elegida respecto a otras localizaciones posibles, teniendo en cuenta entre los criterios de selección del emplazamiento los aspectos ambientales.

A una distancia inferior a 500 m de los suelos urbanos y urbanizables y 250 m de los delimitados como Hábitat Rural Diseminado.

A una distancia inferior a 500 m de las lagunas.

También se prohíbe la Extracción de Áridos en los Parques Fluviales calificados por el presente PGOU, salvo lo siguiente:

Podrá admitirse el uso extractivo en los Parques Fluviales siempre que se garantice por una parte la mejora del río y la calidad de vida de sus habitantes y por otra propiciar el aprovechamiento y disfrute turístico del mismo por todos los ciudadanos. Una vez garantizados dichos objetivos por parte del promotor dicho espacio deberá cederse para su incorporación al patrimonio municipal.

8. Se establecen las siguientes condiciones de implantación para los usos extractivos, sin perjuicios de las que se establezcan por otros organismos con competencias concurrentes. Deberán justificarse en el Proyecto de Explotación y el Proyecto de Restauración.

No se afectará con la excavación al subyacente acuífero saturado en agua. Para ello, se dejará sin excavar un espesor suficiente de terreno por encima del acuífero.

Los rellenos estarán exentos de materias contaminantes. Se evitarán altos porcentajes de suelos arcillosos en los rellenos, para generar la máxima permeabilidad de la masa de relleno, y así se permita la circulación del agua subterránea y la percolación vertical de la lluvia y el agua aplicada en los regadíos.

Al objeto de garantizar la reposición de los terrenos se establece un aval del 115% del presupuesto de la restauración, que deberá quedar suficientemente justificado en el correspondiente Plan de Restauración. La restauración deberá ser objeto de un programa de vigilancia y control de calidad por empresa autorizada, debiendo quedar acreditado dicho aspecto para la devolución del aval. Dicha garantía no será necesaria para las explotaciones en parques fluviales que se autoricen según lo previsto anteriormente. Los resultados periódicos del plan de control deberán presentarse para la recuperación del aval.

9. Para las edificaciones auxiliares se estará a lo dispuesto en las normas particulares del uso industrial en suelo no urbanizable.

• **Art. 12.2.4. Regulación de usos forestales, agrarios y ganaderos (usos primarios no extractivos).**

La redacción del punto 5 del art.12.2.4 de las Normas, queda de la siguiente forma:

5. Para autorizarse cualquier tipo de edificaciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones o usos a que se refiere el presente artículo, será necesario acreditar documentalmente que el solicitante ejerce la citada actividad en el emplazamiento indicado.

No obstante, las actividades industriales, incluidas aquellas ligadas a la transformación y comercialización de productos agrícolas y ganaderos, susceptibles de instalación en polígonos industriales, deberán ubicarse obligatoriamente en los mismos.

d) Para cualquier actuación se debe tener en cuenta lo establecido en el Art. 9.3.10 de estas Normas.

2. En las áreas de Especial Protección delimitadas, el presente PGOU definirá los actos permitidos, estando prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido en las presentes Normas, pudiendo en consecuencia quedar limitado el régimen general de uso y edificación establecido en el apartado anterior.

• **Art. 12.2.3. Regulación de los usos extractivos.**

1. Se incluyen en esta regulación las actividades de exploración, investigación, aprovechamiento y beneficio de todos los yacimientos minerales y demás recursos geológicos, cualquiera que sea su origen y estado físico.

2. También se incluyen, a los efectos previstos en este PGOU, las plantas de tratamiento y clasificación de dichos recursos, así como las edificaciones, construcciones, instalaciones e infraestructuras necesarias para el desarrollo de la actividad.

3. Las actividades extractivas tendrán siempre un carácter temporal para cada ámbito concreto en que se desarrollen. Una vez acabada la extracción y la restauración, la configuración final del ámbito ha de ser adecuada para garantizar las actividades propias de cada lugar.

4. Con carácter general, sólo pueden delimitarse y explotarse los usos extractivos en el suelo no urbanizable, sin perjuicio de las condiciones particulares que se establecen el capítulo 3 del presente título.

5. Las actividades extractivas requieren la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística.

6. La autorización municipal de las actividades extractivas se ajustará a lo dispuesto por el Plan Especial de Protección y Mejoras del Canteras y Graveras, aprobado en sesión plenaria celebrada el 26 de Marzo de 1993, y disposiciones posteriores que la sustituyan o modifiquen, sin perjuicio de las determinaciones previstas por la legislación sectorial de otras administraciones con competencias concurrentes.

7. Sin perjuicio de las condiciones particulares que se establecen en el capítulo 3 del presente título, se prohíbe el uso extractivo en los ámbitos del territorio que se reflejan en los Planos de Ordenación Estructural del Término Municipal cuya trama se denomina "Prohibición de Extracción de Áridos".

Además de grafiarse sobre varios meandros del río que se protegen, esta trama es el resultado de limitar la extracción de los áridos en la cercanía del Guadalete, según diversos parámetros:

En una faja de 50 metros de anchura paralela a la ribera del Guadalete, medida desde los pies arbóreos o arbustivos más externos al cauce. Se incluye en esa prohibición a las áreas sobresalientes o singulares.

00012229

• **Art. 12.2.5. Regulación de los Usos Medioambientales.**

1. Actuaciones encaminadas, por una parte, a la conservación y protección de los recursos naturales municipales y a la regeneración de áreas degradadas y, por otra, a favorecer el contacto de la población con éstos recursos o áreas a través del desarrollo de actividades divulgativas y de ocio.
2. Se incluyen en esta regulación:
 - a) Señalizaciones.
 - b) Sendas, caminos y miradores.
 - c) Instalaciones recreativas.
 - d) Centros educativos: Centros de Interpretación, aulas de la naturaleza.
 - e) Instalaciones destinadas al manejo de la flora y la fauna.
 - f) Instalaciones forestales y las destinadas a la protección contra incendios.
 - g) Infraestructuras de servicio: vallados, eléctrica, viaria, abastecimiento y saneamiento.
3. En las delimitaciones del Parque Natural de los Alcornocales y la Reserva Natural de la Laguna de Medina, las instalaciones destinadas a usos medioambientales se regularán según lo establecido en los respectivos Planes de Ordenación de los Recursos naturales y Planes Rectores de uso y gestión.
4. Cuando estas actuaciones se entiendan como dotaciones o equipamientos públicos, infraestructuras o servicios en el sentido de lo determinado por el artículo 52.1.B.e) de la LOUA, no se requerirá la redacción de un Proyecto de Actuación o la consideración de Actuación de Interés Público.

• **Art. 12.2.7. Las Actuaciones de Interés Público en SNU.**

La redacción del punto 4 del art.12.2.7 de las Normas, queda de la siguiente forma:

4. En el Proyecto de Actuación o en el Plan Especial correspondiente se presentarán análisis de efectos ambientales que justificarán la salvaguarda de las condiciones naturales paisajísticas y del riesgo de erosión, sin perjuicio de las autorizaciones ambientales correspondientes según la actividad que se pretenda instalar regulada por la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

• **Art. 12.2.8. Regulación de los usos industriales.**

Se añade un nuevo apartado j) en el punto 2 del artículo 12.2.8 de las Normas, que queda de la siguiente forma:

- j) Las actividades industriales, incluidas aquellas ligadas a la transformación y comercialización de productos agrícolas y ganaderos, susceptibles de instalación en polígonos industriales, deberán ubicarse obligatoriamente en los mismos.

• **Art. 12.2.9. Regulación de los equipamientos y de los usos recreativos vinculados al medio rural o natural.**

La redacción de los puntos 1 y 2 del art.12.2.9 de las Normas, queda de la siguiente forma:

1. Se consideran Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable a efectos de lo previsto en el artículo 42 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía. La tramitación de la autorización de estas instalaciones adoptará la forma de Proyecto de Actuación. Serán autorizables las que se enumeran a continuación:
 - a) Instalaciones deportivas y recreativas ligadas al medio natural.
 - b) Aeródromos con pista menor de 900 metros.
 - c) Campos de golf.
 - d) Campos de tiro, excepto en el entorno de la Zona de Servicio Aeroportuaria y en todos los suelos afectados por Servidumbres Aeronáuticas.
 - e) Circuitos de karts o similares.
 - f) Centros ecuestres.
 - g) Granjas escuela.
 - h) Jardines botánicos abiertos al público.
 - i) Parques acuáticos.
 - j) Reservas de fauna.
 - k) Equipamientos sanitarios, religiosos, educativos, y los vinculados al SNU.
2. Condiciones generales de implantación
 - a) Deberán contar con las infraestructuras de acceso, aparcamientos y capacidad de las redes urbanas de energía, agua, telecomunicaciones y eliminación de residuos adecuadas a las demandas previsibles en máxima ocupación.
 - b) Se asegurará que la implantación de estas instalaciones no afectará a los niveles de servicio y capacidad de las infraestructuras y dotaciones previamente existentes.
 - c) Deberán estar situadas a una distancia no inferior a 1.000 metros de suelos urbanos o urbanizables, y a más de 500 m. de núcleos poblacionales del Hábitat Rural Diseminado.
 - d) Las instalaciones recreativas no podrán incorporar en suelo no urbanizable otras edificaciones que las vinculadas directamente a la práctica de la actividad recreativo-deportiva, club social y servicio de restauración. Se consideran componentes propios de estas instalaciones los aparcamientos y las piscinas.

• **Art. 12.2.10. Regulación específica de los campos de golf en suelo no urbanizable.**

La redacción del punto 4 del art.12.2.10 de las Normas, queda de la siguiente forma:

4. Sin perjuicio de lo señalado en el Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de los campos de golf de Andalucía, o norma vigente al respecto, la instalación hotelera ligada a un campo de golf sólo podrá adoptar la modalidad de hotel y no podrá superar las 60 plazas de alojamiento, debiendo cumplir las limitaciones para instalaciones hoteleras en SNU del artículo siguiente.

La redacción del punto 4 del art.12.2.11 de las Normas, queda de la siguiente forma:

4. Los edificios que cumplan las condiciones marcadas en el art. 12.2.7.5 (fecha de construcción, tipo de edificación, parcela mínima, etc.), si además cumplen las condiciones marcadas por la legislación de turismo correspondiente, podrán convertirse en casas rurales sin necesidad de su consideración como actuaciones de interés público.

• **Art. 12.3.3. SNU de Especial Protección de las Vías Pecuarias.**

1. El ámbito afectado abarca las Vías Pecuarias del Término Municipal de Jerez de la Frontera.
2. Se consideraran usos realizables en este ámbito:
 - a) Propios:
 - Tránsito ganadero.
 - Medioambientales.

El resto serán usos prohibidos, salvo los usos compatibles y complementarios de las vías pecuarias definidos en la legislación específica (Título II del Reglamento de Vías Pecuarias - Decreto 155/98).

3. Condiciones de implantación:

Serán las determinadas por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y por el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

• **Art. 12.3.9. SNU de Especial Protección Forestal.**

La redacción del apartado c) del punto 2 del art.12.3.9 de las Normas, queda de la siguiente forma:

- c) Interés Público:
 - Equipamientos y usos recreativos vinculados al medio rural o natural (regulado en el art. 12.2.9).

De los anteriores, sólo se permitirán los siguientes:

- 1.f) Centros ecuestres.
- 1.h) Jardines botánicos abiertos al público
- 1.j) Reservas de fauna
- 1.k) Equipamientos sanitarios, religiosos y educativos, y los vinculados al SNU.
- Instalaciones hosteleras y hoteleras (regulado en el art. 12.2.11).
Sólo se permitirán las actuaciones en rehabilitación de edificios, con las limitaciones propias del uso hostelero y hotelero, y las señaladas en el art. 12.2.7.5

Para el control y vigilancia de los efectos del campo de golf, deberán establecerse puntos de control para el análisis de las aguas, debiendo llevar a cabo un análisis previo a la puesta en marcha de las actividades. En este sentido, por entidad colaboradora de la administración autonómica competente se procederá a efectuar análisis de aguas en los puntos de control que se determinen, los cuales deberán ser representativos de las posibles afecciones a las aguas subterráneas. Los parámetros que al menos deben ser controlados serán: nitratos, nitratos amonio, organoclorados, fosfatos, zinc, manganeso, aluminio, conductividad, ph y oxígeno disuelto. Dichos análisis deberán ser remitidos trimestralmente en los dos primeros años de funcionamiento del campo y anualmente en los años siguientes, a la Delegación Provincial de Medio Ambiente para su valoración, pudiendo a la vista de los mismos rectificar el uso de determinados productos fitosanitarios.

Los puntos de control para efectuar los análisis de aguas deberán ser propuestos en el proyecto de construcción del campo de golf, debiendo disponerse en las situaciones más adecuadas para detectar posibles incidentes de contaminación por uso de abonos y productos fitosanitarios.

Las instalaciones destinadas al almacenamiento de plaguicidas y fertilizantes deberán estar separadas del resto de actividades y zonas de almacenamiento, debiendo contar con suelo impermeable y de hormigón, situándose alejadas de los cursos de aguas superficiales que recorran la zona.

Antes de la puesta en funcionamiento de las instalaciones deberá acreditarse la solución dada a los riego provenientes de los lagos del campo, en la que se especifique la forma de retirada y el destino final de los mismos, debiendo el mismo adecuarse a sus características físico-químicas y biológicas.

Para la vegetación del campo se utilizarán especies arbóreas de origen autóctono, de forma preferente.

• **Art. 12.2.11 Regulación específica de las instalaciones hosteleras y hoteleras en suelo no urbanizable.**

La redacción del apartado b) del punto 1 del art.12.2.11 de las Normas, queda de la siguiente forma:

- b) Las instalaciones hosteleras ligadas a Campos de golf cumplirán los condicionantes descritos en el art. 12.2.10. Salvo lo indicado en dicho artículo, los hoteles, así como los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural de nueva planta, deben estar ligados a alguna de las siguientes actividades: Centros ecuestres, granjas escuela e instalaciones de servicio anexas al viario público (carreteras) sólo cuando se trate de terrenos de uso y dominio público en concesión administrativa, con las condiciones de implantación del artículo 12.2.9.

Cada instalación hotelera no podrá superar las 60 plazas de alojamiento. Para poder implantar de nueva planta una instalación hotelera o un establecimiento de alojamiento turístico en el medio rural ligados a alguna de las actividades antes descritas (salvo el campo de golf), la parcela mínima de la citada actividad deberá incrementarse en 4 H^a.

00012229

- Aprovechamientos para energías renovables (regulado en el art. 12.2.13). Sólo se permitirán los parques eólicos, con las condiciones reguladas en el articulado mencionado, y siempre que se proteja la masa forestal existente y el posible desarrollo de la misma.

El resto de actuaciones de interés público serán usos prohibidos

• **Art. 12.3.11 SNU de Especial Protección Paisajística.**

La redacción del apartado c) del punto 2 del art.12.3.11 de las Normas, queda de la siguiente forma:

- c) Interés Público:
- Equipamientos y usos recreativos vinculados al medio rural o natural (regulado en el art. 12.2.9).

De los anteriores, sólo se permitirán los siguientes:

- 1.f) Centros ecuestres.
- 1.h) Jardines botánicos abiertos al público
- 1.j) Reservas de fauna
- 1.k) Equipamientos sanitarios, religiosos y educativos, y los vinculados al SNU.

Sólo se permitirán actuaciones en rehabilitación de edificios, con las limitaciones señaladas en el art. 12.2.7.5

- Instalaciones hosteleras y hoteleras (regulado en el art. 12.2.11). Sólo se permitirán actuaciones en rehabilitación de edificios, con las limitaciones propias del uso hostelero y hotelero, y con las condiciones señaladas en el art. 12.2.7.5
- Aprovechamientos para energías renovables (regulado en el art. 12.2.13). Sólo se permitirán los parques eólicos e instalaciones de captación solar, con las condiciones reguladas en el articulado mencionado, y siempre que se proteja la masa forestal existente y el posible desarrollo de la misma.

El resto de actuaciones de interés público serán usos prohibidos, salvo las contempladas en los Planes Especiales de Energías Renovables en vigor.

• **Art. 12.3.12 SNU de Especial Protección. Viñedos.**

La redacción del apartado c) del punto 2 del art.12.3.12 de las Normas, queda de la siguiente forma:

- c) Interés Público:
- Bodegas e industrias vinculadas a los viñedos (con las condiciones del art. 12.2.8)
 - Equipamientos y usos recreativos vinculados al medio rural o natural (regulado en el art. 12.2.9).

De los anteriores, sólo se permitirán los siguientes:

- 1.f) Centros ecuestres.
- 1.g) Granjas escuela.
- 1.k) Equipamientos sanitarios, religiosos y educativos, y los vinculados al SNU.

Para los usos de este segundo punto, sólo se permitirán actuaciones en rehabilitación de edificios, con las limitaciones señaladas en el art. 12.2.7.5

- Instalaciones hosteleras y hoteleras (regulado en el art. 12.2.11). Sólo se permitirán actuaciones en rehabilitación de edificios, con las limitaciones propias del uso hostelero y hotelero, y con las condiciones señaladas en el art. 12.2.7.5

- Aprovechamientos para energías renovables (regulado en el art. 12.2.13). Sólo se permitirán los parques eólicos, con las condiciones reguladas en el articulado mencionado.

El resto de actuaciones de interés público serán usos prohibidos.

• **Art. 12.3.13. SNU de Especial Protección. Regadíos.**

Se añade un nuevo apartado en el punto 3 del artículo 12.3.13 de las Normas, el apartado c), que queda como sigue:

- c) En el ámbito afectado por la Huella Sonora de Afección Acústica por la presencia aeroportuaria, no se consideraran compatibles las nuevas construcciones para usos residenciales ni dotacionales educativos o sanitarios, ni las modificaciones urbanísticas que supongan un incremento del número de personas afectadas para dichos usos.

Para la legalización de las edificaciones existentes en dicho ámbito, no amparadas por licencia, se estará a lo dispuesto en el Art. 9.3.10 de estas Normas (Servidumbres del Sistema General Aeroportuario).

En el ámbito incluido dentro de los límites de Servidumbres Aeronáuticas, será de aplicación lo recogido en el art. 9.3.10 "Servidumbres Aeroportuarias", y Planos correspondientes.

• **SECCIÓN TERCERA - SUELO NO URBANIZABLE DE CARACTER RURAL Y HABITAT RURAL DISEMINADO**

Se cambia la redacción del título de la Sección Tercera del Título XII, incluyendo en el mismo el Hábitat Rural Diseminado.

- **Art. 12.3.14. SNU de Carácter Rural. Secanos.**

Se añade una nota al final del artículo, que queda como sigue:

En el ámbito incluido dentro de los límites de Servidumbres Aeronáuticas, será de aplicación lo recogido en el art. 9.3.10 "Servidumbres Aeroportuarias", y Planos correspondientes.

- **Art. 12.3.15. Hábitat Rural Diseminado.**

Se añade una nota frase al final del artículo 12.3.15, como sigue:

En el ámbito incluido dentro de los límites de Servidumbres Aeronáuticas, será de aplicación lo recogido en el art. 9.3.10 "Servidumbres Aeroportuarias", y Planos correspondientes.

- **Art. 12.3.19. Sistema General de Espacios Libres.**

Parques Forestales de La Suara y Las Aguilillas. Los proyectos que afecten a los mismos no deberán modificar su carácter forestal. Se deberá regular su uso de manera pormenorizada, redactándose al efecto ordenanzas municipales.

ANEXO A - ÁMBITOS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

- **Sector 33 (Ciudad del Transporte)**

Manzana	Superficie m ²	Índice de piso m ² /m ²	Edificabilidad m ²	Tipología	Uso	Altura m
33-1	9.258	0,70	6.481	G2	Centro integrado de servicios	35
33-2	14.595	0,70	10.216	G2	Centro integrado de servicios	35
33-3	25.521	0,65	16.589	G2	Servicios al vehículo	15
33-4	14.595	0,65	9.487	G2	Centro Logístico	20
33-5	13.133	0,65	8.537	G2	Centro Logístico	20
33-9	39.091	0,65	25.409	G2	Centro Logístico	20
33-10	24.965	0,65	16.227	G2	Centro Logístico	20
33-11	24.446	0,65	15.890	G2	Centro Logístico	20
33-12	23.865	0,65	15.512	G2	Centro Logístico	20
33-13	23.284	0,65	15.135	G2	Centro Logístico	20
33-14	22.704	0,65	14.757	G2	Centro Logístico	20
33-15	22.123	0,65	14.380	G2	Centro Logístico	20
33-16	21.462	0,65	13.950	G2	Centro Logístico	20
33-24.1 a 33-24.4	33.228	0,50	16.614	G6	Industria General	12
33-24.5	13.662	0,70	9.563	G2	Equip. comercial	12
33-25	15.436	0,60	9.262	G2	Industria Media	10
33-26	15.436	0,60	9.262	G2	Industria Media	10
33-27	38.377	0,50	19.189	G6	Industria General	12
33-29	33.545	0,60	20.127	G2	Industria Media	10
33-30.1; 33-30.2; 33-30.11 a 33-30.13	9.362	0,60	5.617	G2	Industria Media	10
33-30.3 a 33-30.10;	10.800	0,78	8.424	G1	Industria Nido	10
33-30.14 a 33-30.21	9.362	0,60	5.617	G2	Industria Media	10
33-31.1; 33-31.2	10.800	0,78	8.424	G1	Industria Nido	10
33-31.11 a 33-31.13	33.545	0,60	20.127	G2	Industria Media	10
33-31.3 a 33-31.10;						
33-31.14 a 33-31.21						

Se observarán las limitaciones de las ordenanzas recogidas en el Planeamiento de Desarrollo aprobado (Plan Parcial), en cuanto a alturas permitidas, frente de parcelas, retranqueos y resto de parámetros aprobados. Se tendrán en cuenta los retranqueos marcados en los planos del Plan Parcial. También se considerará lo indicado en los Estudios de Detalle aprobados de algunas manzanas.

Para aplicar las tipologías se admite una condición de transitoriedad, pudiéndose ejecutar la edificación con las determinaciones previas del Planeamiento de Desarrollo siempre que tengan licencia concedida antes de transcurridos dos años desde la aprobación definitiva del presente Plan General. Para licencias concedidas posteriormente, se aplicarán para las tipologías todas las determinaciones del presente Plan General.

Al ámbito le será de aplicación lo recogido en el art. 9.3.10 "Servidumbres Aeroportuarias", y Planos correspondientes.

- **U.E. 10.12.13 "Montecastillo" TEXTO DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO**

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
10.12.13-1	1.688	D3/E	II
10.12.13-2	24.570	F2	III
10.12.13-3	9.924	F2	III
10.12.13-4	20.332	D3/E	II
10.12.13-5	6.343	D3/E	II
10.12.13-6	8.337	D3/E	II
10.12.13-7	7.473	D3/E	II
10.12.13-8	7.518	D3/E	II
10.12.13-9	7.623	D3/E	II
10.12.13-10	9.745	D3/E	II
10.12.13-11	11.108	D3/E	II
10.12.13-12	4.213	D3/E	II
10.12.13-13	9.252	D3/E	II
10.12.13-14	3.787	D3/E	II
10.12.13-15	1.353	D3/E	II
10.12.13-16	14.170	D3/E	II

Las respectivas parcelas cumplirán lo dispuesto en el Planeamiento de Desarrollo, y en concreto en el Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución 10 - 12 y 13 "Montecastillo" según el cuadro anterior y las determinaciones que se explican a continuación.

En cuanto a las tipologías, "D3" indica que se respetarán las condiciones tipológicas de dicho Estudio de Detalle respecto a las Unifamiliares en Hileras, y "E" que además podrán hacerse Unifamiliares aisladas y pareadas, con las siguientes condiciones para ambas tipologías:

El frente mínimo por parcela será de 20 m. La parcela mínima será de 1.000 m² y como máximo existirá una vivienda por cada 1.000 m² de parcela. La ocupación máxima será del 17%. Los retranqueos en frente y laterales serán de al menos 4 m. y a espacios libres públicos de 15 m.

En Unifamiliares en hilera se permitirá agrupar como máximo 4 viviendas, cumpliendo las de los extremos las condiciones aquí expuestas de retranqueos laterales de 4m. a las parcelas colindantes. Se cumplirán las condiciones de reservas de aparcamientos de D1 y E2, caso de construirse respectivamente unifamiliares en hilera, o aisladas o pareadas. Cuando se construyan viviendas aisladas o pareadas, se cumplirán las condiciones más restrictivas de edificación de las aquí expuestas, o las que provienen de aplicar las condiciones de la tipología E2. En toda parcela cuya superficie edificable esté dividida (por calle, espacio libre, equipamiento u otra separación), será obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle.

En Edificio de Viviendas (residencial colectiva / F2), será obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle para cada una de las parcelas. La máxima ocupación es del 30%, siendo los retranqueos mínimos a cualquier lindero al menos de 6m., o el que resulte de la aplicación de la tipología F2. El retranqueo a espacios libres públicos será de al menos 15 m. Se cumplirá la reserva de aparcamientos de esta tipología F2. El frente mínimo será de 30 m.

En las parcelas de uso servicios privados, hostelería-comercial, la ocupación máxima será del 65%, los retanqueos mínimos serán de al menos 5m. o los que deriven de su tipología, y el frente mínimo será de 35 m. La parcela mínima será de 2.000 m.

Al ámbito le será de aplicación lo recogido en el art. 9.3.10 "Servidumbres Aeroportuarias", y Planos correspondientes.

ANEXO B - ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API) EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

• **A.P.I. "Dehesa de Siles" - Sector 38**

Planeamiento de Desarrollo:
Plan Parcelar Sector 38 "Parque Agroalimentario"
Aprobación Definitiva: Pleno 31-Mayo-2005
Publicación BOP: 11-Abril-2006

Al ámbito le será de aplicación lo recogido en el art. 9.3.10 "Servidumbres Aeroportuarias", y Planos correspondientes.

Determinaciones:

Manzana	Superficie m ²	Edificabilidad m ²	Coefficiente m ² /m ²	Tipología	Altura	Uso
1	5.214	3.834	0,7354	G1&G2	III (15 m.)	IND. MEDIA
2	11.253	8.275	0,7354	G1&G2	III (15 m.)	IND. MEDIA
3	33.478	23.636	0,7060	G1&G2	III (15 m.)	GRAN IND.
4	21.359	15.707	0,7354	G1&G2	III (15 m.)	IND. MEDIA
5	15.529	12.811	0,8250	G1	III (15 m.)	IND. NIDO
6	15.617	12.884	0,8250	G1	III (15 m.)	IND. NIDO
7	16.032	11.790	0,7354	G1&G2	III (15 m.)	IND. MEDIA
8	19.159	13.526	0,7060	G1&G2	III (15 m.)	GRAN IND.
10	12.436	8.780	0,7060	G1&G2	III (15 m.)	SERV. COMPL
Total	150.077	111.243				

Consideraciones:

- La Manzana 9 es de Equipamiento Público
- Industria Agroalimentaria Nido (manzanas 5 y 6).
Edificios adosados
Superficie parcelas entre 500 y 1.500 m.
Altura máxima 10 m.
Retranqueos 5 m. a frente y 3 m. a fondo
- Industria Agroalimentaria Media (manzanas 1, 2, 4 y 7).
Superficie parcelas entre 1.500 y 3.500 m.
Altura máxima 13 m.
Retranqueos 6 m. a frente, 4 m. a fondo y 3 m. a laterales
- Gran Industria Agroalimentaria (manzanas 3 y 8).
Superficie parcelas ≥ 3.500 m.
Altura máxima 15 m.
Retranqueos 12 m. a frente, 6m. a fondo y 6 m. a laterales
- Zona de Servicios al Sector Agroalimentario (manzana 10)
Superficie parcelas ≥ 2.000 m.

Altura máxima 18 m., IV plantas

Retranqueos 12 m. a frente, 8m. a fondo y laterales

Nunca debe haber medianeras vistas. Para ello, salvo en las manzanas 5 y 6, en el resto la edificación estará retranqueada de linderos. La posibilidad de edificación entre medianeras señalada en el resto de parcelas (G1) estará limitada por las condiciones que establezca el Planeamiento de desarrollo para subdividir la edificación original, si fuera posible tal subdivisión, con lo que estas subdivisiones podrían llegar a ser colindantes entre sí (G1), aunque el cuerpo total edificatorio siempre acabe retranqueado de linderos.

• **A.P.I. "Montalegre Alto"**

Planeamiento de Desarrollo:

P.E.R.I. 12.1 Montalegre Alto, aprobado definitivamente por Ayuntamiento Pleno de 26 de Junio 2008 y sujeto a las estipulaciones del convenio urbanístico de planeamiento firmado el 22 de mayo de 2008 con la Junta de Compensación.

En cumplimiento de la orden de 17 de abril de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía relativa a la Revisión- Adaptación del Plan general de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, se establece la ordenación detallada del API considerándose Área de Suelo Urbano No Consolidado en la que se define a continuación el reparto de superficies, edificabilidades y número de viviendas por manzana, y en la que se recogen las determinaciones incluidas en el Documento de Cumplimiento de la Orden de 17 de abril de 2009 de la Revisión PGOU.

Determinaciones:

Las determinaciones generales de desarrollo de la zona serán las siguientes:

- Superficie bruta del PER: 1.664.075,76 m²
- Edificabilidad: 332.750 m² (0,20 m²/m²)
- Número máximo de viviendas: 1.331 viv (8 viv/ha)
- Superficie de suelo residencial: 1.124.168 m²
- Superficie mínima de espacios libres públicos: 166.407,6 m² (10% de la sup. Bruta)
- Superficie mínima de SIPS: 11.979,00 m²
- Superficie mínima de Equipamiento Público de uso Deportivo: 10.680 m²
- Superficie mínima de Equipamiento Público de uso Educativo: 16.020 m²

Las nuevas determinaciones establecidas en esta ordenación detallada en cumplimiento de la orden de 17 de abril de 2009 y como consecuencia del convenio urbanístico de 22 de mayo de 2008, por las que el ámbito se considera Área de Suelo Urbano No Consolidado en las que el PGOU define su ordenación pormenorizada, suponen considerar que dichos ámbitos constituyen unidades de ejecución, y que por lo tanto en su seno deberá producirse la pertinente equidistribución de beneficios y cargas mediante la reparcelación correspondiente.

Para el resto de determinaciones y normativa urbanística se estará a lo dispuesto en el Plan Especial aprobado definitivamente.

Ordenación detallada:

MANZANA	Superficie	Nº VIV.	EDIF.	USO
12.1-13.1	7.592	8	2.000,00	Residencial
12.1-13.2A	2.955	4	1.000,00	Residencial
12.1-13.2B	4.503	6	1.500,00	Residencial
12.1-13.3	9.775	12	3.000,00	Residencial
12.1-13.4	17.267	20	5.000,00	Residencial
12.1-13.5	8.018	10	2.500,00	Residencial
12.1-14.1	10.937	13	3.250,00	Residencial
12.1-14.2	3.259	4	1.000,00	Residencial
12.1-14.3	16.989	20	5.000,00	Residencial
12.1-14.4	17.362	18	4.500,00	Residencial
12.1-14.5	7.248	8	2.000,00	Residencial
12.1-15.1	6.260	7	1.750,00	Residencial
12.1-15.2	3.917	5	1.250,00	Residencial
12.1-15.3	3.580	5	1.250,00	Residencial
12.1-15.4	7.732	10	2.500,00	Residencial
12.1-15.5	14.674	18	4.500,00	Residencial
12.1-15.6	14.875	17	4.250,00	Residencial
12.1-16.1	13.030	16	4.000,00	Residencial
12.1-16.2	13.182	15	3.750,00	Residencial
12.1-17.1	17.035	20	5.000,00	Residencial
12.1-17.2	7.038	8	2.000,00	Residencial
12.1-17.3	6.440	8	2.000,00	Residencial
12.1-17.4	20.100	24	6.000,00	Residencial
12.1-18.1	9.480	12	3.000,00	Residencial
12.1-18.2	10.920	13	3.250,00	Residencial
12.1-18.3	21.634	28	7.000,00	Residencial
12.1-19.1	15.910	18	4.500,00	Residencial
12.1-19.2	21.466	24	6.000,00	Residencial
12.1-20.1	18.056	17	4.250,00	Residencial
12.1-20.2	9.694	11	2.750,00	Residencial
12.1-20.3	6.962	8	2.000,00	Residencial
12.1-20.4	8.742	10	2.500,00	Residencial
12.1-20.5	11.866	14	3.500,00	Residencial
12.1-20.6	6.256	7	1.750,00	Residencial
12.1-21.1	8.383	10	2.500,00	Residencial
12.1-21.2	8.557	14	3.500,00	Residencial
12.1-21.3	5.380	6	1.500,00	Residencial
12.1-21.4	2.972	4	1.000,00	Residencial
12.1-22.1	29.022	36	9.000,00	Residencial
12.1-22.2	9.893	12	3.000,00	Residencial
12.1-22.3	13.774	16	4.000,00	Residencial
12.1-22.4	2.660	3	750,00	Residencial
12.1-22.5	6.394	7	1.750,00	Residencial
12.1-22.6	3.478	4	1.000,00	Residencial
12.1-22.7	1.000	2	500,00	Residencial
12.1-22.8	9.027	11	2.750,00	Residencial
12.1-22.9	18.573	24	6.000,00	Residencial
12.1-22.10	15.490	20	5.000,00	Residencial
12.1-22.11	4.303	5	1.250,00	Residencial
	1.124.168	1.331	332.750,00	

MANZANA	Superficie	Nº VIV.	EDIF.	USO
12.1-1.1	16.287	21	5.250,00	Residencial
12.1-1.2	22.049	26	6.500,00	Residencial
12.1-1.3	5.636	7	1.750,00	Residencial
12.1-2.1	25.802	32	8.000,00	Residencial
12.1-2.2	37.910	41	10.250,00	Residencial
12.1-2.3	2.796	4	1.000,00	Residencial
12.1-2.4	4.941	6	1.500,00	Residencial
12.1-2.5	2.355	3	750,00	Residencial
12.1-3.1	17.185	20	5.000,00	Residencial
12.1-3.2	16.958	21	5.250,00	Residencial
12.1-3.3	18.068	21	5.250,00	Residencial
12.1-4.1	9.068	12	3.000,00	Residencial
12.1-4.2	9.600	10	2.500,00	Residencial
12.1-4.3	6.455	8	2.000,00	Residencial
12.1-5.1	2.873	4	1.000,00	Residencial
12.1-5.2	3.668	5	1.250,00	Residencial
12.1-5.3	5.935	7	1.750,00	Residencial
12.1-5.4	10.810	13	3.250,00	Residencial
12.1-5.5	16.983	20	5.000,00	Residencial
12.1-5.6	27.649	33	8.250,00	Residencial
12.1-6.1	3.050	4	1.000,00	Residencial
12.1-6.2	17.692	21	5.250,00	Residencial
12.1-6.3	26.296	29	7.250,00	Residencial
12.1-6.4	6.500	8	2.000,00	Residencial
12.1-6.5	6.366	8	2.000,00	Residencial
12.1-6.6	8.470	11	2.750,00	Residencial
12.1-6.7	11.382	14	3.500,00	Residencial
12.1-6.8	13.706	15	3.750,00	Residencial
12.1-7.1	9.415	12	3.000,00	Residencial
12.1-7.2	9.876	12	3.000,00	Residencial
12.1-7.3	10.763	13	3.250,00	Residencial
12.1-7.4	23.220	24	6.000,00	Residencial
12.1-7.5	8.663	11	2.750,00	Residencial
12.1-8.1	11.400	13	3.250,00	Residencial
12.1-8.2	16.540	20	5.000,00	Residencial
12.1-9.1	12.735	13	3.250,00	Residencial
12.1-10.1	19.600	23	5.750,00	Residencial
12.1-10.2	12.810	15	3.750,00	Residencial
12.1-11.1	10.600	13	3.250,00	Residencial
12.1-11.2	10.193	12	3.000,00	Residencial
12.1-11.3	13.480	16	4.000,00	Residencial
12.1-11.4	21.127	24	6.000,00	Residencial
12.1-12.1	27.699	32	8.000,00	Residencial
12.1-12.2	21.413	25	6.250,00	Residencial
12.1-12.3	7.581	9	2.250,00	Residencial
12.1-12.4	3.251	4	1.000,00	Residencial
12.1-12.5	3.652	4	1.000,00	Residencial

Ordenación detallada:

MANZANA	SUPERFICIE	Nº VIV.	EDIF.
12.2-1	7.332	9	2.292,28
12.2-2	3.751	4	1.170,21
12.2-3	12.964	15	4.048,83
12.2-4	4.269	10	1.572,96
12.2-5	12.949	15	4.044,71
12.2-6	7.241	8	2.261,73
12.2-7	8.770	12	2.739,42
12.2-8	5.920	7	1.849,09
12.2-9	4.043	5	1.262,98
12.2-10	4.464	5	1.394,48
12.2-11.1	7.731	7	2.414,95
12.2-11.2	3.643	12	1.754,46
12.2-12	7.641	10	2.386,62
12.2-13	13.445	17	4.199,57
12.2-14	1.661	2	518,88
12.2-15	1.752	2	547,12
12.2-16	5.907	8	1.845,01
12.2-17	4.956	6	1.547,95
12.2-18	7.743	10	2.418,49
12.2-19	7.616	8	2.378,92
12.2-20	1.129	2	352,56
12.2-21	11.340	14	3.542,02
12.2-22	2.820	4	880,70
12.2-23	12.126	15	3.787,71
12.2-24.1	22.027	24	6.884,02
12.2-24.2	461	2	191,01
12.2-25	5.772	7	1.803,04
12.2-26	5.332	7	1.665,32
12.2-27	6.588	8	2.057,72
12.2-28	8.409	11	2.626,68
12.2-29	6.386	9	1.994,56
12.2-30	7.477	10	2.335,57
12.2-31	19.392	24	6.057,20
12.2-32	11.836	15	3.697,00
12.2-33	9.398	12	2.935,38
12.2-34	4.390	4	1.371,10
12.2-35	10.410	12	3.251,53
12.2-36	4.540	6	1.418,22
	283.631	358	89.500,00

• **A.P.I. "Pago Solete Bajo"**

Planeamiento de Desarrollo:

P.E.R.I. 12.2 Pago Solete Bajo

Documento aprobado definitivamente por Ayuntamiento Pleno de 26 de Junio 2008 y sujeto a las estipulaciones del convenio urbanístico de planeamiento firmado el 22 de mayo de 2008 con la Junta de Compensación.

En cumplimiento de la orden de 17 de abril de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía relativa a la Revisión- Adaptación del Plan general de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, se establece la ordenación detallada del API considerándose Área de Suelo Urbano No Consolidado en la que se define a continuación el reparto de superficies, edificabilidades y número de viviendas por manzana, y en la que se recogen las determinaciones incluidas en el Documento de Cumplimiento de la Orden de 17 de abril de 2009 de la Revisión PGOU.

Determinaciones:

Las determinaciones generales de desarrollo de la zona serán las siguientes:

Superficie bruta del PERI: 447.707,00 m²

Edificabilidad: 89.500 m² (0,20 m²/m²)

Número máximo de viviendas: 358 viv (8 viv/ha)

Superficie de suelo residencial: 283.631 m²

Superficie mínima de espacios libres públicos: 44.770,7 m² (10% de la sup. Bruta)

Superficie mínima de SIPS: 1.432,00 m²

Superficie mínima de Equipamiento Público de uso Deportivo: 2.148 m²

Superficie mínima de Equipamiento Público de uso Educativo: 4.296 m²

Las nuevas determinaciones establecidas en esta ordenación detallada en cumplimiento de la orden de 17 de abril de 2009 y como consecuencia del convenio urbanístico de 22 de mayo de 2008, por las que el ámbito se considera Área de Suelo Urbano No Consolidado en las que el PGOU define su ordenación pormenorizada, suponen considerar que dichos ámbitos constituyen unidades de ejecución, y que por lo tanto en su seno deberá producirse la pertinente equidistribución de beneficios y cargas mediante la repartición correspondiente.

En el ámbito del PERI se incluyen tres Delimitaciones Especiales (manzanas 4, 11.2 y 24.1) a las que se les aplicarán las siguientes determinaciones:

- Cualquier nueva parcelación sobre las parcelas definidas en el PERI debe cumplir las determinaciones del PERI.
- La edificación en las parcelas se regulará por las determinaciones generales definidas en el PERI para parcelas $\geq 500\text{m}^2$, y por las determinaciones de la tipología C3 de las Normas Urbanísticas de este PGOU, para parcelas $< 500\text{m}^2$, no admitiéndose expresamente compatibilidad con tipologías de viviendas plurifamiliares.
- Se evitarán medianeras vistas, por lo que las nuevas construcciones se adaptarán a las preexistencias de las fincas colindantes siempre que sea posible. Si las condiciones de las edificaciones colindantes lo exigen podrán hacerse viviendas pareadas o aisladas para evitar medianeras vistas, sin exigirse en este caso el cumplimiento de parcela mínima o frente mínimo de las condiciones de estas dos tipologías.

Para el resto de determinaciones y normativa urbanística se estará a lo dispuesto en el Plan Especial aprobado definitivamente.

00012229

ANEXO D - FICHAS DE ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Índice de ámbitos que se modifican

ARI A01 Judería
 ARI A02 Arroyo
 ARI C02 Albarizones Norte
 ARI C05 Albaladejo
 ARI C07 El Rocío
 ARI C10 Picadueña Alta
 ARI C13 Picadueña Baja
 ARI D02 Santa Ana
 Sector F01 Higuera de Siete Pinos
 AIA F04 Cerrofruto
 ARI F06 Taxdirt
 ARI G02 Azucarera, Pozoalbero
 ARI LBCH Chaparrito
 Sector ES02 Calle Ronda
 Sector ES04 Majada Alta
 Sector ET01 Traseras calle Pozo
 Sector LB01 Arroyo Dulce
 Sector LB02 Camino de la Residencia
 Sector NU01 Nueva Jarilla Sur
 Sector TC01 c/ Rafael Alberti
 Sector TC02 c/ Guadalete
 ARI TM01 Torrealmagarejo

3.3 SUNC ARIs
 3.3 SUNC ARIs
 3.3 SUNC ARIs
 3.2 SUNC AIAs
 3.3 SUNC ARIs
 3.2 SUNC AIAs
 3.2 SUNC AIAs
 3.3 SUNC ARIs
 3.3 SUNC ARIs
 3.3 SUNC ARIs
 3.3 SUNC ARIs
 3.3 SUNC ARIs
 3.3 SUNC ARIs
 3.3 SUNC ARIs
 1.3 Carreteras
 3.3 SUNC ARIs
 3.3 SUNC ARIs
 3.3 SUNC ARIs
 3.3 SUNC ARIs
 3.3 SUNC ARIs
 3.3 SUNC ARIs
 3.3 SUNC ARIs
 1.8 Aviación Civil y 3.3 SUNC ARIs
 3.3 SUNC ARIs
 3.3 SUNC ARIs
 1.8 Aviación Civil

ANEXO E - FICHAS DE ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DIFERIDA

Índice de ámbitos que se modifican

ARI.OD E04 Caulina Sur
 1.1 Dec Impacto y 3.3 ARI

ANEXO G - FICHAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Índice de ámbitos que se modifican

Sector Abiertas de Caulina
 Sector Canaleja
 Sector Geraldino
 Sector Montealto
 Sector Mirabal
 Sector Montealegre I
 Sector Montealegre II
 Sector Pago de Lima
 Sector Pinosolete
 Sector San José Obrero - Camino de Espera
 Sector Los Villares II
 Sector Guadalcacín I
 Sector El Carretera
 Sector Dehesa Siles II
 Sector Hospital
 Sector El Juncal I
 Sector Parpalana
 Sector Pastranilla
 Sector Garrapilos I - La Barca
 Sector Nueva Jarilla Norte
 Sector Garrapilos II - La Barca
 Sector Vegas del Torno

4.2 SUS
 4.2 SUS
 4.2 SUS
 4.2 SUS
 4.2 SUS
 4.2 SUS
 4.2 SUS
 4.2 SUS
 1.1 Declaración de Impacto y 4.2 SUS
 4.2 SUS
 4.2 SUS
 4.2 SUS
 4.2 SUS
 1.8 Aviación Civil 4.2 SUS
 4.2 SUS
 4.2 SUS
 4.2 SUS
 4.2 SUS
 1.8 Aviación Civil y 4.2 SUS
 4.2 SUS
 4.2 SUS

ANEXO H - FICHAS DE SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Índice de ámbitos que se modifican

Sector Arroyo del Rano NJ
 1.8 Aviación Civil

ARI-A-01-JUDERÍA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	1.825 m2	Superficie suelo edificable:	234 m2
Superficie de suelo con aprovechamiento:	1.602 m2	Superficie espacio libre público:	1.362 m2
Superficie de suelo público asociado:	223 m2	Superficie equipamiento público:	0 m2
Coefficiente edificabilidad:	0,4380 m2/m2		
Máxima edificabilidad:	702 m2	Edificabilidad mínima de VPO*	210 m2
Densidad máxima de viviendas:	63 viv/ha	Número máximo de viviendas:	10
Área de Reparato:	SUNC - 1,21	Aprovechamiento medio:	0,3373
Coefficiente Subzonal:	0,9000	Aprovechamiento objetivo en subzona:	737 UA
Coefficiente Tipológico:	1,0500	Derechos de los prop. en subzona:	540 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m2)	Parcela mínima privativa (m2)	Frente mínimo (m)	Altura (m)	Retranqueos		Edif. máxima parcela (m2/m2)	Zonas de aplicación
						Fach. máx. (m)	Fondo (m)		
C1	Residencial en manzana compacta	120	120	7	III	0	--	0	Según planos

- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle.
- (I) La edificabilidad en C1 será la marcada en las Normas Particulares.
- (I) La edificabilidad mínima de VPO será el 30% de la edificabilidad que se materialice con uso residencial.

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Edificación en manzana compacta, dando a un vacío interior de manzana.

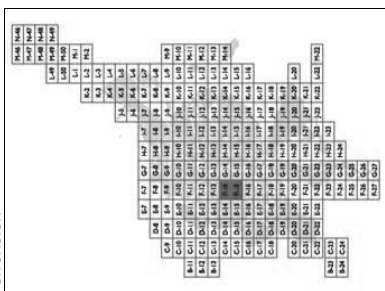
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- La propuesta pretende la recuperación como público de un vacío interior de manzana, resolviendo la comunicación entre las calles Judería y Larga mediante un pasaje.
- La edificación de nueva planta se adosa a la medianería existente para cualificar y formalizar el espacio libre, y abrirlo en su totalidad a la calle Judería, que hoy presenta el aspecto de un callejón sin salida.
- En el subsuelo se ejecutará un aparcamiento subterráneo de carácter privado.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS:	Estudio de Detalle:	1 año	Proyecto de Urbanización:	2 años	Ejecución:	4 años
---------	---------------------	-------	---------------------------	--------	------------	--------

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-A-02-ARROYO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	ACT. ECONÓMICA
Superficie bruta:	6.827 m ²	Superficie suelo edificable:	2.440 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	6.827 m ²	Superficie espacio libre público:	3.072 m ²
Superficie de suelo público asociado:	0 m ²	Superficie equipamiento público:	0 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,8210 m ² /m ²		
Máxima edificabilidad:	5,605 m ²		
Densidad máxima de viviendas:	12 viv/ha	Número máximo de viviendas:	8
Área de Reparto:	SUNC - 1,2,2	Aprovechamiento medio:	0,8210
Coefficiente Subzonal:	0,6433	Aprovechamiento objetivo en subzona:	8,712 UA
Coefficiente Tipológico:	1,5544	Derechos de los prop. en subzona:	7,842 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima (m ²)	Parcela mínima privativa (m ²)	Frente mínimo (m)	Altura máx. (m)	Fach. (m)	Fondo (m)	Lateral (m)	Edif. máxima por parcela (m ² /m ²)	Zonas de aplicación
G4	Actividades económicas o terciario:	1000								
	Edificio por plantas				III	0	--	0	0	Según planos
C1	Residencial en manzana compacta	1000			III	0	--	0	0	Según planos

- (*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Plan Especial.

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Edificación en manzana compacta.

OTRAS DETERMINACIONES:

- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 30% de la superficie de la UE.
- La edificabilidad residencial será como máximo el 12% de la total, destinándose el 78% restante a los usos comercial y/o terciario.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- La ordenación propuesta tiene como objetivo resolver los bordes de la Bodega González Byass hacia la Calzada del Arroyo y hacia la Plaza de la Encarnación con una edificación para usos complementarios al bodeguero, admitiéndose de forma restringida el uso residencial en los volúmenes dispuestos hacia la Plaza de Arroyo.
- El resto de edificabilidad se destinará a usos terciarios (hotelero, hostelero y comercial) y de actividades económicas complementarias al uso bodeguero.
- En el desarrollo de la unidad de ejecución deben reurbanizarse la Plaza del Arroyo y la Plaza de la Encarnación conectando ambas con la realineada calle Cazoria Baja.
- Dada la compleja topografía de la implantación y de las preexistencias en sus límites, el instrumento de planeamiento de desarrollo debe definir claramente la volumetría a implantar, indicando en cada caso la definición de las rasantes y estableciendo el cómputo de las edificabilidades por usos.
- La edificación que se desarrolle en la plaza de la Encarnación debe diseñarse, al menos en planta baja, evocando la conexión de la calle Cazoria Alta con la plaza de la Encarnación.
- En el subsuelo se ejecutará un aparcamiento subterráneo.
- Para su desarrollo se será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

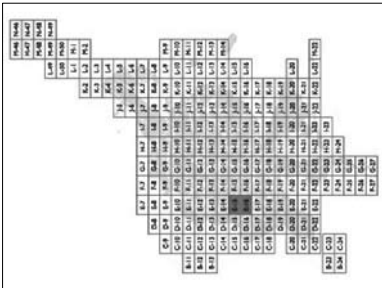
Plan Especial: 1 año Proyecto de Urbanización: 2 años Ejecución: 4 años



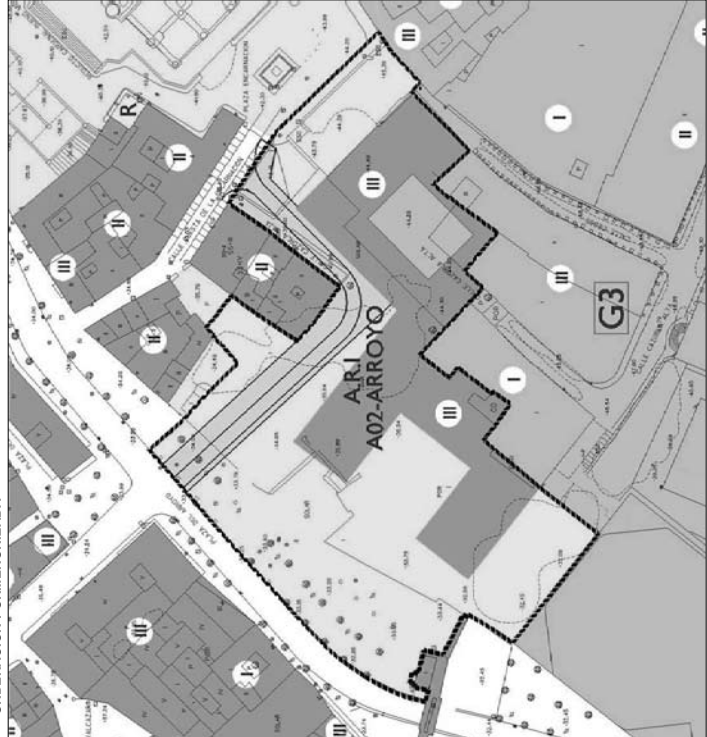
FOTOGRAFÍA AEREA



SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-D-02-SANTA ANA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	42.384 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	25.127 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	40.948 m ²	Superficie mín. espacio libre público:	5.322 m ²
Superficie de suelo público asociado:	1.436 m ²	Superficie mín. equipamiento público:	1.228 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,4800 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO	5,897 m ²
Máxima edificabilidad:	19,655 m ²	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	190 / 65
Densidad máxima de viviendas:	47 viv/ha		
Área de Reparto:	SUNIC - 2,2,2	Aprovechamiento medio:	0,3904
Coefficiente Subzonal:	1,0600	Aprovechamiento objetivo en subzona:	18,505 UA
Coefficiente Tipológico:	0,9415	Derechos de los prop. en subzona:	13,573 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m ²)	Parcela mínima privativa (m ²)	Frente mínimo (m)	Altura máx. (m)	Fach. (m)	Fondo (m)	Retranqueos Lateral (m)	Edif. mínima por parcela (m ² /m ²)	Zonas de aplicación
C1	Residencial en manzana compacta	120	120	7	II	0	--	0	*	Según planos
D1.1	Unifamiliares en hilera	500	120	6	II	≥4	≥3	**	1	Según planos
D1.2	Unifamiliares en hilera	120	120	9	II	≥5	≥3	**	1	Según planos
E1	Unifamiliares aisladas	500	500	15	II	≥4	≥3	≥3	0,6	Según planos
E1	Unifamiliares pareadas	250	250	10	II	≥4	≥3	≥3	0,6	Según planos

- (*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima la admitida para la tipología C1 en las Normas Particulares (Tit. VII).
 - (**) Las condiciones de retranqueo serán las establecidas en las Normas Generales de la edificación (Tit. VII), cuidándose especialmente en manzanas en las que coexistan diferentes tipologías.

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Manzana compacta
- Edificación Aislada.
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.

OTRAS DETERMINACIONES:

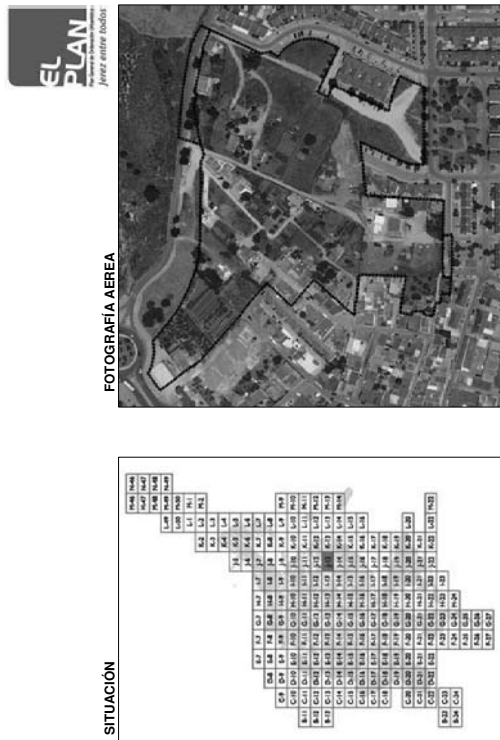
- Vialio Interior: El establecido en la ordenación pormenorizada.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 80
- La superficie mínima de equipamientos públicos será del 3% de la superficie total.
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 13% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascenden a 33m² por cada 100m² de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Con la ordenación propuesta se pretende dar respuesta al vacío urbano existente al noroeste de la Barriada del Rocio hasta la Hijuela de la Marquesa, donde existen numerosas viviendas carentes de mínimos servicios.
- La ordenación pormenorizada establecida podrá reajustarse mediante la redacción de Estudio de Detalle, siempre que se mantengan los porcentajes mínimos de dotaciones establecidos.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 2 años Proyecto de Urbanización: 3 años Ejecución: 4 años



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ARI-G-02-AZUCARERA, POZOALBERO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	ACT. ECONOMICA
Superficie bruta:	33.344 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	17.371 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	33.344 m ²	Superficie espacio libre público:	4.668 m ²
Superficie de suelo público asociado:	0 m ²	Superficie equipamiento público:	0 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,6000 m ² /m ²		
Máxima edificabilidad:	20,006 m ²		
Área de Reparto:	SUJ.C. - 5.2.2	Aprovechamiento medio:	0,4185
Coefficiente Subzonal:	1,0000	Aprovechamiento objetivo en subzona:	17,123 UA
Coefficiente Tipológico:	0,8558	Derechos de los prop. en subzona:	12,559 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m ²)	Frente mínimo (m)	Altura máx. (m)	Fach. (m)	Fondo (m)	Lateral (m)	Edif. máxima por parcela (m/m ²)	Zonas de aplicación
G2	Actividades económicas: Edificio aislado	1000	15	15 m	≥ 8	≥ 4	≥ 4	0,75	Todas las manzanas
G4	Actividades económicas o terciario: Edificio por plantas	1000	15	15 m	≥ 8	≥ 4	≥ 4	*	Todas las manzanas

- (*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, respetando los máximos establecidos para cada tipología en las Normas y lo reflejado en el cuadro superior. La edificabilidad en G4 podrá ser superior a 0,75 si se cumplen el resto de parámetros de la tipología y las dotaciones.

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Edificación Aislada.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Vialio Interior: Separación con Pozoalbero, Tipo V (18 m); trasero, Tipo IV (22 m.)
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 124
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 15% de la superficie total.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Se trata de ordenar un vacío urbano existente entre la denominada "Azucarera de Guadalacacín", la finca "Pozoalbero", la entrada norte a la ciudad por la A-4 y la denominada "Cañada Anchar" de enlace entre la A-4 y Guadalacacín, mejorando los insuficientes viales de borde y dotando de una fachada digna a la entrada norte de la ciudad.
- No se permitirán accesos rotaderos desde el frente a la A-4.
- La cesión mínima de dotaciones públicas responderá a los estándares del Reglamento de Planeamiento, con lo que las cesiones totales estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo se a de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

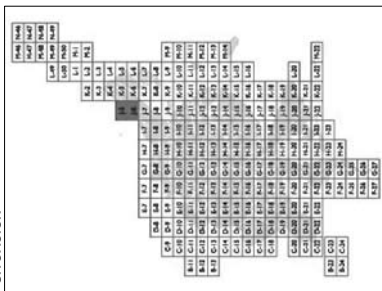
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 2 años

Proyecto de Urbanización: 3 años

Ejecución: 4 años

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI(OD)-E-04-CAULINA SUR

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	716.333 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	514.844 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	687.393 m ²	Superficie mín. espacio libre público:	68.739 m ²
Superficie de suelo público asociado:	30.940 m ²	Superficie mín. equipamiento público:	16.497 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,2500 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO	0 m ²
Máxima edificabilidad:	171,848 m ²	Número máximo de viviendas:	687
Densidad máxima de viviendas:	10 viv/ha		
Área de Reparto:	SUINC - 2.2.3.2	Aprovechamiento medio:	0,2157
Coefficiente Subzonal:	0,7485	Aprovechamiento objetivo en subzona:	228.304 UA
Coefficiente Tipológico:	1,3285	Derechos de los prop. en subzona:	178.281 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m ²)	Parcela mínima privativa (m ²)	Frente mínimo (m)	Altura máx. (m)	Fach. (m)	Fondo (m)	Retranqueos Lateral (m)	Edif. máxima por parcela (m ² /m ²)	Zonas de aplicación
E1	Unifamiliares aisladas	500	500	15	II	≥4	≥3	≥3	0,6	Según planos
E1	Unifamiliares pareadas	250	250	10	II	≥4	≥3	≥3	0,6	Según planos

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Edificación Aislada.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Vialio: La sección dependerá de su jerarquía, gradifándose la misma en planos, y debiéndose respetar en el planeamiento de desarrollo.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 681
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 10% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascenderá a 55 m² por cada 100m² de uso residencial.
- La mínima edificabilidad destinada a usos comerciales o terciarios será el 10% de la total.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Situada al este del núcleo principal, limita al Norte con el acceso a la Autopista AP-4, al Este con el SUS "El Juncal" y la UE "Autopista del PGOU 95, al Sur con el SUS "Mirabat" y el Sector 27 del PGOU 95, y al Oeste con el Suelo Urbano Consolidado.
- La ordenación trata de incorporar al crecimiento urbanístico de la ciudad a una zona largamente ocupada en el tiempo por actividades agrícolas en mitilundo que progresivamente han dado paso a la aparición de un importante número de viviendas habituales (más de 60).
- La ordenación estructural se basa en la mejora de los viales existentes y el establecimiento de nuevas conexiones entre los mismos, allí donde la accesibilidad sea escasa.
- La presente Área de Reforma Interior deberá desarrollarse mediante Plan Especial. En el mismo habrá de especificarse para cada manzana y submanzana una sola tipología para materializar la edificabilidad, así como los volúmenes de las mismas y los retranqueos entre ellos. Deberán cuantificarse y gradifarse las dotaciones de aparcamientos públicos, así como los muros lineales de viales que podrán utilizarse para acceso al interior de las manzanas, detrayéndose de los anteriores. Este parámetro será vinculante para la concesión de licencias de edificación en cada una de las manzanas. Habrá de ordenarse la manzana de equipamiento, especificando los usos diversos a que ha de destinarse.
- Se exime del cumplimiento de la reserva de terrenos para materializar el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a 13/2000.
- La reserva de protección oficial u otros regímenes de protección pública, dado que la densidad es inferior a 15 viv/ha (Art. 10.1.A.D Ley 13/2000).
- Para su desarrollo se será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas.
- El suelo público asociado definido se corresponde con la traza de la Colada de la Feria. En el desarrollo del Área de Reforma Interior se integrará esta superficie como Sistema General de Espacios Libres, definiendo el Plan Especial su trazado y situación definitivos.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

Plan Especial: 2 años

Proyecto de Urbanización: 3 años

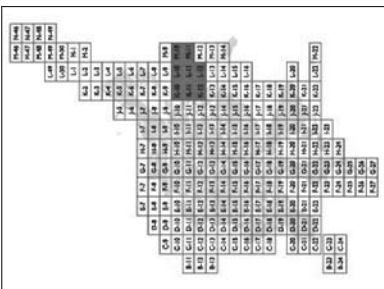
Ejecución: 4 años



FOTOGRAFÍA AÉREA



SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-C-02-ALBARIZONES NORTE

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	24.428 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	10.374 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	23.481 m ²	Superficie min. espacio libre público:	3.287 m ²
Superficie de suelo público asociado:	947 m ²	Superficie min. equipamiento público:	1.408 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,4000 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO	2,818 m ²
Máxima edificabilidad:	9,392 m ²	Nº max. total viviendas / Nº min. VPO:	80 / 31
Densidad máxima de viviendas:	35 viv/ha		
Área de Reparto:	SUNC - 2,2.1.1	Aprovechamiento medio:	0,2656
Coefficiente Subzonal:	1,0000	Aprovechamiento objetivo en subzona:	8,228 UA
Coefficiente Tipológico:	0,8760	Derechos de los prop. en subzona:	6,038 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m ²)	Parcela mínima privativa (m ²)	Frente mínimo (m)	Altura máx.	Fach. (m)	Fondo Lateral (m)	Retranqueos	Edif. máxima por parcela (m ² /m ²)	Zonas de aplicación
C1	Residencial en manzana compacta	120	120	7	II	0	--	0	*	Según planos
D1.1	Unifamiliares en hilera	500	120	6	II	≥4	≥3	≥3	**	Según planos
D1.2	Unifamiliares en hilera	120	120	9	II	≥5	≥3	≥3	**	Según planos

- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle.
- (*) La edificabilidad en C1 será la marcada en las Normas Particulares.
- (**) Las condiciones de retranqueo serán las establecidas en las Normas Generales de la edificación (Tit. VII), cuidándose especialmente en manzanas en las que coexistan diferentes tipologías.

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Manzana compacta
- Edificación Alisada.
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Vialio Interior: Mínimo 12 m, excepto vial estructurante este 15,50 m, con la sección marcada.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 61
- La superficie mínima de equipamientos públicos será del 7% de la superficie total.
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 14% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascenderá a 53m² por cada 100m² de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Situada en las franjas norte y este del núcleo de Los Albarizones, la ordenación propuesta pretende resolver los problemas de borde que aquejan a dicho núcleo, diseñando una trama urbana que lo ponga en condiciones de integrarse en el futuro crecimiento de la zona de Montealegre.
- La ordenación pormenorizada será vinculante.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

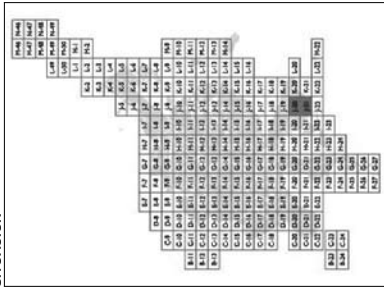
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 3 años

Proyecto de Urbanización: 4 años

Ejecución: 5 años

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-C-05-ALBALADEJO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	9.478 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	4.611 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	9.478 m ²	Superficie min. espacio libre público:	806 m ²
Superficie de suelo público asociado:	0 m ²	Superficie min. equipamiento público:	0 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,8000 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO	2,275 m ²
Máxima edificabilidad:	7,582 m ²	Nº max. total viviendas / Nº min. VPO:	75 / 25
Densidad máxima de viviendas:	80 viv/ha		
Área de Reparto:	SUNC - 2.211,2	Aprovechamiento medio:	0,5608
Coefficiente Subzonal:	1,0000	Aprovechamiento objetivo en subzona:	6,642 UA
Coefficiente Tipológico:	0,8760	Derechos de los prop. en subzona:	4,784 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ID	Tipología	Parcela mínima total (m ²)	Parcela mínima privativa (m ²)	Fronte mínimo (m)	Altura máx.	Fach. (m)	Fondo (m)	Laberal (m)	Edif. mínima por parcela (m ²)	Zonas de aplicación
C1 Res. Unifamiliar entre medianeras	--	120	--	7	II	0	--	0	(*)	Según Planos
C1 Res. Unifamiliar entre medianeras	--	120	--	7	III	0	--	0	(*)	Según Planos

(*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima la admitida para la tipología C1 en las Normas Particulares (Tit. VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Manzana compacta.
- Edificación alineada a fachada.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Vialio interior: el grillado
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 28
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 8,5% de la superficie bruta.

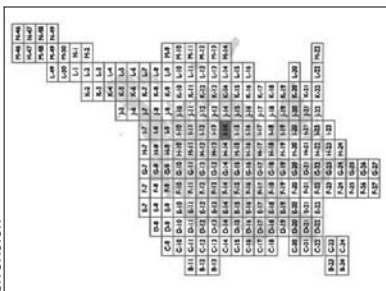
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Reordenación interna de la manzana entre el Camino de Albaladejo y la calle Pedro Rodríguez del Raño, conectando ambas calles entre sí y con la calle Losada, consiguiendo una plaza pública y plazas de aparcamiento.
- La ordenación grillada se podrá reajustar mediante Estudio de Detalle, no pudiendo reducirse la sección del Vialio planteado, ni la centralidad y unidad del espacio libre público.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 3 años Proyecto de Urbanización: 4 años Ejecución: 5 años

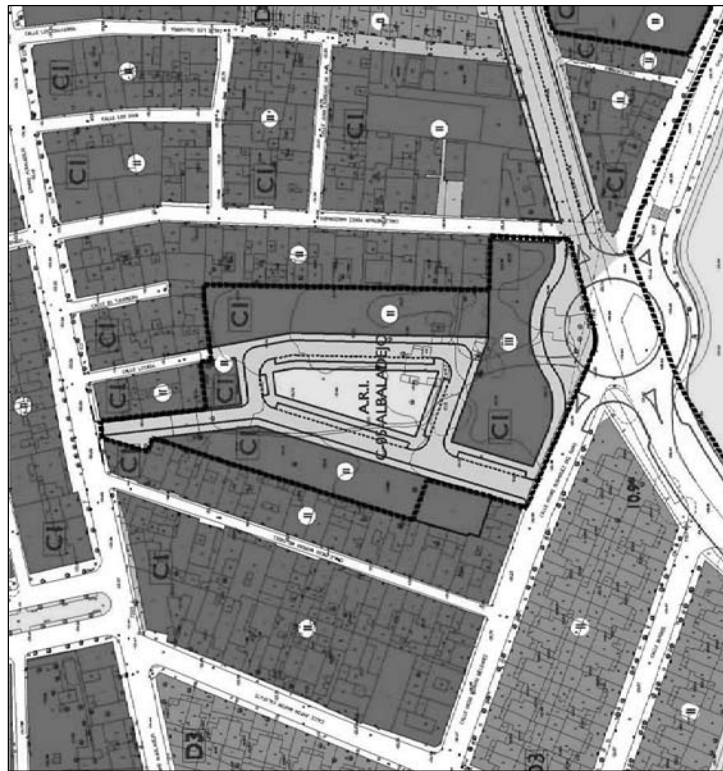
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



00012229

ARI-C-07-EL ROCIO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	5.299 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	1.993 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	3.858 m ²	Superficie min. espacio libre público:	965 m ²
Superficie de suelo público asociado:	1.441 m ²	Superficie min. equipamiento público:	0 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,7500 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO	868 m ²
Máxima edificabilidad:	2.894 m ²	Nº max. total viviendas / Nº min. VPO:	32 / 9
Densidad máxima de viviendas:	83 viv/ha		
Área de Reparto:	SUNC - 2.21,2	Aprovechamiento medio:	0,56008
Coefficiente Subzonal:	1,0000	Aprovechamiento objetivo en subzona:	2,535 UA
Coefficiente Tipológico:	0,8760	Derechos de los prop. en subzona:	1,947 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m ²)	Parcela mínima privativa (m ²)	Frente mínimo (m)	Altura máx.	Fach. (m)	Fondo (m)	Retenidos	Edif. mínima por parcela (m ²)	Zonas de aplicación
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	II	0	--	0	(*)	Todas las manzanas

(*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima la admitida para la tipología C1 en las Normas Particulares (Tit. VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Manzana compacta.
- Edificación alineada a fachada.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Viario Interior: el grillado
- Número mínimo de aparcamientos en viales públicos: las grilladas
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 25% de la superficie.
- La reserva de dotaciones públicas ascenden a 35m² por cada 100m² de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Reordenación interna y mejora de la comunicación viaria entre las calles Manzanares, Tinto y Plauerga, con aumento de las dotaciones para el entorno.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 2 años

Proyecto de Urbanización: 3 años

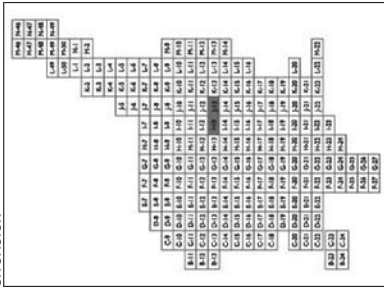
Ejecución: 4 años



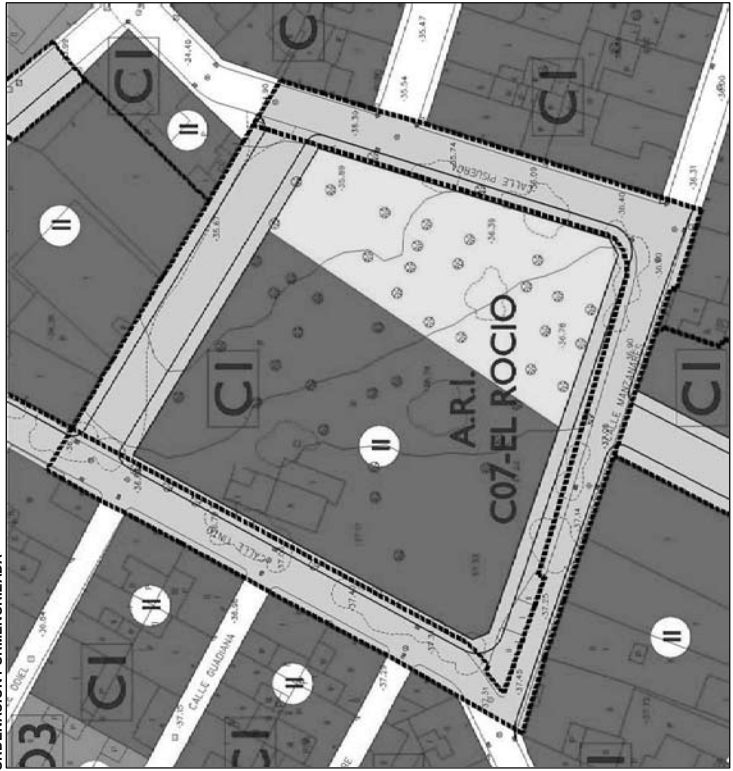
FOTOGRAFÍA AEREA



SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-C-10-PICADUEÑA ALTA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	6.378 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	3.415 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	6.378 m ²	Superficie mín. espacio libre público:	255 m ²
Superficie de suelo público asociado:	0 m ²	Superficie mín. equipamiento público:	0 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,5500 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO	1,052 m ²
Máxima edificabilidad:	3,508 m ²	Nº max. total viviendas / Nº min. VPO:	35 / 11
Densidad máxima de viviendas:	55 viv/ha		
Área de Reparto:	SUNC - 2.21,3	Aprovechamiento medio:	0,4225
Coefficiente Subzonal:	1,0000	Aprovechamiento objetivo en subzona:	3,073 UA
Coefficiente Tipológico:	0,8761	Derechos de los prop. en subzona:	2,425 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m ²)	Parcela mínima privativa (m ²)	Fronte mínimo (m)	Altura máx.	Fach.	Fondo	Labral	Edif. mínima por parcela (m ²)	Zonas de aplicación
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	III	0	--	0	(*)	Según planos

(*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima la admitida para la tipología C1 en las Normas Particulares (Tit. VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Manzana compacta.
 - Edificación alineada a fachada.
- OTRAS DETERMINACIONES:**
- Vario interior: el grillado
 - Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 17
 - La superficie mínima de espacios libres públicos será del 4% de la superficie bruta.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Reordenación interna y mejora de la conexión entre la Avenida de las Amapolas y la calle Nueva Vía Picadueña, y con la Plaza San Vicente, además de ampliar la zona verde situada al norte.
- Se trata de una reconfiguración urbana puntual proveniente del planeamiento anterior y con problemas de preexistencias, quedando sin embargo la zona suficientemente dotada de Espacios Libres Públicos.
- El estudio de detalle deberá definir la volumetría a implantar, debiendo ser especialmente preciso en la definición de las rasantes, dados los condicionantes topográficos existentes.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

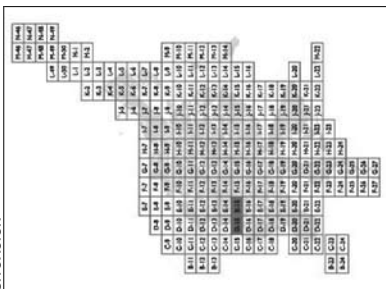
PLAZOS: Estudio de Detalle: 3 años Proyecto de Urbanización: 4 años Ejecución: 5 años



FOTOGRAFÍA AEREA



SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



00012229

ARI-C-13-PICADUEÑA BAJA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	13.223 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	9.050 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	13.223 m ²	Superficie min. espacio libre público:	0 m ²
Superficie de suelo público asociado:	0 m ²	Superficie min. equipamiento público:	0 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,6500 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO	2.450 m ²
Máxima edificabilidad:	8,595 m ² /m ²	Nº max. total viviendas / Nº min. VPO:	88 / 27
Densidad máxima de viviendas:	67 viv/ha		
Área de Reparto:	SUNC - 2.2.1.3	Aprovechamiento medio:	0,4225
Coefficiente Subzonal:	0,9025	Aprovechamiento objetivo en subzona:	7,853 UA
Coefficiente Tipológico:	0,9137	Derechos de los prop. en subzona:	5,571 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m ²)	Parcela mínima privativa (m ²)	Fronte mínimo (m)	Altura máx.	Fach. (m)	Fondo (m)	Laberal (m)	Edif. mínima parcela por parcela (m/m ²)	Zonas de aplicación
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	II/III	0	--	0	(*)	Según planos

(*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima la admitida para la tipología C1 en las Normas Particulares (Tit. VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Manzana compacta.
- Edificación alineada a fachada.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Vialidad interior: el grillado
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: las grilladas

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- La apertura y vertebración de Picadueña Baja mediante la ejecución de un vial entre la calle del Pino y Cuesta de las Piedras y otro que una este con la calle Picadueña Baja, que junto con otras actuaciones posibiliten la permeabilidad del barrio.
- La ordenación grillada se podrá reajustar mediante Estudio de Detalle, no pudiendo eliminarse ni reducirse la sección del viario planeado.
- La edificabilidad residencial será como máximo el 95% de la total, destinándose el 5% restante a comercial y/o terciario, que preferentemente se situará en las manzanas de 3 alturas.
- El estudio de detalle deberá definir la volumetría a implantar, debiendo ser especialmente preciso en la definición de las rasantes, dados los condicionantes topográficos existentes.
- Para su desarrollo se aplicará lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

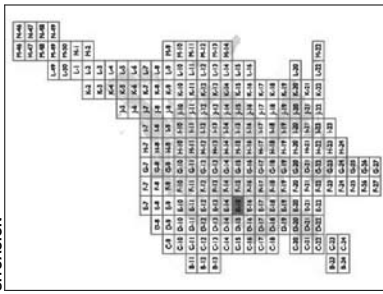
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 3 años

Proyecto de Urbanización: 4 años

Ejecución: 5 años

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR-F-01-HIJUELA DE SIETE PINOS

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	135.884 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	27.900 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	135.884 m ²	Superficie min. espacio libre público:	67.942 m ²
Superficie de suelo público asociado:	0 m ²	Superficie min. equipamiento público:	20.383 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,5000 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO	55,033 m ²
Máxima edificabilidad:	67,942 m ²	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	665 / 611
Densidad máxima de viviendas:	49 viv/ha		
Área de Reparto:	SUNC - 3,2,3	Aprovechamiento medio:	0,3302
Coefficiente Subzonal:	1,2502	Aprovechamiento objetivo en subzona:	43,062 UA
Coefficiente Tipológico:	0,6338	Derechos de los prop. en subzona:	32,298 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m ²)	Parcela mínima privativa (m ²)	Frente mínimo (m)	Altura máx.	Fach.	Fondo	Retranqueos	Edif. máxima por parcela (m/m ²)	Zonas de aplicación
F3	Res. plurifamiliar patio manzana	800	--	20	VI	0	--	--	--	(*) Todas las manzanas

- (*)La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, pudiendo ser superior a la establecida en las Normas Generales de la edificación (Tit VII) para esa tipología concreta.
- Las condiciones de retranqueo será las establecidas en las Normas Generales de la Edificación (Tit. VII)

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Manzana abierta o semiabierta.
 - Edificación alineada a fachada. A Vales y zonas verdes públicas retranqueo 0.
- OTRAS DETERMINACIONES:**
- Vialio Interior: Tipo V (18 m de anchura mínima y 20,5 m en vial de borde de zona verde)
 - Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 340
 - La superficie mínima de espacios libres públicos será del 50% de la superficie bruta.
 - La superficie mínima de equipamientos públicos será del 15% de la superficie bruta.
 - Las reservas de dotaciones públicas están muy por encima del mínimo establecido en la LOUA.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Ordenar uno de los más importantes vacíos que persisten en la zona este del núcleo principal, dando continuidad a la zona verde del antiguo Sector 27. La 'Marquesa', conectándola con la Avenida de Europa e integrando una importante franja de equipamiento público. Así mismo, en la ordenación se remita el borde norte del antiguo PAU de Ferrnando Portillo dando continuidad a sus vialios.
- La ordenación por bloques de viviendas se vinculará con relación a la conexión del vialio de borde entre la calle Praga y el vial de obra abierta en la UE 10,5 del PDMO-05.
- La ordenación de volúmenes de las manzanas será orientativa, procurando liberar el máximo espacio libre en el interior de cada manzana.
- El 90% de la edificabilidad residencial se destinará a materializar viviendas de protección pública, siendo ésta como máximo el 90% de la total, destinándose al 10% restante a comercial y/o terciario.
- Para su desarrollo se será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACIÓN

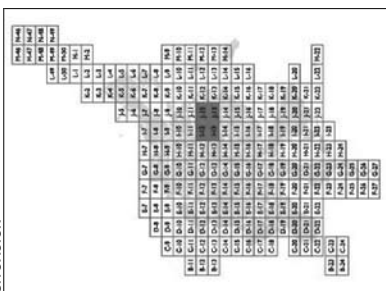
Plan Parcial:	2 años	Proyecto de Urbanización:	2 años	Ejecución:	3 años
---------------	--------	---------------------------	--------	------------	--------



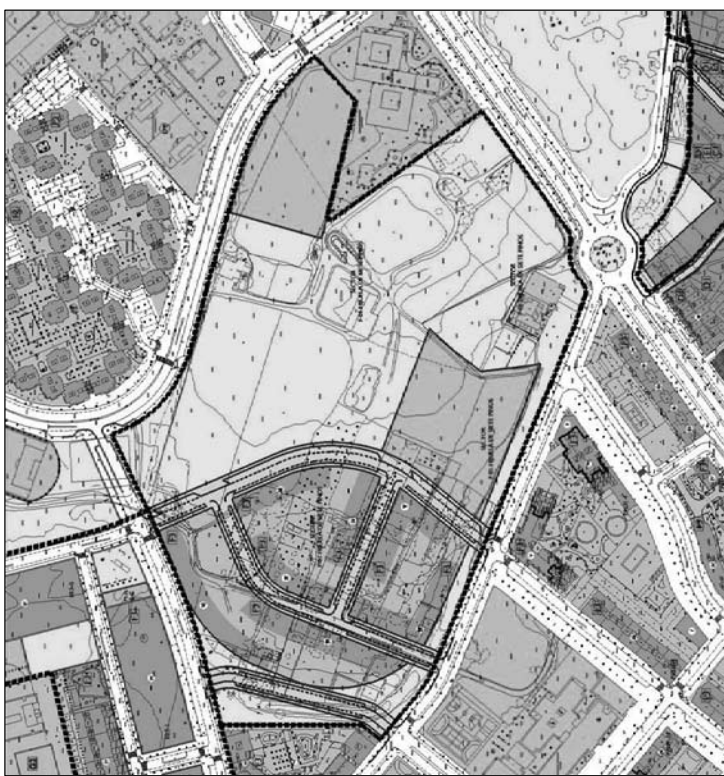
FOTOGRAFÍA AEREA



SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



00012229

AIA-F-04-CERROFRUTO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	18.612 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	7.508 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	18.612 m ²	Superficie min. espacio libre público:	2.233 m ²
Superficie de suelo público asociado:	0 m ²	Superficie min. equipamiento público:	0 m ²
Coefficiente edificabilidad:	1.6200 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO	26.835 m ²
Máxima edificabilidad:	30,151 m ²	Número máximo de viviendas:	223
Densidad máxima de viviendas:	120 viv/ha		
Área de Reparto:	SUNC - 3.2.2	Aprovechamiento medio:	0,5097
Coefficiente Subzonal:	1,1025	Aprovechamiento objetivo en subzona:	17,672 UA
Coefficiente Tipológico:	0,9861	Derechos de los prop. en subzona:	7,744 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m ²)	Parcela mínima privativa (m ²)	Frente mínimo (m)	Altura máx. (m)	Fach. (m)	Fondo Labral (m)	Retranqueos	Edif. mínima por parcela (m/m ²)	Zonas de aplicación
F3	Res. plurifamiliar patio manzana	600	--	20	VI	0	--	--	5,4	Todas las manzanas

- Las condiciones de retranqueo será las establecidas en el las Normas Generales de la Edificación (Tit. VII)

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.
- Edificación alineada a fachada.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Vialidad interior: el grafiado en la ordenación.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 200
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 12% de la superficie bruta.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

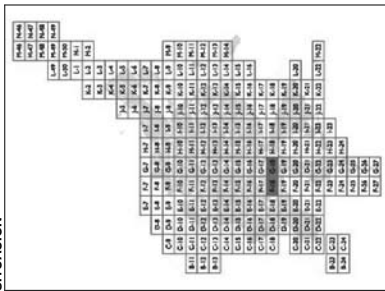
- Reordenación de la manzana Cerrofruto sustituyendo los caducos bloques existentes por viviendas adaptadas a los requerimientos y normativas actuales, introduciendo un viario que articule la zona y mejore su accesibilidad, dotándola de espacios libres públicos de escala adecuada y plazas de aparcamiento en viario público ordenadas de tal forma que dejen el espacio habitable principal al peatón.
- Se prevé un pequeño incremento del número de viviendas actuales para absorber la posible reordenación de la manzana El Panderero.
- La reordenación de la zona responde a una operación de reotajo, por lo que se justifica el porcentaje de dotaciones y la densidad, debiéndose destinar toda la edificabilidad residencial a materializar viviendas de protección pública, pudiéndose destinar hasta un máximo del 11% de la edificabilidad total a usos comercial y/o terciario.
- Toda la edificabilidad residencial se materializará en viviendas de protección pública
- Para su desarrollo se aplicará lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACIÓN

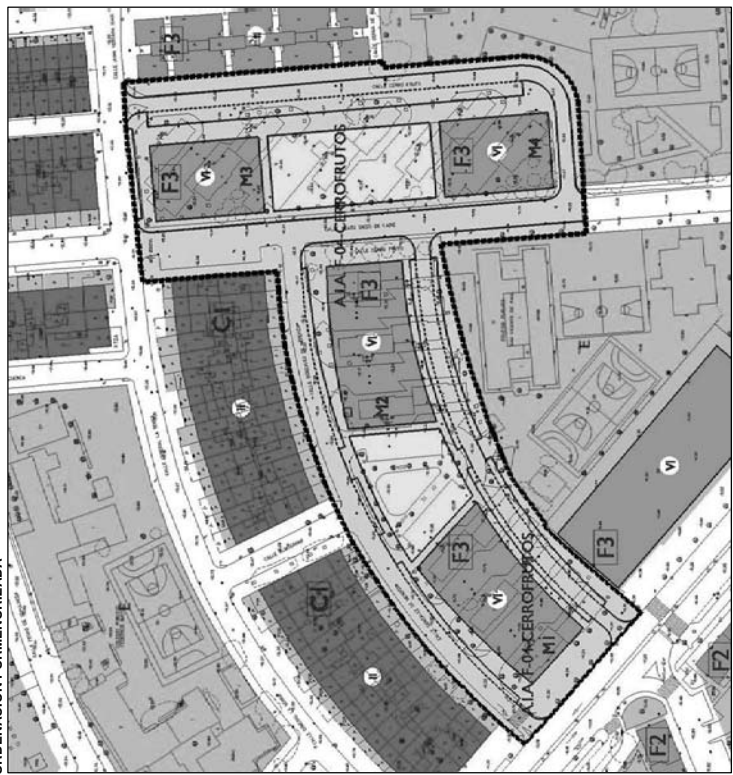
PLAZOS:	Estudio de Detalle: 2 años	Proyecto de Urbanización: 2 años	Ejecución: 3 años
----------------	----------------------------	----------------------------------	-------------------



FOTOGRAFÍA AEREA



SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ARI-F-06-TAXDIRT

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	10.020 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	4.119 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	10.020 m ²	Superficie min. espacio libre público:	4.008 m ²
Superficie de suelo público asociado:	0 m ²	Superficie min. equipamiento público:	0 m ²
Coefficiente edificabilidad:	1.0000 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO	3.006 m ²
Máxima edificabilidad:	10.020 m ²	Nº max. total viviendas / Nº min. VPO:	100 / 33
Densidad máxima de viviendas:	100 viv/ha		
Área de Reparto:	SJUNC - 3.2.1	Aprovechamiento medio:	0,6714
Coefficiente Subzonal:	0,9500	Aprovechamiento objetivo en subzona:	8,427 UA
Coefficiente Tipológico:	0,8410	Derechos de los prop. en subzona:	6,373 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m ²)	Parcela mínima privativa (m ²)	Fronte mínimo (m)	Altura máx.	Fach. (m)	Fondo (m)	Laberal (m)	Edif. mínima por parcela (m ²)	Zonas de aplicación
F1	Res. Plurifamiliar entre medianeras	800	--	20	III+V	0	--	0	(*)	Según planos

- (*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima la admitida para la tipología F1 en las Normas Particulares (Tit. VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Manzana compacta.
- Edificación alineada a fachada. A vales y zonas verdes públicas retranqueo 0.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Vialio interior: el grallado en la ordenación.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: las gralladas
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 40% de la superficie bruta.
- Las reservas de dotaciones públicas ascenden a 40m² por cada 100m² de uso residencial

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Regenerar el tejido urbano mediante la transformación de un antiguo suelo industrial, consiguiendo suelo dotacional para el entorno y un mejor diseño de las calles adyacentes.
- Las alineaciones a los viales públicos se considerarán vinculantes.
- El estudio de detalle debe distribuir la edificabilidad entre los volúmenes que se planteen, así como definir la parcela donde se vayan a materializar las viviendas de protección pública.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

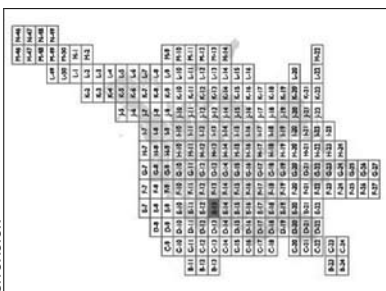
PLAZOS:	Estudio de Detalle: 3 años	Proyecto de Urbanización: 4 años	Ejecución: 6 años
---------	----------------------------	----------------------------------	-------------------



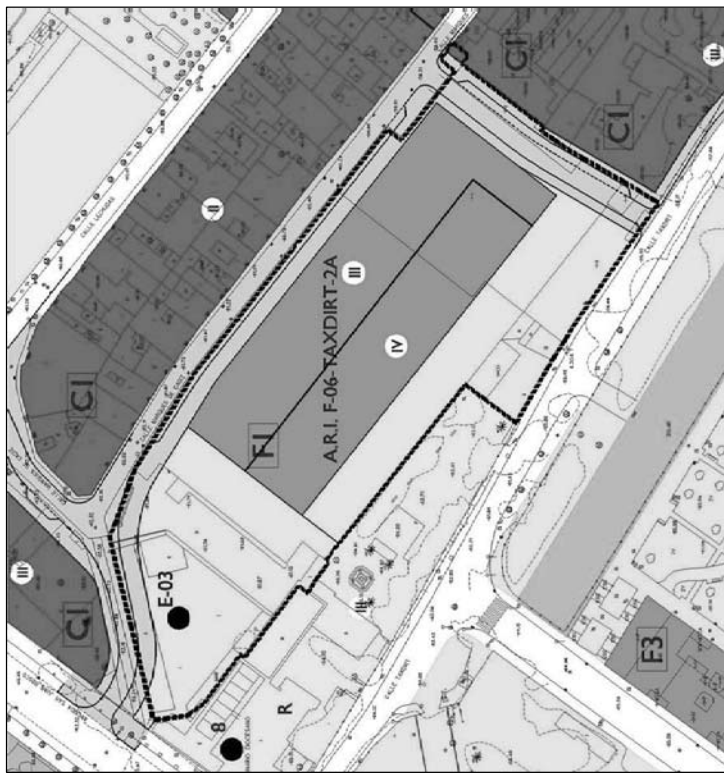
FOTOGRAFÍA AEREA



SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



00012229

SECTOR-ES02-ESTELLA CALLE RONDA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	10.692 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	4.096 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	10.692 m ²	Superficie espacio libre público:	1.096 m ²
Superficie de suelo público asociado:	0 m ²	Superficie equipamiento público:	0 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,3400 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO	1,091 m ²
Máxima edificabilidad:	3,635 m ²	Nº max. total viviendas / Nº min. VPO:	40 / 12
Densidad máxima de viviendas:	38 viv/ha		
Área de Reparto:	SUNC - 7,2	Aprovechamiento medio:	0,2688
Coefficiente Subzonal:	1,0000	Aprovechamiento objetivo en subzona:	3,151 UA
Coefficiente Tipológico:	0,8669	Derechos de los prop. en subzona:	2,779 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m ²)	Parcela mínima privativa (m ²)	Frente mínimo (m)	Altura máx.	Fach. (m)	Fondo (m)	Labral (m)	Edif. mínima por parcela (m ²)	Zonas de aplicación
D2.1	Res. Unifamiliar hilera 1 pedanías	360	90	6	II	≥ 4	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
D2.2	Res. Unifamiliar hilera 2 pedanías	90	90	9	II	≥ 5	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	II	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)

- (*) Se admitirá la tipología C1 para materializar edificabilidad de la vivienda protegida, definiendo el plan Parcial su ubicación concreta y regulando su implantación.
- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el plan Parcial, siendo la máxima para la tipología C1 la admitida en las Normas Particulares (Tit. VI).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Edificación Alejada.
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Vialidad Interior: Tipo VIII (12 m)
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 40
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 10% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascenderá a 30m² por cada 100m² de uso residencial.
- Se exige el cumplimiento de las Reservas de Equipamiento establecidas en el Reglamento de Planeamiento ya que, dadas las necesidades de implantación varía en continuidad con la trama existente, carece de superficie suficiente para completar dicha reserva.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

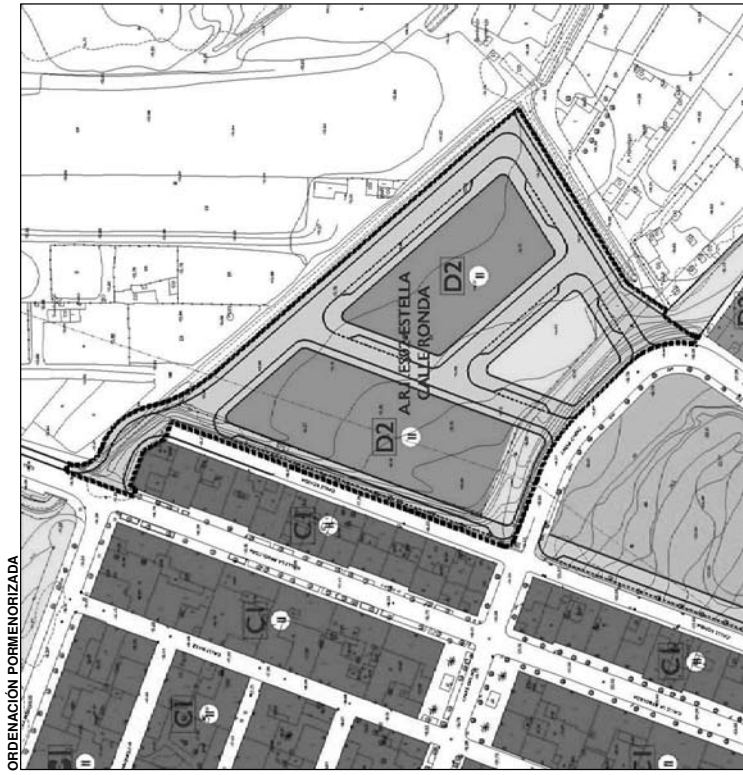
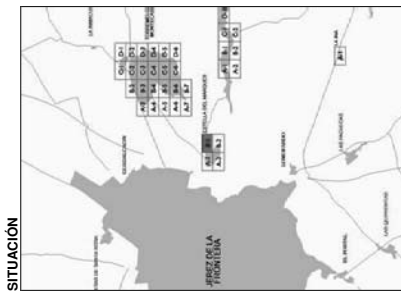
- Situada en la zona nordeste del núcleo de Estrella. Completa el crecimiento del núcleo, en una zona topográficamente apta para la edificación, incluyendo un espacio libre público digno y funcional.
- La ordenación grafada se podrá reajustar mediante Plan Parcial, no pudiendo eliminarse ni reducirse la sección del viario planteado.
- Dada la topografía existente y el diseño viario planteado para la tipología D2.1 no será obligatoria la dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.
- Para su desarrollo se será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

Plan Parcial: 3 años

Proyecto de Urbanización: 4 años

Ejecución: 5 años



SECTOR-ES04-ESTELLA-MAJADA ALTA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	ACT. ECONÓMICA
Superficie bruta:	42.523 m ²	Superficie suelo edificable:	15.974 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	42.523 m ²	Superficie espacio libre público:	8.504 m ²
Superficie de suelo público asociado:	0 m ²	Superficie equipamiento público:	1.703 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,3400 m ² /m ²		
Máxima edificabilidad:	14.458 m ²		
Área de Reparto:	SUNJ - 7,2	Aprovechamiento medio:	0,2888
Coefficiente Subzonal:	0,9700	Aprovechamiento objetivo en subzona:	12,726 UA
Coefficiente Tipológico:	0,8802	Derechos de los prop. en subzona:	11,394 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m ²)	Parcela mínima privativa (m ²)	Fronte mínimo (m)	Altura máx.	Fach. (m)	Fondo (m)	Retranqueros Lateral (m)	Edif. máxima por parcela (m/m ²)	Zonas de aplicación
G1	Actividades económicas:	500	50	12	II	-	-	-	1	(*)
	Edificio aislado									
G2	Actividades económicas:	1000	1000	15	II	≥ 8	≥ 4	≥ 4	0,75	(*)
	Edificio aislado									
G4	Actividades económicas o terciario:	1000	1000	15	II	≥ 8	≥ 4	≥ 4	1	(*)
	Edificio por plantas									

- (*) Las zonas de aplicación serán las indicadas en planos. La manzana para G4 situada al norte de la ordenación podrá ser compatible con G2.

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Edificación Aislada.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Vialio Interior: Tipo VII (1,4 m.), salvo donde se indica en la ordenación.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 80
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 20% de la superficie total.
- La superficie mínima de equipamientos será del 4% de la superficie total

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Situada en la zona suroeste del núcleo de Estrella, se trata de establecer una pequeña zona de actividades económicas en una posición adecuada para dicho núcleo, a nivel de tráfico y usos.
- La ordenación de manzanas es orientativa, y se podrá reajustar en su desarrollo, no pudiendo reducirse la sección del vialio planificado.
- Para su desarrollo se será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

Plan Parcial: 3 años

Proyecto de Urbanización: 4 años

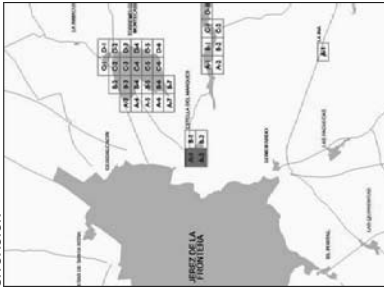
Ejecución: 5 años



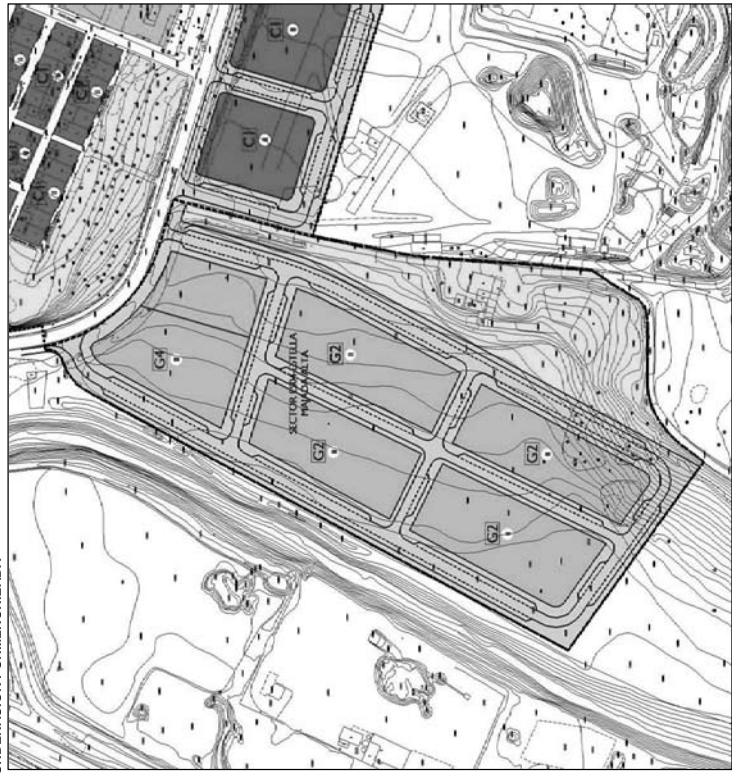
FOTOGRAFÍA AEREA



SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR-ET01-EL TORNO TRASERAS C/ POZO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	30.871 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	10.274 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	30.871 m ²	Superficie min. espacio libre público:	4.630 m ²
Superficie de suelo público asociado:	0 m ²	Superficie min. equipamiento público:	1.543 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,3600 m ² /m ²		
Máxima edificabilidad:	11,114 m ²	Edificabilidad mínima de VPO	3,167 m ²
Densidad máxima de viviendas:	36 viv/ha	Nº max. total viviendas / Nº min. VPO:	110 / 35
Área de Reparto:	SUNC - 6,2		
Coefficiente Subzonal:	1,0100	Aprovechamiento medio:	0,3185
Coefficiente Aprovechamiento Subjetivo:	0,8746	Aprovechamiento objetivo homog:	9,720 UA
		Derechos de los propietarios:	8,762 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m ²)	Parcela mínima privativa (m ²)	Frente mínimo (m)	Altura máx. (m)	Fach. (m)	Fondo (m)	Labral (m)	Edif. máxima por parcela (m ²)	Zonas de aplicación
D2.1	Res. Unifamiliar hilera 1 pedanías	360	90	6	II	≥ 4	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
D2.2	Res. Unifamiliar hilera 2 pedanías	90	90	9	II	≥ 5	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	II	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)

- (*) Se admitirá la tipología C1 para materializar edificabilidad de la vivienda protegida, definiendo el Plan Parcial su ubicación concreta y regulando su implantación.
- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Plan Parcial, siendo la máxima para la tipología C1 la admitida en las Normas Particulares (Tit. VI).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Edificación aislada.
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Vialio Interior: Tipo VII (14 m).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 110
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 15% de la superficie total.
- La superficie mínima de equipamientos públicos será del 5% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascenderá a 58 m² por cada 100m² de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Situada en la franja noreste del núcleo de El Torno, pretende un crecimiento ordenado y en continuidad con la trama existente, introduciendo un porcentaje importante de suelo de dotaciones públicas.
- La ordenación grafada servirá como referente, pudiéndose reajustar en su desarrollo, pero no pudiendo eliminarse ni reducirse la sección del viario planteado.
- Dada la topografía existente y el diseño viario planteado, para la tipología D2.1 y C1 no será obligatoria la dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.
- Para su desarrollo se será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

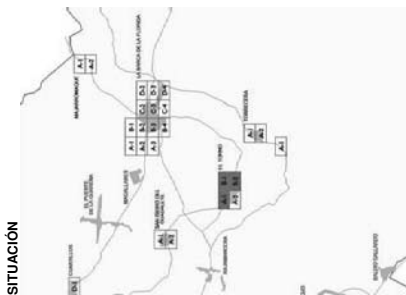
Plan Parcial: 3 años

Proyecto de Urbanización: 4 años

Ejecución: 5 años



FOTOGRAFÍA AEREA



SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR-LB01-LA BARCA C/ ARROYO DULCE

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	24.684 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	8.660 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	24.684 m ²	Superficie mín. espacio libre público:	3.703 m ²
Superficie de suelo público asociado:	0 m ²	Superficie mín. equipamiento público:	1.234 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,3700 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO	2.603 m ²
Máxima edificabilidad:	9.133 m ²	Nº max. total viviendas / Nº min. VPO:	94 / 28
Densidad máxima de viviendas:	39 viv/ha		
Área de Reparto:	SUNC - 8.2.1	Aprovechamiento medio:	0,3699
Coefficiente Subzonal:	1,1025	Aprovechamiento objetivo homog:	8.265 UA
Coefficiente Aprovechamiento Subjetivo:	0,9049	Derechos de los propietarios:	7.454 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m ²)	Parcela mínima privativa (m ²)	Fronte mínimo (m)	Altura máx. (m)	Fach. (m)	Fondo Labral (m)	Retenidos	Edif. mínima por parcela (m ²)	Zonas de aplicación
D2.1	Res. Unifamiliar hilera 1 pedanías	360	90	6	II	≥ 4	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
D2.2	Res. Unifamiliar hilera 2 pedanías	90	90	9	II	≥ 5	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	II	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)

- (*) Se admitirá la tipología C1 para materializar edificabilidad de la vivienda protegida, definiendo el Plan Parcial su ubicación concreta y regulando su implantación.
- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Plan Parcial, siendo la máxima para la tipología C1 la admitida en las Normas Particulares (Tit. VI).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Edificación aislada.
 - Manzana cerrada, abierta o semiabierta.
- OTRAS DETERMINACIONES:**
- Vialio Interior: Viales de borde perimetrales. Tipo VII (14 m.); resto, Tipo VIII (12 m.)
 - Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 94
 - La superficie mínima de espacios libres públicos será del 15% de la superficie total.
 - La superficie mínima de dotaciones públicas será del 5% de la superficie total.
 - La reserva de dotaciones públicas ascenden a 56 m² por cada 100m² de uso residencial.
 - La máxima edificabilidad residencial no podrá superar el 95% de la total, destinándose el 5% restante a comercial o terciario.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Se trata de completar el borde exterior sureste del núcleo de La Barca, planteando para ello la continuidad de la actuación llevada a cabo al amparo del PGMO '95.
- La ordenación grafiada es vinculante, debiendo completarse el vial de borde existente hasta conseguir una sección Tipo VII (14 m.).
- La tipología G4 será admisible en parcela exclusiva.
- Dado el diseño vialio planteado, para la tipología D2.1 y C1 no será obligatoria la dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.
- Para su desarrollo se será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

Plan Parcial: 1 año Proyecto de Urbanización: 2 años Ejecución: 3 años



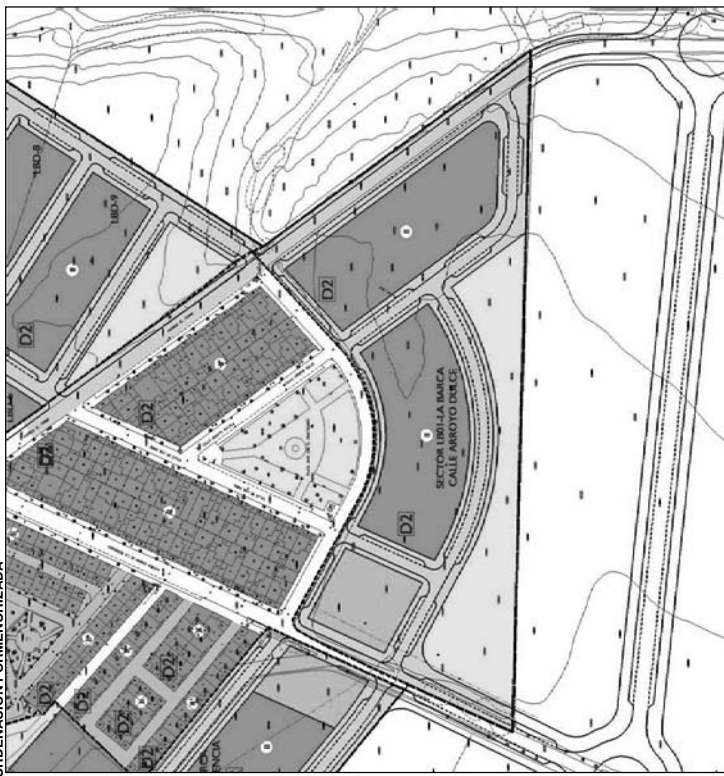
FOTOGRAFIA AEREA



SITUACION



ORDENACION PORMENORIZADA



00012229

SECTOR-LB02-LA BARCA CAMINO DE LA RESIDENCIA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	19.442 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	8.468 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	19.442 m ²	Superficie mín. espacio libre público:	1.944 m ²
Superficie de suelo público asociado:	0 m ²	Superficie mín. equipamiento público:	1.069 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,4300 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO	2,383 m ²
Máxima edificabilidad:	8,360 m ²	Nº max. total viviendas / Nº min. VPO:	87 / 26
Densidad máxima de viviendas:	45 viv/ha	Aprovechamiento medio:	0,3699
Área de Reparto:	SUNC - 8,2.1	Aprovechamiento objetivo homog:	7,990 UA
Coefficiente Subzonal:	0,9025	Derechos de los propietarios:	7,171 UA
Coefficiente Aprovechamiento Subjetivo:	0,9568		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m ²)	Parcela mínima privativa (m ²)	Frente mínimo (m)	Altura máx. (m)	Fach. (m)	Fondo (m)	Retenquitos Labral (m)	Edif. máxima por parcela (m ²)	Zonas de aplicación
D2.1	Res. Unifamiliar hilera 1 pedanías	360	90	6	II	≥ 4	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
D2.2	Res. Unifamiliar hilera 2 pedanías	90	90	9	II	≥ 5	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	II	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)

- (*) Se admitirá la tipología C1 para materializar edificabilidad de la vivienda protegida, definiendo el Plan Parcial su ubicación concreta y regulando su implantación.
- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Plan Parcial, siendo la máxima para la tipología C1 la admitida en las Normas Particulares (Tit. VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Edificación aislada.
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Vialidad Interior: Tipo VII (14 m).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 87
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 10% de la superficie total.
- La superficie mínima de dotaciones públicas será del 5,5% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascenden a 37 m² por cada 100m² de uso residencial.
- La máxima edificabilidad residencial no podrá superar el 95% de la total, destinándose el 5% restante a comercial o terciario.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Se trata de completar el borde exterior sureste del núcleo de La Barca, planteando para ello la continuidad de la trama preexistente.
- La ordenación grafada es vinculante en sus conexiones principales.
- Dado el diseño viario planteado, para la tipología D2.1 y C1 no será obligatoria la dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.
- Para su desarrollo se será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

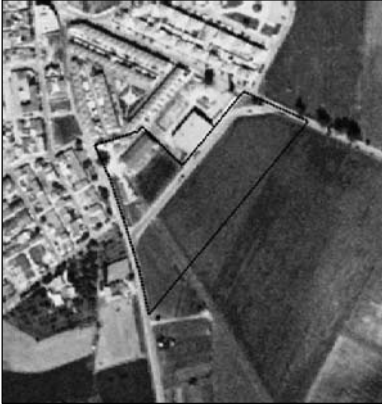
Plan Parcial: 2 años

Proyecto de Urbanización: 3 años

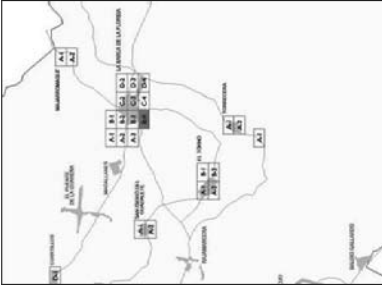
Ejecución: 4 años



FOTOGRAFÍA AEREA



SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR-NJ01-NUOVA JARILLA SUR

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	31.662 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	8.294 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	31.662 m ²	Superficie mín. espacio libre público:	3.166 m ²
Superficie de suelo público asociado:	0 m ²	Superficie mín. equipamiento público:	8.865 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0.2400 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO:	6.687 m ²
Máxima edificabilidad:	7.599 m ²	Número máximo de viviendas:	74
Densidad máxima de viviendas:	24 viv/ha		
Área de Reparto:	SUNC - 12.3.1	Aprovechamiento medio:	0.1224
Coefficiente Subzonal:	1.0000	Aprovechamiento objetivo en subzona:	3.876 UA
Coefficiente Tipológico:	0.5100	Derechos de los prop. en subzona:	3.488 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ID	Tipología	Parcela mínima total (m ²)	Parcela mínima privativa (m ²)	Frente mínimo (m)	Altura máx. (m)	Fach. máx. (m)	Fondo Labral (m)	Retenciones		Zonas de aplicación
								Edif. mínima por parcela (m ²)	Labral (m)	
D2.1	Res. Unifamiliar hilera 1 pedanías	360	90	6	II	≥ 4	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
D2.2	Res. Unifamiliar hilera 2 pedanías	90	90	9	II	≥ 5	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	II	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)

- (*) Se admitirá la tipología C1 para materializar edificabilidad de la vivienda protegida, definiendo el Plan Parcial su ubicación concreta y regulando su implantación.
- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Plan Parcial, siendo la máxima para la tipología C1 la admitida en las Normas Particulares (Tit. VI).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Edificación aislada.
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Vialio de borde: Tipo VII (14m). Vialio contacto con suelo urbano: Tipo V (18m). Vialio interior: Tipo VIII (12 m.).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 74.
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 10% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascenderá a un mínimo de 150m² por cada 100m² de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Completar la ordenación de la zona sureste del núcleo Nueva Jarilla, planteando la continuidad de la trama existente.
- La ordenación grafada se podrá reajustar mediante Plan Parcial, pudiendo redistribuirse la superficie destinada a equipamiento público en función de las necesidades de uso de la misma que se planteen, no pudiendo reducirse la sección del vialio planteado.
- Dado el diseño vialio planteado, para la tipología D2.1 no será obligatoria la dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.
- El 100% de la edificabilidad residencial se destinará a viviendas de protección pública.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas.
- Al ámbito le será de aplicación lo recogido en el art. 9.3.10 "Servidumbres Aeroporcuarias", y planos correspondientes.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

Plan Parcial: 2 años

Proyecto de Urbanización: 3 años

Ejecución: 4 años

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



00012229

SECTOR-TC01-TORRECERA C/ RAFAEL ALBERTI

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	21.143 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	9.532 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	21.143 m ²	Superficie espacio libre público:	2.114 m ²
Superficie de suelo público asociado:	0 m ²	Superficie equipamiento público:	1.902 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,3200 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO	2,030 m ²
Máxima edificabilidad:	6,766 m ²	Nº max. total viviendas / Nº min. VPO:	74 / 22
Densidad máxima de viviendas:	35 viv/ha	Aprovechamiento medio:	0,2615
Área de Reparto:	SUNC - 11,2,1	Aprovechamiento objetivo homog.:	5,666 UA
Coefficiente Subzonal:	1,0000	Derechos de los propietarios:	4,976 UA
Coefficiente Aprovechamiento Subjetivo:	0,8670		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m ²)	Parcela mínima privativa (m ²)	Frente mínimo (m)	Altura máx.	Fach. (m)	Fondo (m)	Laberal (m)	Edif. mínima por parcela (m ²)	Zonas de aplicación
D2.1	Res. Unifamiliar hilera 1 pedanías	360	90	6	II	≥ 4	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
D2.2	Res. Unifamiliar hilera 2 pedanías	90	90	9	II	≥ 5	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	II	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)

- (*) Se admitirá la tipología C1 para materializar edificabilidad de la vivienda protegida, definiendo el Plan Parcial su ubicación concreta y regulando su implantación.
- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Plan Parcial, siendo la máxima para la tipología C1 la admitida en las Normas Particulares (Tit. VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Edificación Aislada.
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Vialio Interior: Tipo VII (12 m).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 80
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 1,0% de la superficie total.
- La superficie mínima de equipamientos públicos será del 9% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascenden a 59 m² por cada 100 m² de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

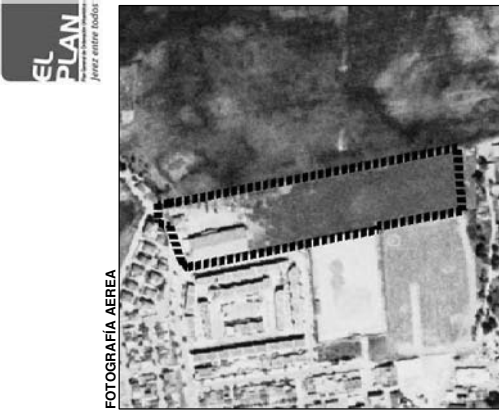
- Situada en el límite este del núcleo, colindante con las dos U.E. desarrolladas durante la vigencia del PGMO-95 y con el campo de fútbol municipal, la ordenación se plantea como continuación de la trama urbana existente, con una zona verde central que abre el suelo dotacional del campo de fútbol hacia el nuevo crecimiento.
- La ordenación se establece como vinculante, permitiendo sólo ligeros ajustes por topografía.
- Dada la topografía existente y el diseño viario planteado para la tipología D2.1 no será obligatoria la dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

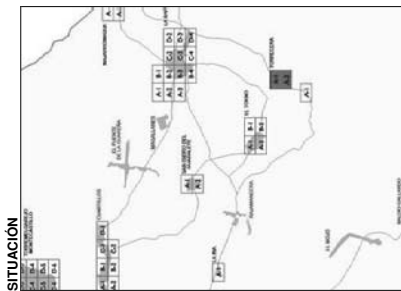
Plan Parcial: 3 años

Proyecto de Urbanización: 4 años

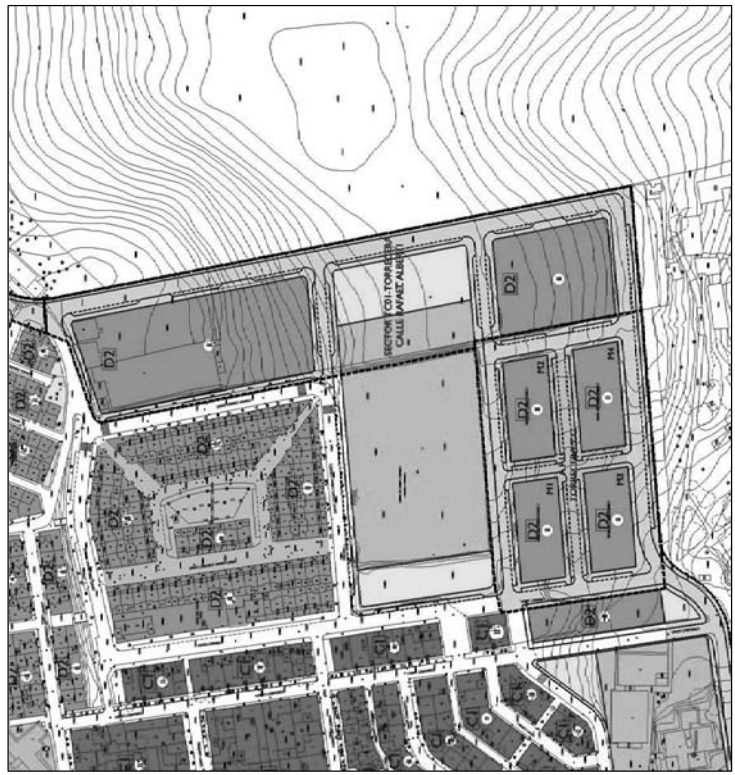
Ejecución: 5 años



FOTOGRAFÍA AEREA



SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR-TC02-TORRECERA C/ GUADALETE

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	ACT. ECONÓMICAS
Superficie bruta:	38.786 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	15.117 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	38.786 m ²	Superficie libre público:	4.652 m ²
Superficie de suelo público asociado:	0 m ²	Superficie mín. equipamiento público:	3.877 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,2900 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO	0 m ²
Máxima edificabilidad:	11,242 m ²	Número máximo de viviendas:	28
Densidad máxima de viviendas:	8 viv/ha		
Área de Reparto:	SUNC - 11,2.1	Aprovechamiento medio:	0,2615
Coefficiente Subzonal:	0,9500	Aprovechamiento objetivo homog:	10,896 UA
Coefficiente Aprovechamiento Subjetivo:	0,9992	Derechos de los propietarios:	9,604 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m ²)	Parcela mínima privativa (m ²)	Fronte mínimo (m)	Altura máx. (m)	Fach. (m)	Fondo (m)	Laterales (m)	Edif. mínima por parcela (m ² /m ²)	Zonas de aplicación
D2.1	Res. Unifamiliar hilera 1 pedanías	360	90	6	II	≥ 4	≥ 3	0	1	En manzana residencial
D2.2	Res. Unifamiliar hilera 2 pedanías	90	90	9	II	≥ 5	≥ 3	0	1	En manzana residencial
G2	Actividades económicas: Edificio aislado	1000	90	15	II	≥ 8	≥ 4	≥ 4	0,75	En manzanas de A.E.
G4	Actividades económicas o terciario: Edificio por plantas	1000	90	15	II	≥ 8	≥ 4	≥ 4	0,75	En manzanas de A.E.

- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Plan Parcial.
- Se justifica la no necesidad de contemplar la reserva de edificabilidad destinada a Vivienda Protegida establecida en el Art. 10.1.A.b) de la LOUA, dada su baja densidad (<15 viv/ha) y su tipología unifamiliar admisible.

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Edificación Aislada.
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.
- Edificación abierta en Actividades Económicas.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Vialio Interior: Tipo VII (12 m.).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: El equivalente al número de plazas gratificadas.
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 12% de la superficie total.
- La superficie mínima de equipamientos públicos será del 10% de la superficie total.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- El Área se ubica al noreste del núcleo de Torrecera, limitándose por la calle Guadalete, la Carretera y el Suelo No Urbanizable.
- La ordenación se plantea como una importante bolsa de suelo de Actividades Económicas en una posición que ni interfiere con la estructura urbana residencial, dando frente a la carretera con una franja de zona verde, y ubicando la parcela dotacional en la zona en contacto con el Suelo No Urbanizable, minimizando así el impacto. El frente a la calle Guadalete se resuelve con una manzana de uso residencial.
- La edificabilidad de uso residencial ascenderá como máximo a 23% de la UTA (2.586 m²).
- La edificabilidad se establece como vivienda, permitiendo solo figuras ajustes por topografía.
- Dado el diseño previsto para la tipología D2.1 no será obligatoria la dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

Plazo: Plan Parcial: 3 años Proyecto de Urbanización: 4 años

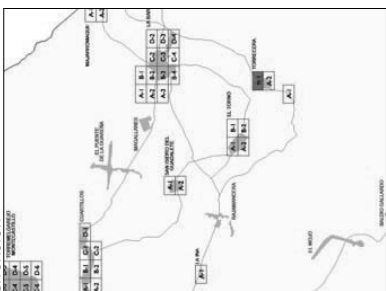
Ejecución: 5 años



FOTOGRAFÍA AEREA



SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



00012229

ARI-TM01-TORREMELGAREJO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	20.630 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	7.989 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	20.630 m ²	Superficie mín. espacio libre público:	3.095 m ²
Superficie de suelo público asociado:	0 m ²	Superficie mín. equipamiento público:	0 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,3700 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO	3,053 m ²
Máxima edificabilidad:	7,633 m ²	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	84 / 33
Densidad máxima de viviendas:	41 viv/ha		
Área de Reparto:	SUNC - 15,2,1	Aprovechamiento medio:	0,3019
Coefficiente Subzonal:	1,0000	Aprovechamiento objetivo homog.:	6,229 UA
Coefficiente Aprovechamiento Subjetivo:	0,8160	Derechos de los propietarios:	5,606 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima privativa (m ²)	Parcela mínima total (m ²)	Fronte mínimo (m)	Altura máx. (m)	Fach. (m)	Fondo Lateral (m)	Retranqueo	Edif. mínima por parcela (m ² /m ²)	Zonas de aplicación
D2.1	Res. Unifamiliar hilera 1 pedanías	360	90	6	II	≥ 4	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
D2.2	Res. Unifamiliar hilera 2 pedanías	90	90	9	II	≥ 5	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	II	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)

- (*) Se admitirá la tipología C1 para materializar edificabilidad de la vivienda protegida, definiendo el Estudio de Detalle su ubicación concreta y regulando su implantación.
- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima para la tipología C1 la admitida en las Normas Particulares (Tit. VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Edificación Anclada.
 - Manzana cerrada, abierta o semiabierta.
- OTRAS DETERMINACIONES:**
- Vialio Interior Tipo VIII (15 m).
 - Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 64
 - La superficie mínima de espacios libres públicos será del 15% de la superficie total.
 - La reserva de dotaciones públicas ascenderá a 40 m² por cada 100 m² de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Situada al este del núcleo, y apoyada en la carretera de La Inmaculada y Gibraltar (Arroyo Dulce), la ordenación pretende regenerar una zona caótica y presentar una fachada digna al vial principal.
- La ordenación grafiada será vinculante.
- Dado el diseño vialio planteado para la tipología D2.1y C1 no será obligatoria la dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas
- Al ámbito le será de aplicación lo recogido en el art. 9.3.10 "Servidumbres Aeroportuarias", y planos correspondientes.

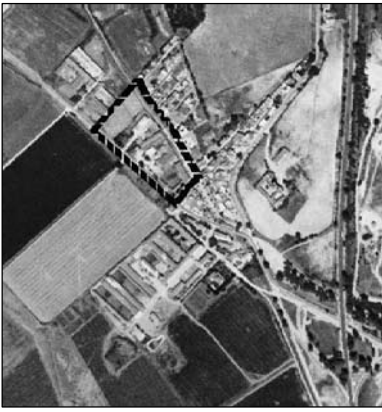
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 5 años Proyecto de Urbanización: 6 años

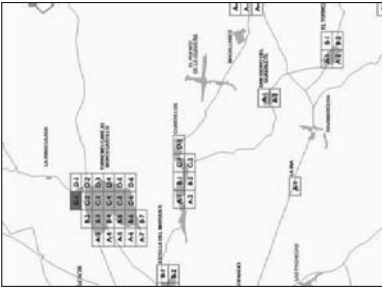
Ejecución: 8 años



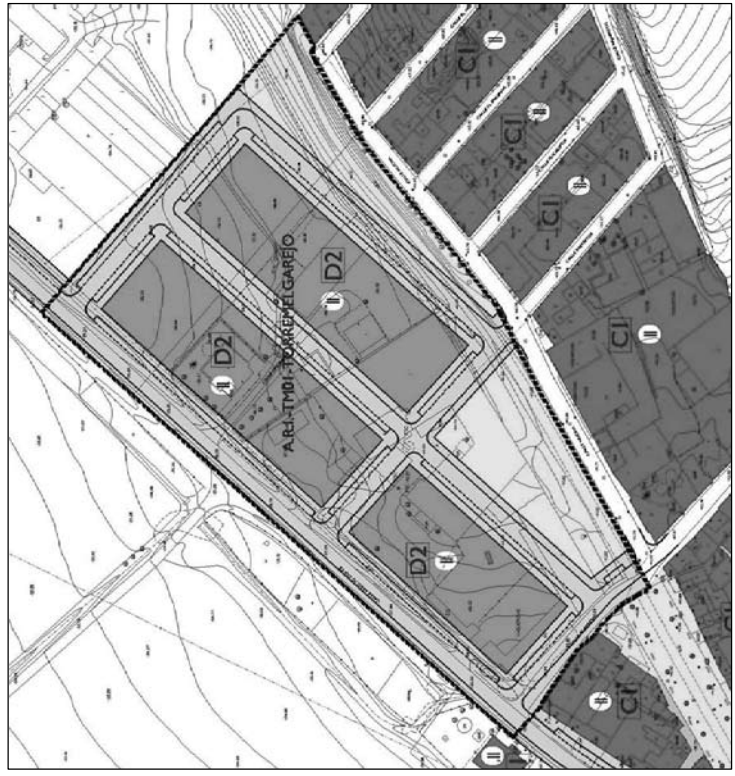
FOTOGRAFÍA AEREA



SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR EL CARRERISTA

Situado al norte del núcleo principal, ocupa la franja de terrenos libres que queda entre los sectores 35 (Parque Empresarial) y 34 (La Norieta) del PGMO 95 y la nueva variante de la A-4.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Uso dominante:	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
Superficie bruta:	291.724 m ²	Superficie de suelo con aprovechamiento:	291.724 m ²
		Superficie de suelo público asociado:	0 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0.4500 m ² /m ²		
Máxima edificabilidad:	131.276 m ²		
Área de Reparto:	SUS - 1,2	Aprovechamiento medio:	0.3300
Coefficiente Subzonal:	0.9999	Aprovechamiento objetivo en subzona:	112.779 UA
Coefficiente Tipológico:	0.8591	Derechos de los prop. en subzona:	86.651 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- Se trata con la ordenación de completar la trama urbana con uso de Actividades Económicas iniciada por los Sectores 34 y 35, las zonas verdes públicas se situarán protegiendo la variante de la A-4 y la Carretera de Morabita, mientras que la parcela de equipamiento se dispondrá preferentemente en continuidad con la planteada en el Sector 35.

CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA:

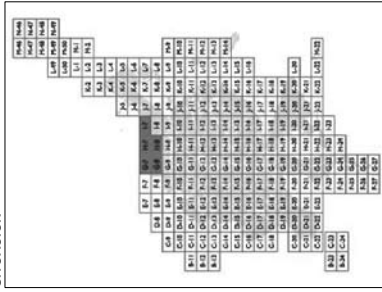
Cesiones mínimas de Dotaciones y Espacios Libres:			
Min. cesión de espacio libre público:	(17,00%)	49.593 m ²	Min. cesión total dotaciones: (21,00%) 61.262 m ²
Min. cesión de equip. público:	(4,00%)	11.669 m ²	

- Tipologías admisibles: G1/G2/G4.
- Vialio estructurante: De borde con sectores 35 y 34, completar los existentes hasta conseguir una sección tipo III (31 m); de borde con la zona verde: tipo IV (21 m), de conexiones internas tipo IV (22 m).
- El sector debe ejecutar la rotonda de acceso al mismo desde la Carretera de Morabita.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 1.312.
- La cesión mínima de dotaciones públicas establecidas estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b) del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COOPERACIÓN

PROGRAMACIÓN: 1er CUATRINIO INICIATIVA: PÚBLICA

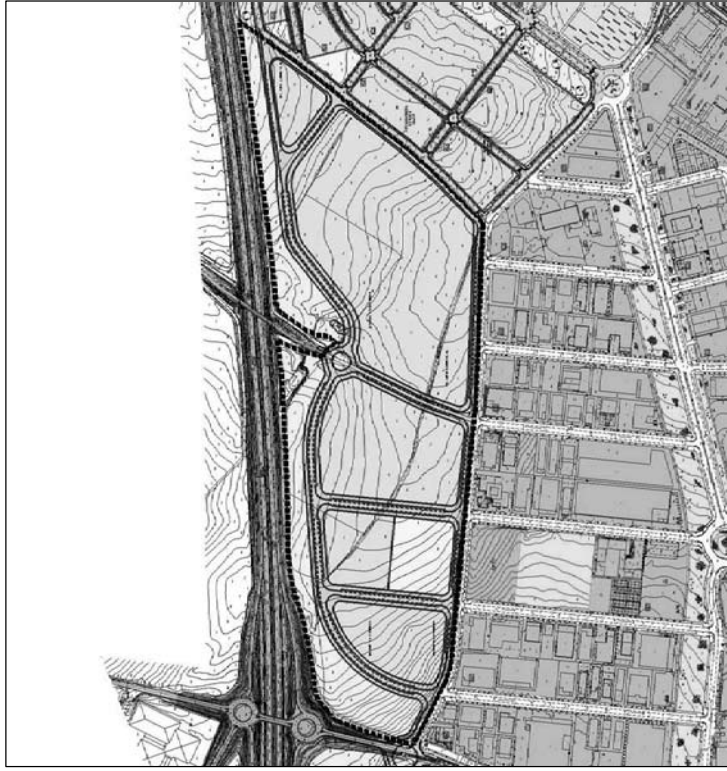
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



00012229

SECTOR DEHESA DE SILES II

Situado al norte del núcleo principal en la salida hacia el aeropuerto, se configura como la ampliación del Parque Tecnológico Agroalimentario actualmente en desarrollo, ubicándose al norte del mismo, entre la salida de la A-4 hacia Sevilla y la vía férrea.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Uso dominante:	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
Superficie bruta:	983.859 m ²	Superficie de suelo con aprovechamiento:	983.859 m ² 0 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0.4000 m ² /m ²	Superficie de suelo público asociado:	
Máxima edificabilidad:	393.544 m ²		
Área de Reparto:	SUS = 1.1	Aprovechamiento medio:	0.3300
Coefficiente Subzonal:	1.1080	Aprovechamiento objetivo en subzona:	336.634 UA
Coefficiente Tipológico:	0.8559	Derechos de los prop. en subzona:	263.724 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- La ordenación se plantea como una continuación de la establecida para la primera fase en ejecución con zonas verdes lineales de protección de las infraestructuras y zonas verdes centrales transversales a las anteriores que garanticen la permeabilidad visual y rompen monotonía de la trama urbana.

CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA:

Cesiones mínimas de Dotaciones y Espacios Libres:	177.095 m ²	Min. cesión total dotaciones:	216.449 m ²
Min. cesión de espacio libre público:	(18,00%) 39.354 m ²		
Min. cesión de equip. público:	(4,00%)		

- Tipologías admisibles: G1/G2/G4
- Vialio estructurante: Central tipo III (31 m), secundario tipo IV (22 m).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 3.365
- La creación mínima de dotaciones públicas estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b) del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.
- Al ámbito le será de aplicación lo recogido en el art. 9.3.10 "Servidumbres Aeroportuarias"; y Planos correspondientes.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACIÓN

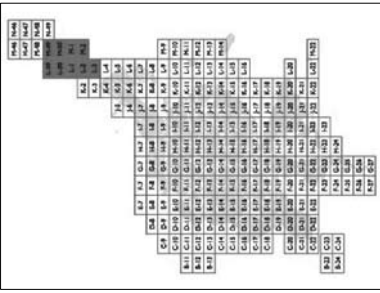
PROGRAMACIÓN: 1er CUATRIENIO INICIATIVA: PÚBLICA



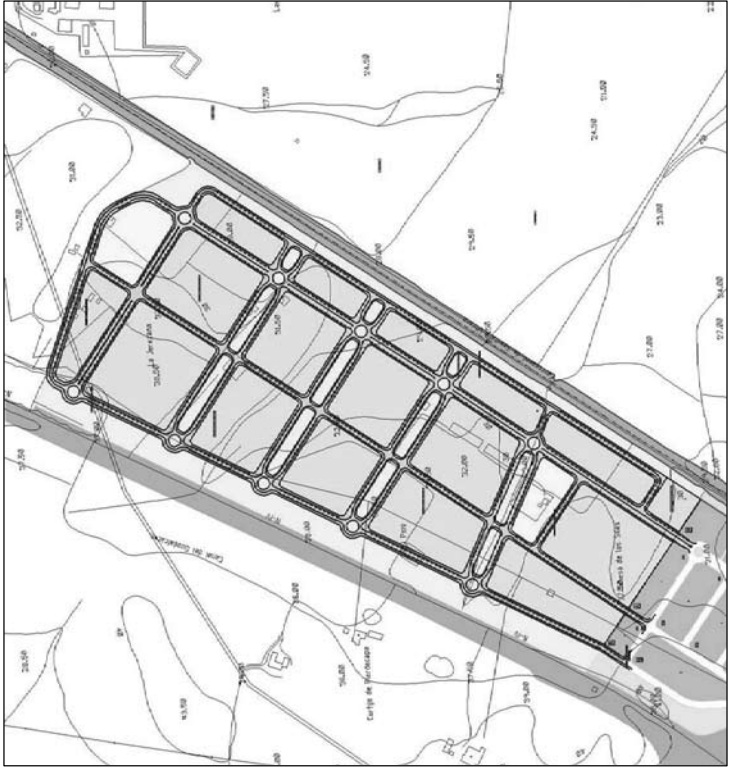
FOTOGRAFÍA AÉREA



SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR HOSPITAL

Situado al norte de la ciudad, entre la variante de la A-4 la actual circunvalación, la Carretera del Calvario y la de Trebujena, se pretende configurar como un "área estratégica de nueva centralidad" que sea capaz de generar espacios de calidad en una zona carente de ellos aunque con una situación de excepción respecto a las infraestructuras.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Uso dominante:	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
Superficie bruta:	1.223.803 m ²	Superficie de suelo con aprovechamiento:	1.223.803 m ²
		Superficie de suelo público asociado:	0 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,4000 m ² /m ²		
Máxima edificabilidad:	489.521 m ²		
Área de Reparto:	SUS - 1,1	Aprovechamiento medio:	0,3300
Coefficiente Subzonal:	1,1488	Aprovechamiento objetivo en subzona:	418.981 UA
Coefficiente Tipológico:	0,8559	Derechos de los prop. en subzona:	316.391 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
 - La ordenación estructural propuesta se basa en el establecimiento de dos importantes ejes viarios con bulevar verde intermedio (uno paralelo aproximadamente a la variante y el otro perpendicular al primero), conectando así todas las zonas limítrofes. En esta ordenación se establece una zona verde lineal de borde con la variante y se concentra el suelo dotacional junto al hospital, resolviendo el contacto con el mismo con un vial de borde.

CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA:

Cesiones mínimas de Dotaciones y Espacios Libres:			
Min. cesión de espacio libre público:	(21,50%)	263.118 m ²	Min. cesión total dotaciones: (26,15%) 320.024 m ²
Min. cesión de equip. público:	(4,65%)	56.907 m ²	

- Tipologías admitidas: G1/G2/G4.
- Viarios : Ejes principales: Tipo I (64 m); viarios perimetrales tipo IV (22 m), salvo donde se indica en planos.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 4.895
- La ejecución se podrá llevar a cabo por fases y etapas marcadas en un único P.P.
- La cesión mínima de dotaciones públicas: establecidas estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b) del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.

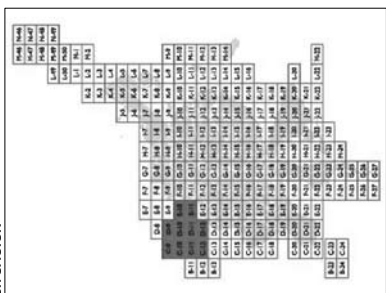
SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACIÓN

PROGRAMACION: 1er CUATRIENIO **INICIATIVA:** PÚBLICA



FOTOGRAFIA AÉREA

SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



00012229

SECTOR EL JUNCAL I

Situado al Oeste de la ciudad, entre la zona de Caulina, el Sector Mirabal y la Autopista AP-4, delimitándose al Norte por la Carretera de Arcos y al Sur por la de Cortes.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Uso dominante:	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
Superficie bruta:	394.539 m ²	Superficie de suelo con aprovechamiento:	394.539 m ²
		Superficie de suelo público asociado:	0 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,4000 m ² /m ²		
Máxima edificabilidad:	157,816 m ²		
Área de Reparto:	SUS = 1,1	Aprovechamiento medio:	0,3300
Coefficiente Subzonal:	1,0767	Aprovechamiento objetivo en subzona:	128,541 UA
Coefficiente Tipológico:	0,8145	Derechos de los prop. en subzona:	108,831 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- La ordenación pretende aprovechar la excelente situación del área respecto a las infraestructuras varias para implantar en ella un uso de actividades económicas donde los aspectos logísticos puedan desarrollarse como alternativa y complemento a la Ciudad del Transporte.
- La ordenación se apoya en el nuevo anillo periférico previsto que se configura como vial principal de la actuación planteando el trazado alternativo del tramo de la vía pecuaria "Cañada de Albaladejo-Cuartillos" por el borde de la Autopista.
- En el desarrollo del sector se podrá reservar la edificabilidad de uso residencial que sea necesaria para una posible regularización de las viviendas habituales existentes con anterioridad al 26 de septiembre de 2006 en la zona de El Juncal de Albaladejo, integrándolas en la ordenación pormenorizada y no permitiendo incrementar ni el número de viviendas ni la edificabilidad de las mismas. En los planos de ordenación se concreta la zona, donde se podría reservar esa edificabilidad residencial.

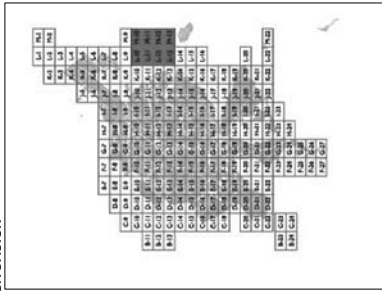
CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA:

Cesiones mínimas de Dotaciones y Espacios Libres:			
Min. cesión de espacio libre público:	(10,00%)	39.454 m ²	Min. cesión total dotaciones: (14,00%) 55.235 m ²
Min. cesión de equip. público:	(4,00%)	15.782 m ²	
Tipologías admitidas:	G1/G2.		
Vialio estructural:	Primeral: tipo III (31 m). De estructuración interna: tipo IV (22 m).		
Para el desarrollo del Sector será preciso garantizar el trazado alternativo del tramo de la Cañada Albaladejo-Cuartillos afectado.			
Comerzos y servicios de proximidad:	No se permite la creación de parcelas de más de 578 m ² .		
La cesión mínima de dotaciones públicas es obligatoria.	La cesión mínima de dotaciones públicas es obligatoria, en su caso, en el terreno que se marque en el artículo 17 de la LOUA.		
Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 67 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.			
La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.			

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PROGRAMACIÓN: 2º CUATRIENIO INICIATIVA: PRIVADA

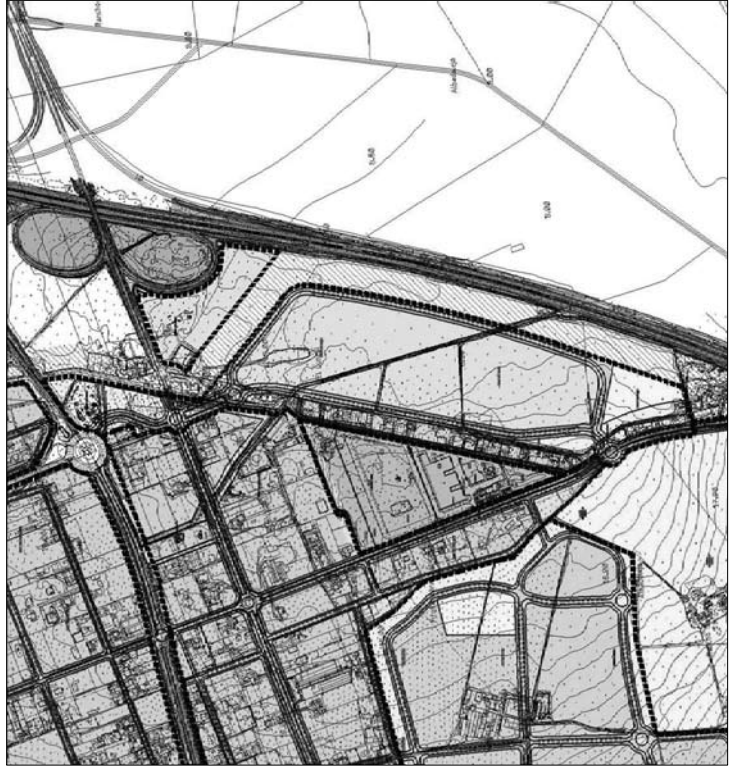
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR PARPALANA

Situado al sur del núcleo principal, frente a la depuradora y rodeando el suelo industrial de la antigua planta de transferencia de basuras, se plantea como una ampliación del Polígono Industrial El Portal que permita, así mismo, regenerar la zona dando continuidad a algunas manzanas con clara configuración actual de traseras.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Uso dominante:	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
Superficie bruta:	573.357 m ²	Superficie de suelo con aprovechamiento:	573.357 m ²
		Superficie de suelo público asociado:	0 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0.4000 m ² /m ²		
Máxima edificabilidad:	228.343 m ²		
Área de Reparto:	SUS - 1.1	Aprovechamiento medio:	0.3300
Coefficiente Subzonal:	1.1301	Aprovechamiento objetivo en subzona:	196.295 UA
Coefficiente Tipológico:	0.8559	Derechos de los prop. en subzona:	150.683 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- La ordenación se apoya en la variante sur propuesta y en un viario de borde con el polígono existente.

CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA:

Cesiones mínimas de Dotaciones y Espacios Libres:	126.139 m ²		
Min. cesión de espacio libre público:	(22,00%)	Min. cesión total dotaciones:	(26,00%) 149.073 m ²
Min. cesión de equip. público:	(4,00%) 22.934 m ²		

- Tipologías admisibles: G1/G2/G4.
- Viario: Tipo IV (22 m) debiendo resolverse las conexiones con el Polígono El Portal y la carretera.
- Número mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 2.294.
- La cesión mínima de dotaciones públicas establecidas estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b7 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- Para su desarrollo debe tenerse en cuenta la catalogación de la edificación y arboleda indicada en planos.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

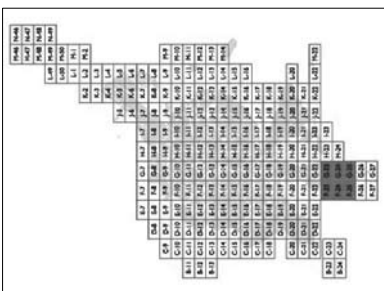
PROGRAMACIÓN: 2ª CUATRIENIO INICIATIVA: PRIVADA



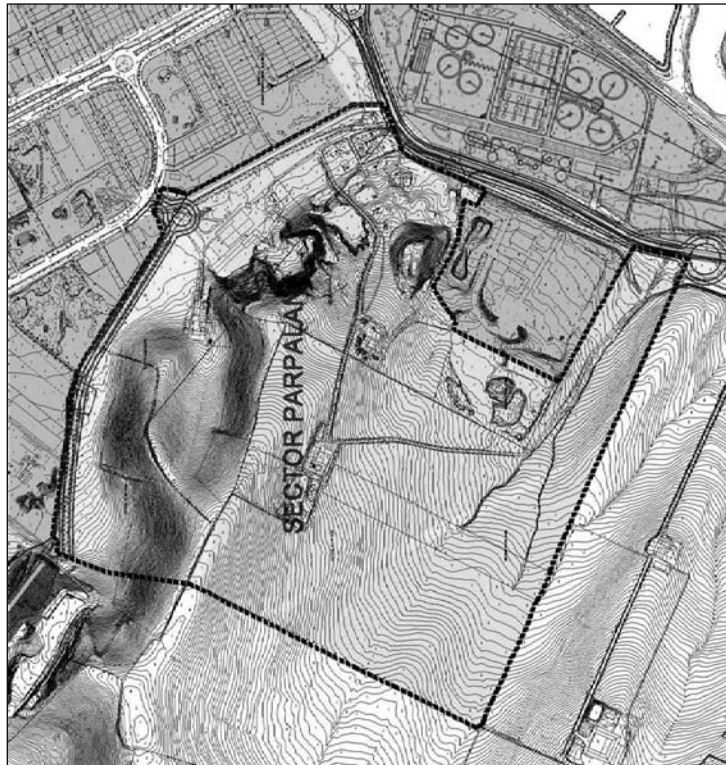
FOTOGRAFÍA AÉREA



SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



00012229

SECTOR PASTRANILLA

Situada al oeste del núcleo urbano principal, se separa del Sector Guatabaque por el actual trazado de la Cañada del mismo nombre, delimitándose al Este por las traseras de la bodega Real Tesoro y el Polígono Guadalquivir, al Sur con naves con frente a la Carretera de Sanlúcar y al Norte con el Área 7 del PGMO-95.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Uso dominante:	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
Superficie bruta:	271.737 m ²	Superficie de suelo con aprovechamiento:	271.737 m ²
		Superficie de suelo público asociado:	0 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,4500 m ² /m ²		
Máxima edificabilidad:	122.282 m ²		
Área de Reparto:	SUS - 1,3	Aprovechamiento medio:	0,33500
Coefficiente Subzonal:	1,0233	Aprovechamiento objetivo en subzona:	104,930 UA
Coefficiente Tipológico:	0,8581	Derechos de los prop. en subzona:	78,868 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- La ordenación propuesta se estructura a partir del trazado de un vial que conecta la ronda existente en la Carretera de Sanlúcar, que también sirve de acceso al Sector 36 del PGMO-95, con otra existente en el Área 7 del PGMO-95 en la Higuera de Rompedorones.

CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA:

Cesiones mínimas de Dotaciones y Espacios Libres:		Min. cesión total dotaciones:	46.195 m ²
Min. cesión de espacio libre público:	35.326 m ² (13,00%)		
Min. cesión de equip. público:	10.869 m ² (4,00%)		

- Tipologías admitidas: G1/G2/G4.
- Vialio estructurante: Principal: Tipo III (31 m), de estructuración interna: Tipo IV (22 m).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 1.222
- La cesión mínima de dotaciones públicas: establecidas estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b) del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COOPERACIÓN

PROGRAMACIÓN: 1er CUATRIENIO

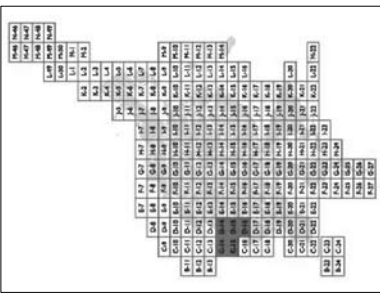
INICIATIVA: PÚBLICA



FOTOGRAFÍA AÉREA



SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR LA BARCA – GARRAPILOS II

Se localiza al noreste del núcleo de La Barca, apoyado en la Carretera y colindante por el Este con el actual polígono industrial de Garrapijos.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Uso dominante:	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
Superficie bruta:	125.478 m ²	Superficie de suelo con aprovechamiento:	125.478 m ²
		Superficie de suelo público asociado:	m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,4000 m ² /m ²		
Máxima edificabilidad:	50,191 m ²		
Área de Reparto:	SUS - 3	Aprovechamiento medio:	0,3259
Coefficiente Subzonal:	1,3041	Aprovechamiento objetivo en subzona:	42,934 UA
Coefficiente Tipológico:	0,8554	Derechos de los prop. en subzona:	28,222 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- Su ordenación se plantea en continuidad con el sector de uso residencial, separándose del mismo por una zona verde que los protege. El esquema estructural se reduce a una serie de viales perimetrales que garanticen la continuidad con el Polígono Industrial existente.

CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA:

Cesiones mínimas de Dotaciones y Espacios Libres:			
Min. cesión de espacio libre público:	(12,00%)	15.057 m ²	
Min. cesión de equip. público:	(4,00%)	5.019 m ²	
			Min. cesión total dotaciones: (16,00%) 20.076 m ²

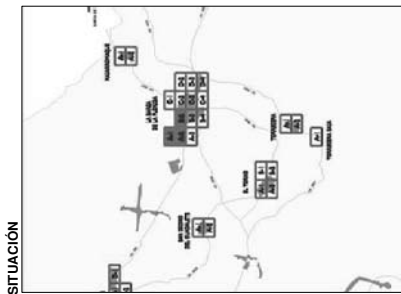
- Tipologías admitidas: G1/G2/G4.
- Vialio, Perimetral: tipo IV (22 m), separación con el polígono existente: tipo III (31 m), debiéndose ejecutar así mismo la rotonda de entrada desde la carretera.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 502
- La cesión mínima de dotaciones públicas establecidas estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b7 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcelal.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACIÓN

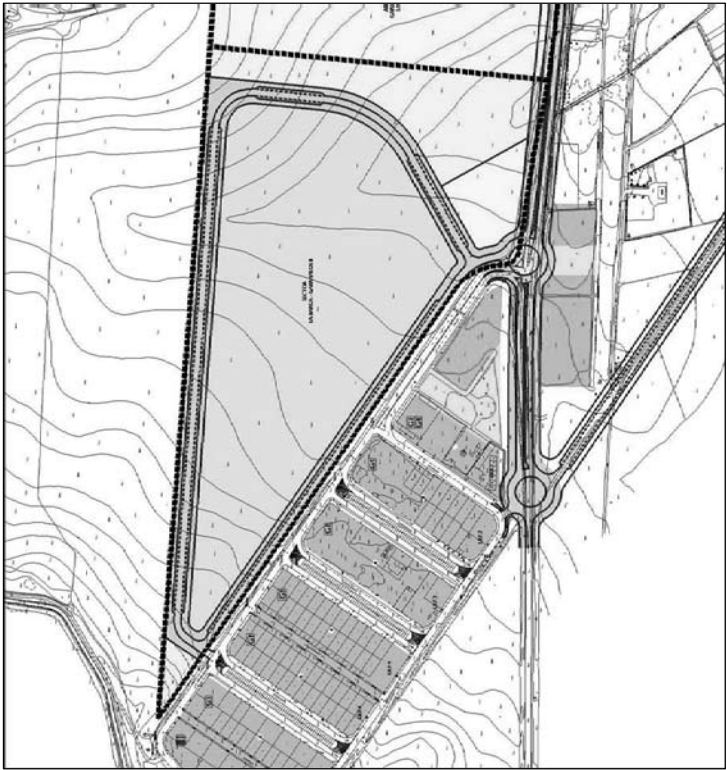
PROGRAMACIÓN:	1er CUATRIENIO	INICIATIVA:	PÚBLICA
---------------	----------------	-------------	---------



FOTOGRAFÍA AÉREA



SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

00012229

SECTOR VEGAS DEL TORNO

Situada al este del núcleo de El Torno, a unos 500m del mismo, con frente a la carretera CA-9020.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Uso dominante:	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
Superficie bruta:	43.199 m ²	Superficie de suelo con aprovechamiento:	43.199 m ²
		Superficie de suelo público asociado:	m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,4000 m ² /m ²		
Máxima edificabilidad:	17,280 m ²		
Área de Reparto:	SUS - 4	Aprovechamiento medio:	0,3300
Coefficiente Subzonal:	0,9615	Aprovechamiento objetivo en subzona:	14,828 UA
Coefficiente Tipológico:	0,8581	Derechos de los prop. en subzona:	13,344 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- La ordenación deberá tener como objetivo la implantación de un pequeño polígono industrial y terciario que de servicio a la zona

CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA:

Cesiones mínimas de Dotaciones y Espacios Libres:	4.320 m ²	Min. cesión total dotaciones:	6.048 m ²
Min. cesión de espacio libre público:	(10,00%)		
Min. cesión de equip. público:	(4,00%)	1.728 m ²	(14,00%)

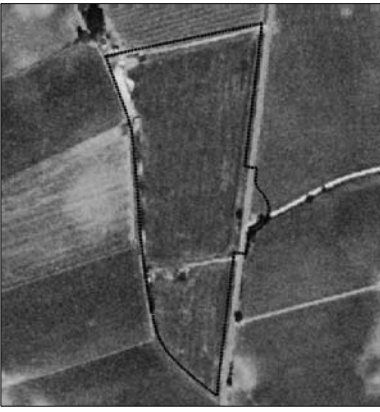
- Tipologías admitidas: G1/G2/G4.
- Vialio: Principal tipo IV (22 m), de distribución mínimo tipo VII (15m)
- El Sector deberá resolver el cruce con la CA-9020 incluida la obtención de los terrenos para ello.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 173
- La cesión mínima de dotaciones públicas establecidas estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b7 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

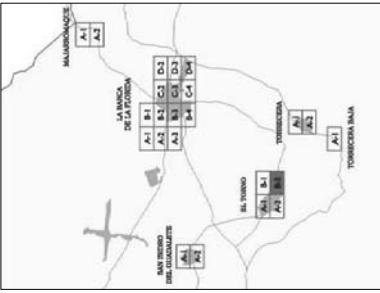
PROGRAMACIÓN:	1er CUATRIENIO	INICIATIVA:	PRIVADA
---------------	----------------	-------------	---------



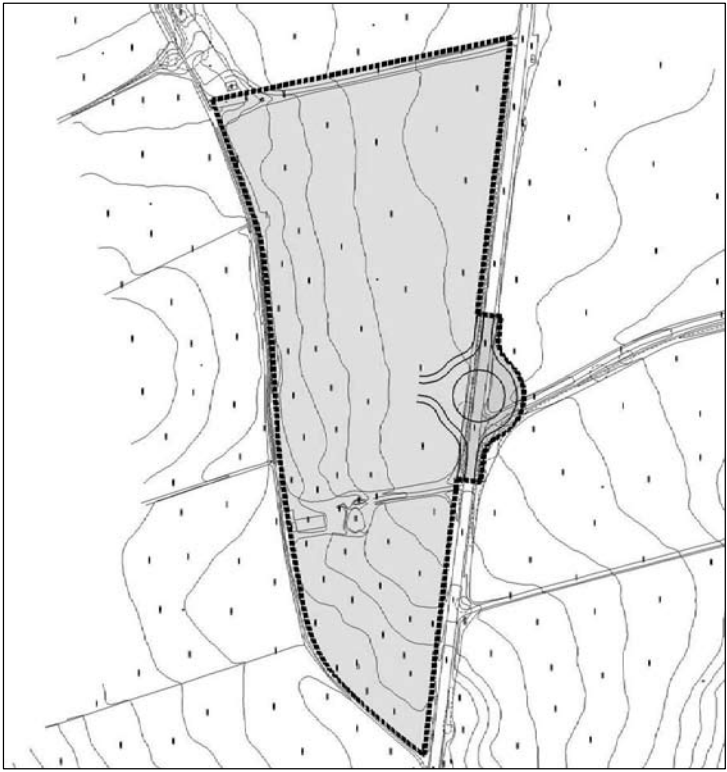
FOTOGRAFIA AÉREA



SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR ABIERTAS DE CAULINA

Situada al nordeste del núcleo principal, forma parte de una gran área de crecimiento que ocupa los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable no sectorizado del Plan General de 1995 que abarcan desde San José Obrero hasta Guadalcacín. El Sector se sitúa en la zona sur de dicho área, entre la Colonia de Caulina y el denominado "Camino de Espera, en la zona conocida como Las Abiertas de Caulina.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	434.800 m ²	Superficie de suelo con aprovechamiento:	434.800 m ² 0 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,4500 m ² /m ²	Eflicabilidad mínima de VPO	(33,00% s/res) 58.111 m ²
Máxima edificabilidad:	195,660 m ²	Densidad máxima (viviendas/ha):	37
Máxima edificabilidad residencial:	176,094 m ²	Nº max. total viviendas / Nº min. VPO:	1608 / 645
Área de Reparto:	SUS - 1,1	Aprovechamiento medio:	0,3300
Coefficiente Subzonal:	0,9359	Aprovechamiento objetivo en subzona:	185,623 UA
Coefficiente Tipológico:	0,9487	Derechos de los prop. en subzona:	137,995 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- La ordenación se basará en el establecimiento de dos zonas verdes públicas lineales apoyadas por equipamientos, una que une la salida al norte de la Autopista con el bulevar previsto en el trazado del antiguo ferrocarril de Almargen y otra perpendicular a la anterior que articula el sector interiormente hasta conectar con la protección del arroyo existente

CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA:

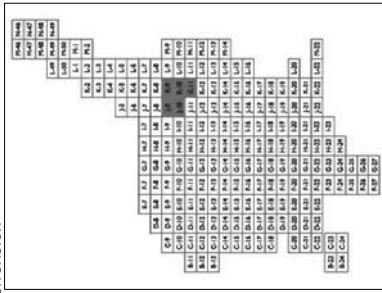
Porcentajes de edificabilidad por uso y tipología:	Cesiones mínimas de Dotaciones y Espacios Libres:		
Colectivas (máx.):	117.396 m ²	Min. cesión de espacio libre público:	(15,00%) 65.220 m ²
Unifamiliares (máx.):	58.698 m ²	Min. cesión de equipamiento público:	(29 m ² /viv) 46.632 m ²
Comercial y terciario (mín.):	19.566 m ²	Min. cesión total dotaciones (m ² /100 m ² edif. res.)	64
Actividades económicas (máx.):	0 m ²		

- Las tipologías admisibles serán: UF; E1/D1; CT; F2/F3; Terciario; G4.
- Varios: Bulevar paralelo al Sector 30: Tipo I (64 m), Carretera Jerez-Guadalcacín Tipo III (31 m) viales interiores tipo IV (22 m).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 1.608.
- La cesión mínima dotaciones públicas establecida está por encima de la marcada en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b7 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PROGRAMACIÓN: 1er. CUATRIENIO INICIATIVA: PRIVADA

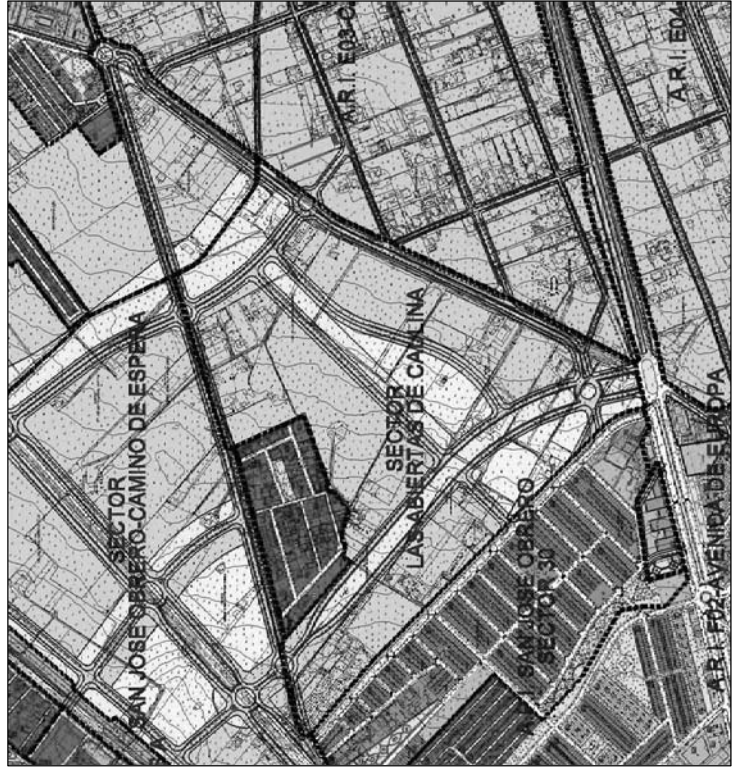
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR CANALEJA

Situada al este de la ciudad, limita al norte con la Barriada de "El Pimiento" y el Sector 26 "La Milagrosa" del PGMO-95, al este con la Ronda Viaria desarrollada en el periodo de vigencia del PGMO-95 (Av. Juan Carlos I) y al sur y oeste con el suelo No urbanizable y la Barriada de La Teja.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	240.051 m ²	Superficie de suelo con aprovechamiento:	240.051 m ²
		Superficie de suelo público asociado:	0 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,4500 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO	(30,00% s/res) 28.518 m ²
Máxima edificabilidad:	108,023 m ²	Densidad máxima (viviendas/ha):	37
Máxima edificabilidad residencial:	95,060 m ²	Nº max. total viviendas / Nº min. VPO:	888 / 316
Área de Reparto:	SUS - 1,1	Aprovechamiento medio:	0,3300
Coefficiente Subzonal:	0,8727	Aprovechamiento objetivo en subzona:	105,733 UA
Coefficiente Tipológico:	0,9788	Derechos de los prop. en subzona:	81.695 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- **OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:**
 - La ordenación tiene como objetivos desarrollar parte del borde exterior de la Ronda Este en continuidad con lo existente, uniendo este crecimiento con la Barriada de La Teja; así mismo, la ordenación pretende dar continuidad al Parque de la Canaleja en la zona del Arroyo del mismo nombre.
 - El Sector deberá ejecutar las obras de entubado del Arroyo de La Canaleja a su paso por el mismo.

CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA:

Porcentajes de edificabilidad por uso y tipología:	Cesiones mínimas de Dotaciones y Espacios Libres:	
Colectivas (máx.):	62.653 m ²	Min. cesión de espacio libre público:	(25,00%) 60.013 m ²
Unifamiliares (máx.):	(30,00%) 32.407 m ²	Min. cesión de equipamiento público:	(24 m ² /vivi) 21.312 m ²
Comercial y terciario (mín.):	(12,00%) 12.963 m ²	Min. cesión total dotaciones (m ² /100 m ² edif. res.)	86
Actividades económicas (máx.):	(0,00%) 0 m ²		

- Las tipologías admisibles serán: CT; F2/F3; UF; E1/D1; Terciario; G4.
- Varios: Perimetrales tipo IV (22 m). Se completará la urbanización de la Ronda Este hasta conseguir una sección simétrica.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 888
- La cesión mínima de dotaciones públicas establecidas estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b7 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- Al estar afectado el presente Sector por el YACIMIENTO 17 (La Canaleja), según se indica en el listado de Yacimientos Arqueológicos recogido en el Plano 4 de Ordenación Estructural del Término Municipal, será siempre necesaria la realización de actividad arqueológica previa, consistente en sondeos arqueológicos y/o excavación en extensión en función del tipo de obra aprobado y del grado de conocimiento del potencial arqueológico del yacimiento arqueológico. Dicha actividad, sujeta a la legislación vigente, tendrá que ser ejecutada por un técnico-arqueólogo quien deberá, junto con los técnicos municipales en materia de patrimonio cultural, proponer las medidas adecuadas para compatibilizar el proyecto de obra con la integración de los restos, siempre que estos cuenten con un valor contextual y grado de conservación aceptables. Dicha propuesta será elevada a la Consejería de Cultura para su aprobación.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN-COOPERACIÓN

Dado que en este ámbito urbanístico la Administración ostenta opciones de compra respecto de una importante superficie de dicho ámbito, con ocasión de la aprobación del instrumento de desarrollo será el momento en que se concretará el sistema de actuación aplicable.

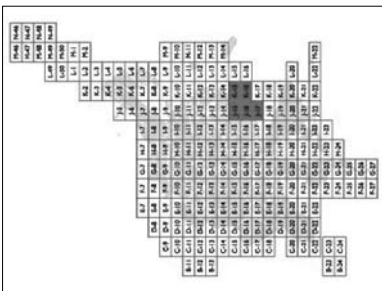
PROGRAMACIÓN: 1er. CUATRIENIO INICIATIVA: PRIVADA-PUBLICA



FOTOGRAFÍA AÉREA



SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR GERALDINO

Situada al sur del núcleo principal, tiene su acceso por la denominada Higuera de Geraldino, que parte de la Carretera de Cartuja, en las inmediaciones del "Puente de Cádiz". Limita al nordeste con la carretera de Cartuja y suelos urbanos consolidados, con frente a ésta, al sudoeste con la Higuera de Geraldino y al este con el PERI "Pago Soleté" del PGMO-95.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	358.975 m ²	Superficie de suelo con aprovechamiento: Superficie de suelo público asociado:	358.975 m ² 0 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,4500 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO (30,00% s/res)	42.846 m ²
Máxima edificabilidad:	161.539 m ²	Densidad máxima (viviendas/ha):	36
Máxima edificabilidad residencial:	142.154 m ²	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	1272 / 473
Área de Reparto:	SUS = 1,1	Aprovechamiento medio:	0,3300
Coefficiente Subzonal:	0,9356	Aprovechamiento objetivo en subzona:	158.809 UA
Coefficiente Tipológico:	0,9831	Derechos de los prop. en subzona:	113.954 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- La ordenación pretende integrar este vacío en la trama urbana, facilitando los accesos al Parque de Santa Teresa y dando continuidad a los viarios planteados en Monteleagre.
- El Sector integrará en su ordenación las viviendas existentes en Geraldino y la U.E. 4L1 "Pino Soleté". Así mismo, se recogerá la catalogación de la Casa de Geraldino y la arboleda circundante, protegiéndolos convenientemente.

CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA:

Porcentajes de edificabilidad por uso y tipología:	Cesiones mínimas de Dotaciones y Espacios Libres:		
Colectivas (máx.):	65,00%	88.846 m ²	Min. cesión de espacio libre público: (10,00%) 35.898 m ²
Unifamiliares (máx.):	33,00%	53.308 m ²	Min. cesión de equipamiento público: (29 m ² /viv) 36.888 m ²
Comercial y terciario (mín.):	12,00%	19.385 m ²	Min. cesión total dotaciones (m ² /100 m ² edif. res.): 51
Actividades económicas (máx.):	0,00%	0 m ²	

- Las tipologías admisibles serán: CT; F2;F3; UF;E1;D1; Terciario: G4.
- Viarios: Higuera de Geraldino tipo IV (22 m); transversal principal: tipo IV (22 m), transversal y longitudinal secundarios: tipo V (18 m). El entronque Norte de Geraldino con Carretera de Cartuja se resolverá con cuatro carriles.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 1.271
- La cesión mínima de dotación pública responderá a los estándares del Reglamento de Planeamiento, con lo que las cesiones totales estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b7 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN COOPERACIÓN

Dado que en este ámbito urbanístico la Administración ostenta opciones de compra respecto de una importante superficie de dicho ámbito, con ocasión de la aprobación del Instrumento de desarrollo será el momento en que se concretará el sistema de actuación aplicable.

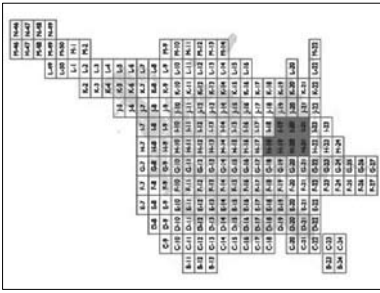
PROGRAMACIÓN: 1er CUATRIENIO INICIATIVA: PRIVADA-PUBLICA



FOTOGRAFÍA AÉREA



SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



00012229

SECTOR MIRABAL

Situado al este del núcleo principal, el sector está delimitado al Oeste por el crecimiento de La Marquessa, al Sur por el Cementerio y la zona clasificada como SUNS, al Este por la zona de Caulina y al Norte así mismo con la zona de Caulina.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	536.628 m ²	Superficie de suelo con aprovechamiento:	536.628 m ²
		Superficie de suelo público asociado:	0 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,4500 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO (30,00% s/res):	65,200 m ²
Máxima edificabilidad:	241,483 m ²	Densidad máxima (viviendas/ha):	36
Máxima edificabilidad residencial:	217,334 m ²	Nº max. total viviendas / Nº mín. VPO:	1931 / 724
Área de Reparto:	SUS - 1,1	Aprovechamiento medio:	0,3500
Coefficiente Subzonal:	0,9646	Aprovechamiento objetivo en subzona:	236,001 UA
Coefficiente Tipológico:	0,9773	Derechos de los prop. en subzona:	165,228 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- Se trata de completar los crecimientos al este de la ciudad entre el núcleo y la autopista con una propuesta, que respete la distancia establecida por la legislación en torno al Cementerio implantando en ella usos dotacionales, y cambie radicalmente el modelo desarrollado en la zona por el PCMO-95 introduciendo la tipología residencial colectiva en altura.
- La ordenación estructural se basa en dar continuidad a los viales perimetrales existentes, enlazando el área con la Ronda Este y con los viales de Caulina.

CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA:

Porcentajes de edificabilidad por usos y tipología:	Cesiones mínimas de Dotaciones y Espacios Libres:
Colectivas (máx.): (50,00%) 120,741 m ²	Mín. cesión de espacio libre público: (15,00%) 80,494 m ²
Unifamiliares (máx.): (40,00%) 96,593 m ²	Mín. cesión de equipamiento público: (29 m ² /viv) 55,999 m ²
Comercial y terciario (mín.): (10,00%) 24,148 m ²	Mín. cesión total dotaciones (m ² /100 m ² edif. res.) 63
Actividades económicas (máx.): (0,00%) 0 m ²	

- Las tipologías admisibles serán: UF, E1/D1, CT, F2/F3, AE, G4
- Vial: De conexión con entorno y estructuración interior: tipo IV (22 m).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 1.931
- La cesión mínima de dotaciones públicas establecidas estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 2º del Art. 1.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN – COOPERACIÓN

Dado que en este ámbito urbanístico la Administración tiene suscrito convenios urbanísticos respecto de una importante superficie de dicho ámbito, con ocasión de la aprobación del instrumento de desarrollo de desarrollo será el momento en que se concretará el sistema de actuación aplicable.

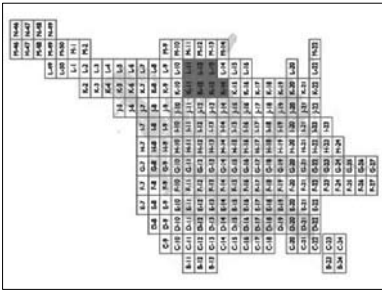
PROGRAMACIÓN:	1º CUATRIENIO	INICIATIVA:	PRIVADA
---------------	---------------	-------------	---------



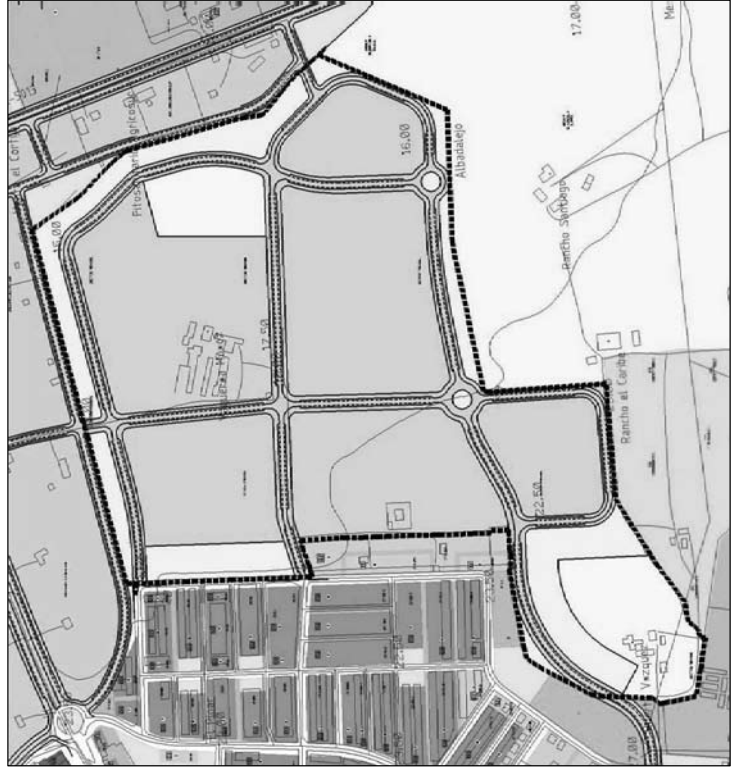
FOTOGRAFÍA AÉREA



SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR MONTEALEGRE I

Situado al este de la ciudad, se delimita al Norte por la Ronda Este, al Sur y Oeste por la Higuera de la Araña y al Este por el Camino de Cuatro Niñas que lo separa del Sector Montealegre II.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	213.561 m ²	Superficie de suelo con aprovechamiento:	213.561 m ²
		Superficie de suelo público asociado:	0 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,4500 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO	(30,00% s/res) 25.948 m ²
Máxima edificabilidad:	96,102 m ²	Densidad máxima (viviendas/ha):	36
Máxima edificabilidad residencial:	86,492 m ²	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	766 / 288
Área de Reparto:	SUS = 1,1	Aprovechamiento medio:	0,3300
Coefficiente Subzonal:	0,9097	Aprovechamiento objetivo en subzona:	97,092 UA
Coefficiente Tipológico:	1,0103	Derechos de los prop. en subzona:	69,724 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:
 - La ordenación tiene como objetivos construir parte del borde exterior de la Ronda Este en continuidad con el consolidado existente e integrar la trama residencial dispersa de unifamiliares presentes en la zona.

CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA:

Porcentajes de edificabilidad por uso y tipología:	Cesiones mínimas de Dotaciones y Espacios Libres:
Colectivas (máx.): (50,00%) 48.051 m ²	Min. cesión de espacio libre público: (10,00%) 21.356 m ²
Unifamiliares (máx.): (40,00%) 38.441 m ²	Min. cesión de equipamiento público: (24 m ² /viv) 18.384 m ²
Comercial y terciario (mín.): (10,00%) 9.610 m ²	Min. cesión total dotaciones (m ² /100 m ² edif. res.) 46
Actividades económicas (máx.): (0,00%) 0 m ²	

- Las tipologías admisibles serán CT: F2/F3; UF: E1/D1; Terciario: G4. La fachada a la Ronda Este se resolverá con tipología colectiva en altura.
- Vario: tanto los radiales que siguen los trazados de las higuera como los paralelos a la Ronda será tipo IV (22 m), el estructurante del límite Este tipo III (31 m). Se completará la urbanización de la Ronda hasta conseguir una sección simétrica.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 766
- La cesión mínima de equipamiento público responderá a los estándares del Reglamento de Planeamiento, con lo que las cesiones totales estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b7 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

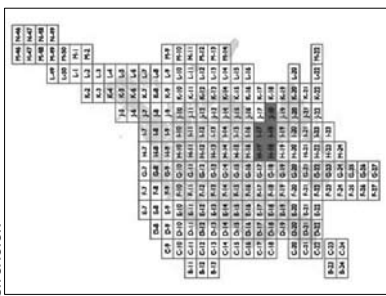
PROGRAMACIÓN: 1er CUATRIENIO INICIATIVA: PRIVADA



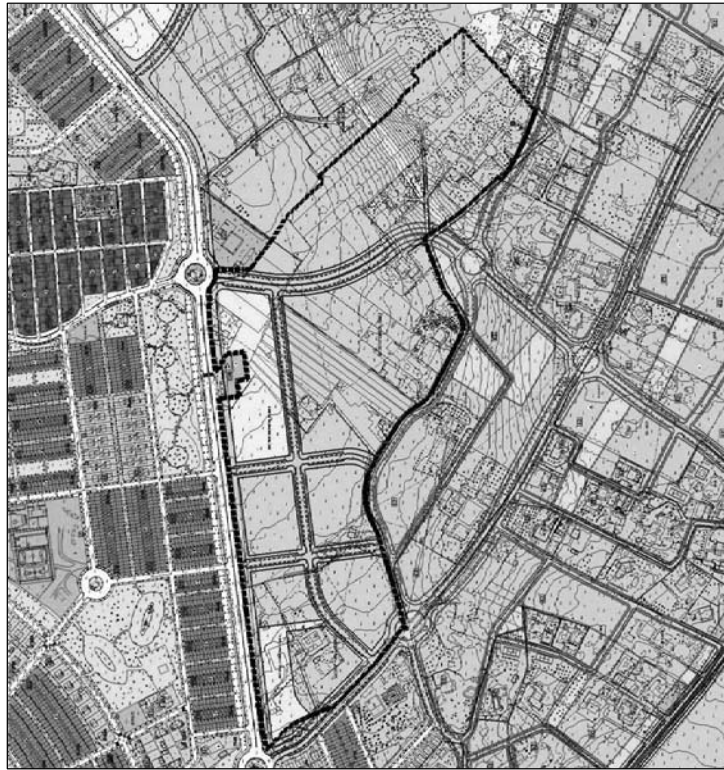
FOTOGRAFÍA AÉREA



SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



00012229

SECTOR MONTEALEGRE II

Situado al este de la ciudad, se delimita al Norte por la Hijaletta de Pedro Díez que lo separa del suelo no urbanizable, al Este por la Ronda desarrollada en el PGMO-95, al Sur por el Camino de Cuatro Niñas que lo separa del sector Montealegre I y al Este por el suelo no urbanizable.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	298.715 m ²	Superficie de suelo con aprovechamiento:	298.715 m ²
		Superficie de suelo público asociado:	0 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,4500 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO (30,00% s/res):	36,294 m ²
Máxima edificabilidad:	134,422 m ²	Densidad máxima (viviendas/ha):	36
Máxima edificabilidad residencial:	120,980 m ²	Nº max. total viviendas / Nº mín. VPO:	1075 / 403
Área de Reparto:	SUS - 1,1	Aprovechamiento medio:	0,3500
Coefficiente Subzonal:	0,9648	Aprovechamiento objetivo en subzona:	135,806 UA
Coefficiente Tipológico:	1,0103	Derechos de los prop. en subzona:	91,955 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- La ordenación tiene como objetivos construir parte del borde exterior de la Ronda Este en continuidad con lo existente e integrando la trama residencial dispersa de unifamiliares aisladas existentes.

CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA:

Porcentajes de edificabilidad por uso y tipología:		Cesiones mínimas de Dotaciones y Espacios Libres:
Colectivas (máx.):	(50,00%) 67.211 m ²	Min. cesión de espacio libre público:
Unifamiliares (máx.):	(40,00%) 53.769 m ²	Min. cesión de equipamiento público:
Comercial y terciario (mín.):	(10,00%) 13.442 m ²	Min. cesión de equipamiento público:
Actividades económicas (máx.):	(0,00%) 0 m ²	Min. cesión total dotaciones (m ² / 100 m ² edif. res.):
		50

- Las tipologías admisibles serán CT; F2/F3; UF; E1/D1; Terciario; G4. La fachada de la Ronda se resolverá con vivienda colectiva en altura.
- Vialios: los radiales que siguen los trazados de las hileras actuales tipo IV (25 m), el paralelo a la Ronda tipo IV (22 m), se completará la urbanización de la Ronda hasta conseguir una sección sinimétrica.
- Número mínimo de plazas de aparcamiento en vialios públicos: 1,073
- La dotación mínima de equipamiento público respectivo será la fijada en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b) del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

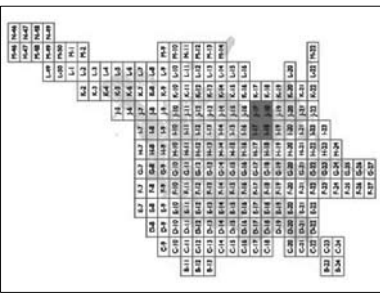
PROGRAMACIÓN: 2º CUATRIENIO INICIATIVA: PRIVADA



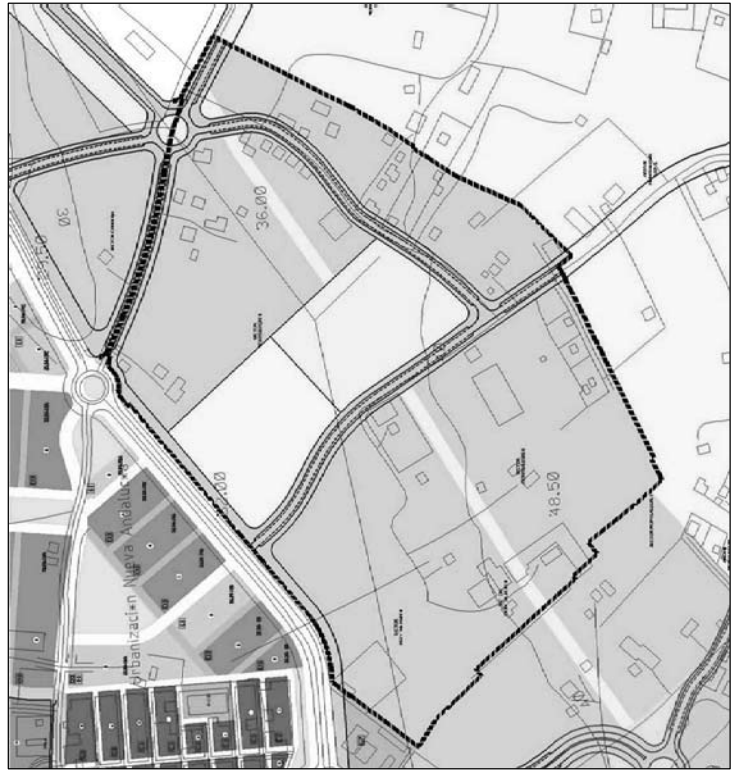
FOTOGRAFÍA AÉREA



SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR MONTEALTO

Situada al norte de la ciudad, se delimita al Sur por las APis "Carrascal" y "Croft", al Norte por la variante de la A-4, al Oeste por el Sector "Los Villares II" y el Sistema General "Los Villares" y al Este por la carretera de Morabita que lo separa del Parque Empresarial y el Sector el Carrerista.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	791.925 m ²	Superficie de suelo con aprovechamiento:	791.925 m ²
		Superficie de suelo público asociado:	0 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,4500 m ² /m ²	Eflicabilidad mínima de VPO	(30,00% s/res) 96.219 m ²
Máxima edificabilidad:	356,366 m ²	Densidad máxima (viviendas/ha):	36
Máxima edificabilidad residencial:	320,730 m ²	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	2850 / 1069
Área de Reparto:	SUS - 1,1	Aprochamiento medio:	0,3300
Coefficiente Subzonal:	0,9742	Aprochamiento objetivo en subzona:	348,277 UA
Coefficiente Tipológico:	0,9773	Derechos de los prop. en subzona:	241,431 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- La ordenación se basa en el establecimiento de viarios fundamentales en dirección Este-Oeste en continuidad con los planteados por el Sector "Los Villares II". Así mismo, la ordenación prevé una zona de equipamientos que se complementa con la del Sistema General, conformando una apertura hacia la campiña para el desarrollo de un gran parque urbano norte.
- El sector, deberá ejecutar las conexiones con la carretera de Morabita y la actual circunvalación por el vial propuesto entre las instalaciones de la Agencia Andaluza del Agua y la sub-estación eléctrica.
- La ordenación deberá adaptarse a la topografía existente o alterarla siempre que el objetivo sea la integración paisajística y la mejora de la funcionalidad.

CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA:

Porcentajes de edificabilidad por uso y tipología:		Cesiones mínimas de Dotaciones y Espacios Libres:	
Colectivos (máx.):	(50,00%) 178.183 m ²	Min. cesión de espacio libre público:	(15,00%) 118.789 m ²
Unifamiliares (máx.):	(40,00%) 142.547 m ²	Min. cesión de equip. público:	(34 m ² /vw) 96.900 m ²
Comercial y terciario (mín.):	(10,00%) 35.637 m ²	Min. cesión total dotaciones (m ² /100 m ² edif. res.):	67
Actividades económicas (máx.):	(0,00%) 0 m ²		

- Las tipologías admisibles serán: CT; F2/F3; UF-E1/D1; Terciario; G4.
- Viarios: El travesaer al Este-Oeste por el sur deberá completar el planteado en el API Carrascal hasta convertirse en un tipo III (31m). El de borde paralelo a la A-4 y el Norte-Sudeste la circunvalación será tipo IV (22m). Los de borde con Croft completarán esta misma sección. El de borde con la zona verde será tipo V (18m).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 2.850
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b7 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- Al estar afectado el presente Sector por el YACIMIENTO 2 (Montealto Los Villares – Robatún – La Romera), según se indica en el listado de Yacimientos Arqueológicos recogido en el Plano 4 de Ordenación Estructural del Término Municipal, será siempre necesaria la realización de actividad arqueológica previa, consistente en sondeos arqueológicos y/o excavación en extensión en función del tipo de obra aprobado y del grado de conocimiento del potencial arqueológico del yacimiento arqueológico. Dicha actividad, sujeta a la legislación vigente, tendrá que ser ejecutada por un técnico-arqueólogo quien deberá, junto con los técnicos municipales en materia de patrimonio cultural, proponer las medidas adecuadas para compatibilizar el proyecto de obra con la integración de los restos, siempre que estos cuenten con un valor contextual y grado de conservación aceptables. Dicha propuesta será elevada a la Consejería de Cultura para su aprobación.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN COOPERACIÓN

Dado que en este ámbito urbanístico la Administración ostenta opciones de compra respecto de una importante superficie de dicho ámbito, con ocasión de la aprobación del instrumento de desarrollo será el momento en que se concretará el sistema de actuación aplicable.

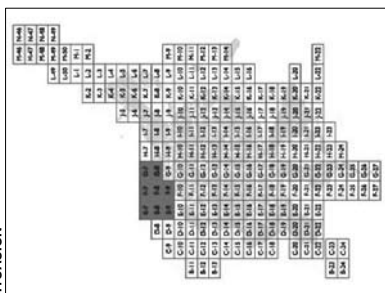
PROGRAMACIÓN: 2ª CUATRIENIO INICIATIVA: PRIVADA-PUBLICA



FOTOGRAFÍA AÉREA



SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



00012229

SECTOR PAGO DE LIMA

Situado al nordeste del núcleo principal, forma parte de una gran área de crecimiento que ocupa terrenos clasificados como Suelo Urbanizable no sectorizado del Plan de 1985 que abarcan desde San José Obrero a Guadalcañin. El sector se sitúa en la zona noroeste de dicho área, entre el arroyo, el bulevar sobre la antigua vía de Almargin, el núcleo de Guadalcañin y la carretera que une Jerez y dicho núcleo, englobando el Camino de Espera y la Barriada del Pago de Lima.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	321.014 m ²	Superficie de suelo con aprovechamiento:	321.014 m ²
		Superficie de suelo público asociado:	0 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,4500 m ² /m ²	Eflicabilidad mínima de VPO	(33,00% s/res) 42.904 m ²
Máxima edificabilidad:	144,456 m ²	Densidad máxima (Viviendas/ha):	36
Máxima edificabilidad residencial:	130,011 m ²	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	1155 / 476
Área de Reparto:	SUS = 1,1	Aprovechamiento medio:	0,3300
Coefficiente Subzonal:	0,9648	Aprovechamiento objetivo en subzona:	139.111 UA
Coefficiente Tipológico:	0,9630	Derechos de los prop. en subzona:	98.820 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:
 La ordenación estructural marca la conversión en doble vía con zona verde central de la antigua vía de Almargin, el rediseño del Camino de Espera y la Carretera Jerez-Guadalcañin y el establecimiento de una zona verde de protección del arroyo, debiendo la ordenación pormenorizada o bien el resto de zonas verdes el equipamiento público, así como conectar convenientemente el sector con su entorno consolidado.

CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA:

Porcentajes de edificabilidad por uso y tipología:		Cesiones mínimas de Dotaciones y Espacios Libres:	
Colectivas (máx.):	(50,00%) 72.228 m ²	Min. cesión de espacio libre público:	(12,00%) 38.522 m ²
Unifamiliares (máx.):	(40,00%) 57.783 m ²	Min. cesión de equipamiento público:	(29 m ² /viv) 33.495 m ²
Comercial y terciario (mín.):	(10,00%) 14.446 m ²	Min. cesión total dotaciones (m ² /100 m ² edif. res.):	55
Actividades económicas (máx.):	(0,00%) 0 m ²		

- Tipologías admisibles: UF; E; ID1; CT; F2/F3; Terciario: G4.
- Vario estructurante, sobre la antigua vía de Almargin: Tipo I (64 m), en actuales Camino de Espera y Jerez-Guadalcañin: tipo III (31 m).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 1155
- La cesión mínima de dotaciones públicas establecidas estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b7 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN COOPERACIÓN
 Dado que en este ámbito urbanístico la Administración ostenta opciones de compra respecto de una importante superficie de dicho ámbito, con ocasión de la aprobación del instrumento de desarrollo será el momento en que se concretará el sistema de actuación aplicable.

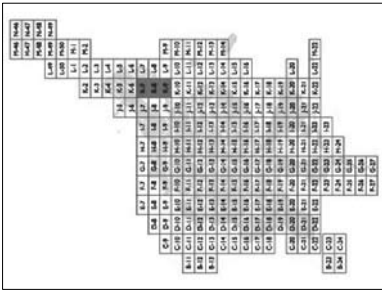
PROGRAMACIÓN:	2º CUATRIENIO	INICIATIVA:	PRIVADA-PUBLICA
----------------------	---------------	--------------------	-----------------



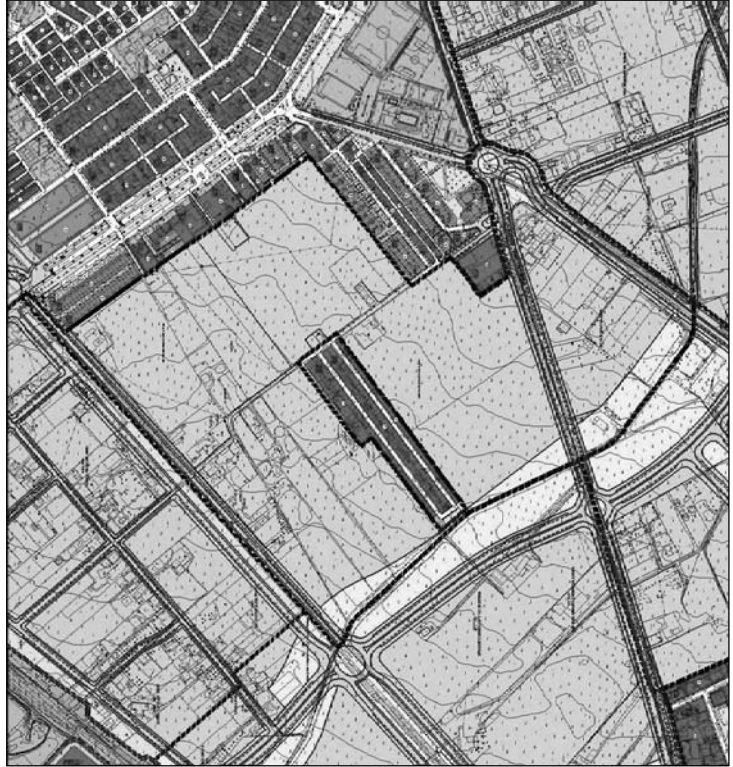
FOTOGRAFÍA AÉREA



SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR PINOSOLETE

Situado al sur del núcleo principal, tiene su acceso por la denominada "Hijuela de Gerardino" que parte de la carretera de Cartuja, en las inmediaciones del Puente de Cádiz. Se delimita al Este por el Sector Gerardino y por el Parque de Santa Teresa, al Oeste por la traza del ferrocarril, al Sur por un suelo urbanizable no sociorizado que lo separa de la Carretera de la Corta y al norte por la zona de actividades económicas con fachada al Puente de Cádiz.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	606.300 m ²	Superficie de suelo con aprovechamiento: Superficie de suelo público asociado:	552.800 m ² 55.500 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,4950 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO	(30,00% s/res) 72.240 m ²
Máxima edificabilidad:	273,636 m ²	Densidad máxima (viviendas/ha):	39
Máxima edificabilidad residencial:	240,800 m ²	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	2128 / 802
Área de Reparto:	SUS - 1,1	Aprovechamiento medio:	0,3300
Coefficiente Subzonal:	0,9097	Aprovechamiento objetivo en subzona:	279,546 UA
Coefficiente Tipológico:	1,0216	Derechos de los prop. en subzona:	180,479 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

La ordenación parte del trazado de una zona verde lineal como referencia de la Hijuela de Pino Solete que se convertirá en el vial central estructurante del trazado de la actuación, completando esta estructura viaria con un vial principal transversal que unirá con el Polígono El Portal y la zona norte del Parque mencionado así como viales de borde con dicho Parque y la zona verde de protección del ferrocarril.

CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA:

Porcentajes de edificabilidad por uso y tipología:	Cesiones mínimas de Dotaciones y Espacios Libres:	
Colectivas (máx.):	136.818 m ²	Min. cesión de espacio libre público: (10,00%) 55.280 m ²
Unifamiliares (máx.):	103.982 m ²	Min. cesión de equipamiento público: (29 m ² /vivi) 61.712 m ²
Comercial y terciario (mín.):	32.836 m ²	Min. cesión total dotaciones (m ² /100 m ² edif. res.) 49
Actividades económicas (máx.):	0 m ²	

- Las tipologías admisibles serán: OT-F2/F3; UF-E1/D1; Terciario G4.
- Varios: Vial estructurante norte sur: Tipo I (64m con zona verde central), vial estructurante este-oeste: tipo III (31 m) y viales de borde: tipo IV (22 m). El Sector deberá prever las conexiones con la hijuela de Pinosolette y el Polígono El Portal, salvando esta última la vía férrea.
- Numero mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 2.128
- La cesión mínima de dotaciones públicas establecidas estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- La ejecución se podrá llevar a cabo por fases y etapas marcadas en un único P.P.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b) del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.
- El suelo público asociado definido se corresponde con la traza de la cañada de Pino Solete. En el desarrollo del sector se integrará esta superficie como Sistema General de Espacios Libres definiendo el Plan Parcial su trazado y situación definitivos.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN-COOPERACIÓN

Dado que en este ámbito urbanístico la Administración ostenta opciones de compra respecto de una importante superficie de dicho ámbito, con ocasión de la aprobación del instrumento de desarrollo será el momento en que se concretará el sistema de actuación aplicable.

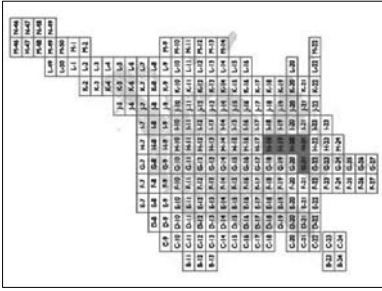
PROGRAMACIÓN: 2º CUATRIENIO INICIATIVA: PRIVADA-PUBLICA



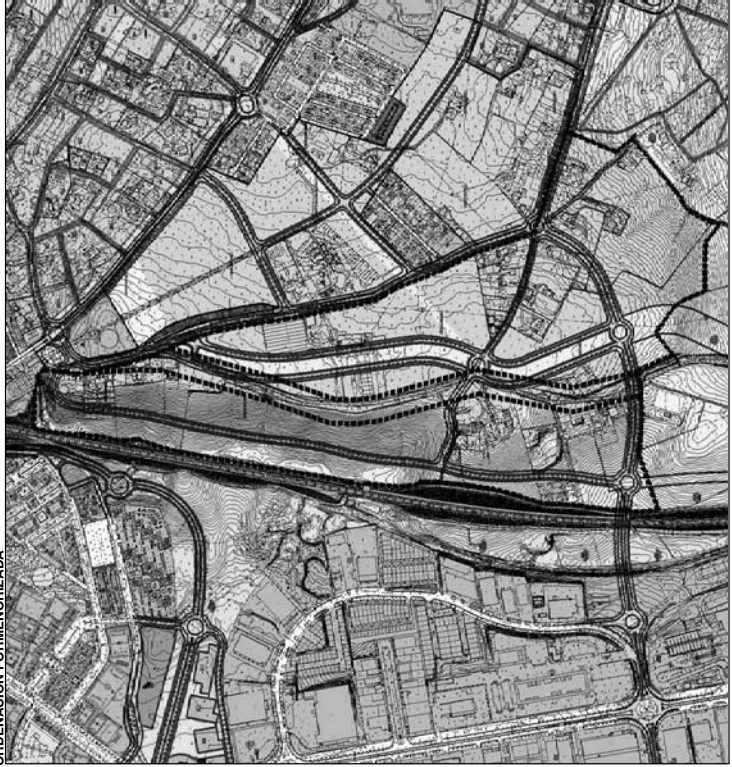
FOTOGRAFÍA AÉREA



SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



00012229

SECTOR SAN JOSÉ OBRERO - CAMINO DE ESPERA

Situado al nordeste del núcleo principal, forma parte de una gran área de crecimiento que ocupa los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado del Plan de 1995 que abarcan desde San José Obrero hasta Guadalacán. El Sector se sitúa en la zona noroeste de dicha área, delimitándose entre el ferrocarril Madrid-Cádiz (que lo separa de la Barriada de las Flores), San José Obrero, el Camino de Espera y el Arroyo que lo separa de Santa María del Pino.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	487.386 m ²	Superficie de suelo con aprovechamiento:	487.386 m ²
		Superficie de suelo público asociado:	0 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,4500 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO (33,00% s/res):	63.692 m ²
Máxima edificabilidad:	219.324 m ²	Densidad máxima (viviendas/ha):	37
Máxima edificabilidad residencial:	193.005 m ²	Nº max. total viviendas / Nº mín. VPO:	1803 / 707
Área de Reparato:	SUS - 1,1	Aprovechamiento medio:	0,3500
Coefficiente Subzonal:	0,9187	Aprovechamiento objetivo en subzona:	210.967 UA
Coefficiente Tipológico:	0,9619	Derechos de los prop. en subzona:	157.564 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- La ordenación estructural se basa en el establecimiento de una zona verde pública lineal que coincide con la antigua vía del ferrocarril de Almarigén que estructura el área en sentido Este-Oeste y un vial que conecta el área con la entrada norte de la ciudad salvando la actual vía férrea debiendo el sector asumir dicho paso. Los equipamientos públicos se sitúan centrados en el área.

CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA:

Porcentajes de edificabilidad por usos y tipología:	Cesiones mínimas de Dotaciones y Espacios Libres:				
Colectivas (máx.):	(60,00%)	131.594 m ²	Mín. cesión de espacio libre público:	(15,00%)	73.108 m ²
Unifamiliares (máx.):	(28,00%)	61.411 m ²	Mín. cesión de equipamiento público:	(29 m ² /viv)	52.287 m ²
Comercial y terciario (mín.):	(12,00%)	26.319 m ²	Mín. cesión total dotaciones (m ² /100 m ² edif. res.)		65
Actividades económicas (máx.):	(0,00%)	0 m ²			

- Tipologías admisibles: UF; E-ID I; CT; F2/F3; Terciario; E4;
- Vialio estructurante: Sobre la antigua vía de Almarigén. Tipo I (64 m). De conexión con entrada norte y actual Camino de Espera.
- Tipo II (51 m). Vialio interior marcado: tipo IV (22 m).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en vías públicas: 1.803
- La cesión mínima de dotaciones públicas se adaptará por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 2º del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN-COOPERACIÓN

Dado que en este ámbito urbanístico la Administración ostenta opciones de compra respecto de una importante superficie de dicho ámbito, con ocasión de la aprobación del instrumento de desarrollo será el momento en que se concretará el sistema de actuación aplicable.

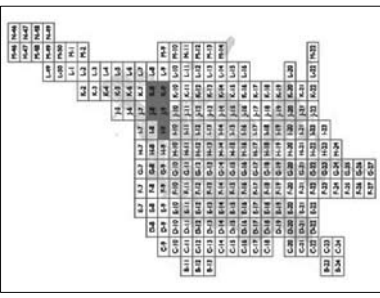
PROGRAMACIÓN:	1er CUATRIENIO	INICIATIVA:	PRIVADA – PÚBLICA
---------------	----------------	-------------	-------------------



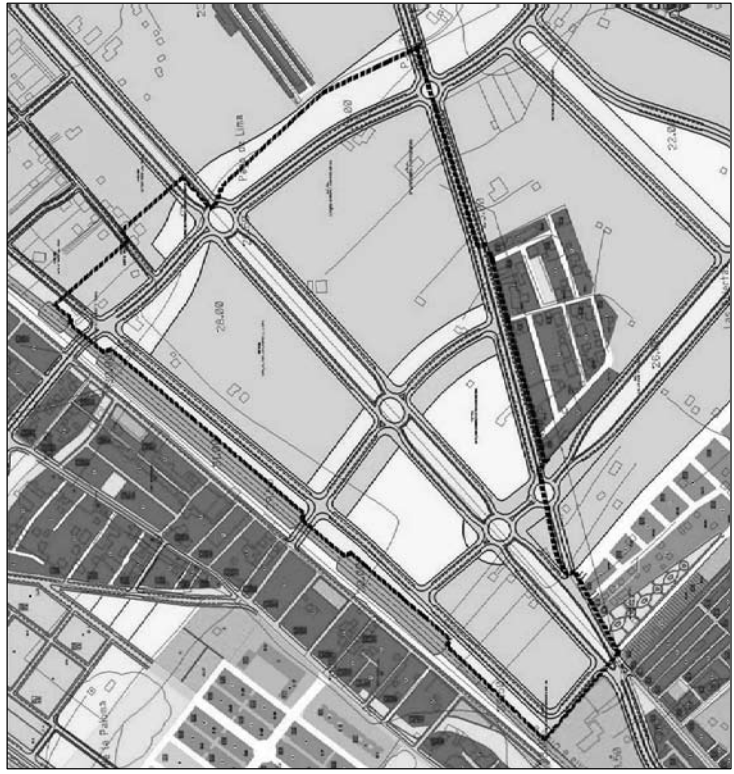
FOTOGRAFÍA AÉREA



SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR LOS VILLARES II

Situado al norte del núcleo principal de la ciudad, se delimita al Sur por la actual circunvalación de la A-4 y por el Área 5 "Los Villares" del PGMO-95; al Norte por la variante de la A-4 y el sistema general "Los Villares", al Oeste por la carretera de Trebujena y al Este por el sector "Montealto".

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	396.780 m ²	Superficie de suelo con aprovechamiento:	396.780 m ²
		Superficie de suelo público asociado:	0 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,4400 m ² /m ²	Efificabilidad mínima de VPO (30,00% s/res)	46,090 m ²
Máxima edificabilidad:	174,583 m ²	Densidad máxima (viviendas/ha):	35
Máxima edificabilidad residencial:	153,633 m ²	Nº max. total viviendas / Nº mín. VPO:	1388 / 512
Área de Reparato:	SUS - 1,1	Aprovechamiento medio:	0,3500
Coefficiente Subzonal:	0,9287	Aprovechamiento objetivo en subzona:	172,872 UA
Coefficiente Tipológico:	0,9902	Derechos de los prop. en subzona:	126,891 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- La ordenación se basa en el establecimiento de un viario fundamental en dirección este-oeste que mejora la accesibilidad de la nueva área de crecimiento norte, integrada por el sector que nos ocupa y el colindante "Montealto". Así mismo, la ordenación prevé una zona de espacios libres que se complementa con la del Sistema General y sector colindantes conformando una apertura hacia la campiña y un gran parque urbano norte.
- El sector deberá ejecutar las conexiones con la Carretera de Trebujena, tratando además convenientemente las escorrentías existentes.
- La ordenación deberá adaptarse a la topografía existente o alterarla siempre que el objetivo sea la integración paisajística y la mejora de la funcionalidad.

CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA:

Parámetros de edificabilidad por uso y tipología:	Cesiones mínimas de Dotaciones y Espacios Libres:
Colectivas (máx.): (50,00%) 87.292 m ²	Min. cesión de espacio libre público: (15,00%) 59.517 m ²
Unifamiliares (máx.): (38,00%) 66.342 m ²	Min. cesión de equipamiento público: (29 m ² /viv) 40.252 m ²
Comercial y terciario (mín.): (12,00%) 20.950 m ²	Min. cesión total dotaciones (m ² /100 m ² edif. res.) 65
Actividades económicas (máx.): (0,00%) 0 m ²	

- Las tipologías admisibles serán CT, F2/F3; UF; E1,01; Terciario; G4
- Viales: Principal tipo III (31 m), de borde hacia la variante o viario interno principal tipo IV (22 m).
- Número mínimo de plazas de estacionamientos en vales públicos: 1.388
- La cesión mínima de dotaciones públicas establecidas estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b) del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- Al estar afectado el presente Sector por el YACIMIENTO 2 (Montealto-Los Villares - Robatín - La Romera), según se indica en el listado de Yacimientos Arqueológicos recogido en el Plano 4 de Ordenación Estructural del Término Municipal, será siempre necesaria la realización de actividad arqueológica previa consistente en sondeos arqueológicos y/o excavación en extensión en función del tipo de obra aprobado y del grado de conocimiento del potencial arqueológico del yacimiento arqueológico. Dicha actividad, sujeta a la legislación vigente, tendrá que ser ejecutada por un técnico-arqueólogo quien deberá, junto con los técnicos municipales en materia de patrimonio cultural, proponer las medidas adecuadas para compatibilizar el proyecto de obra con la integración de los restos, siempre que estos cuenten con un valor contextual y grado de conservación aceptables. Dicha propuesta será elevada a la Consejería de Cultura para su aprobación.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN - COOPERACIÓN

Dado que en este ámbito urbanístico la Administración tiene suscrito convenios urbanísticos respecto de una importante superficie de dicho ámbito, con ocasión de la aprobación del instrumento de desarrollo será el momento en que se concretará el sistema de actuación aplicable.

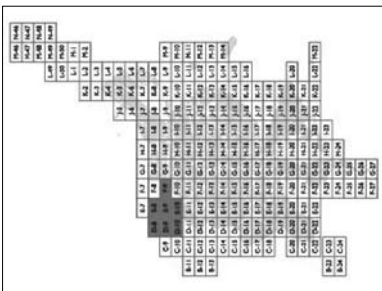
PROGRAMACIÓN: 1er CUATRIENIO INICIATIVA: PRIVADA - PÚBLICA



FOTOGRAFÍA AÉREA



SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR GUADALCACÍN I

Situada el este del núcleo de Guadalacacín ocupa los terrenos existentes entre dicho núcleo y la variante norte. Limita al Noroeste con el suelo urbano consolidado de Guadalacacín, al Noroeste con el Área de SUNS de Guadalacacín, al sureste con la variante norte del Núcleo Principal de Jerez, y al suroeste con el suelo urbano consolidado de Guadalacacín y con Caulilla.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	146.231 m ²	Superficie de suelo con aprovechamiento:	146.231 m ²
		Superficie de suelo público asociado:	0 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,4000 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO	(30,00% s/res) 14.916 m ²
Máxima edificabilidad:	58,492 m ²	Densidad máxima (viviendas/ha):	34
Máxima edificabilidad residencial:	49,7719 m ²	Nº max. total viviendas / Nº min. VPO:	497 / 165
Área de Reparato:	SUS - 1,1	Aprovechamiento medio:	0,3300
Coefficiente Subzonal:	0,9187	Aprovechamiento objetivo en subzona:	56,895 UA
Coefficiente Tipológico:	0,9556	Derechos de los prop. en subzona:	47,274 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- La ordenación se basa en un crecimiento apoyado en la trama existente en Guadalacacín y vertebrado en torno a un eje central de espacios libres y dotaciones públicas, separándose, así mismo, suficientemente de la variante norte por una franja de zona verde.
- El Sector deberá ejecutar la conexión sur del bulevar central con la Carretera de Nueva Jarilla, así como integrar el canal de riego existente.

CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA:

Porcentajes de edificabilidad por uso y tipología:	Cesiones mínimas de Dotaciones y Espacios Libres:		
Colectivas (máx.):	(52,00%) 30.416 m ²		
Unifamiliares (máx.):	(33,00%) 19.302 m ²	Min. cesión de espacio libre público:	(20,00%) 29.246 m ²
Comercial y terciario (mín.):	(8,00%) 4.679 m ²	Min. cesión de equipamiento público:	(22 m ² /viv) 10.334 m ²
Actividades económicas (máx.):	(7,00%) 4.094 m ²	Min. cesión total dotaciones (m ² /100 m ² edif. res.):	81

- Las tipologías admisibles serán: CT; F2/F3; UF; E1/D1 terciarios y actividades económicas: G2/G4.
- Las tipologías de vivienda colectiva se dispondrán en las liras manzanas de uso residencial más próximas al acceso sur y en las dos más próximas al acceso norte, con una altura máxima de 4 plantas.
- La manzana de uso exclusivo de A.E. se grafia en el plano en el extremo sudeste.
- Varios: Central: dos viales de 15 m. con zona central de uso público de 30 m. de anchura, de conexión con Avda. El Enchar y Norte, calle Madrid, calle Sta. María del Pino y perimetral Tipo VI (16 m), resto tipo VIII (12 m).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 497
- La cesión mínima de dotaciones públicas establecidas estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b) del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

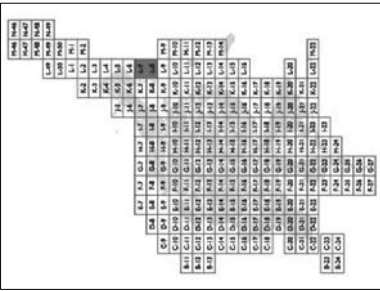
PROGRAMACIÓN:	1er CUATRIENIO	INICIATIVA:	PRIVADA
---------------	----------------	-------------	---------



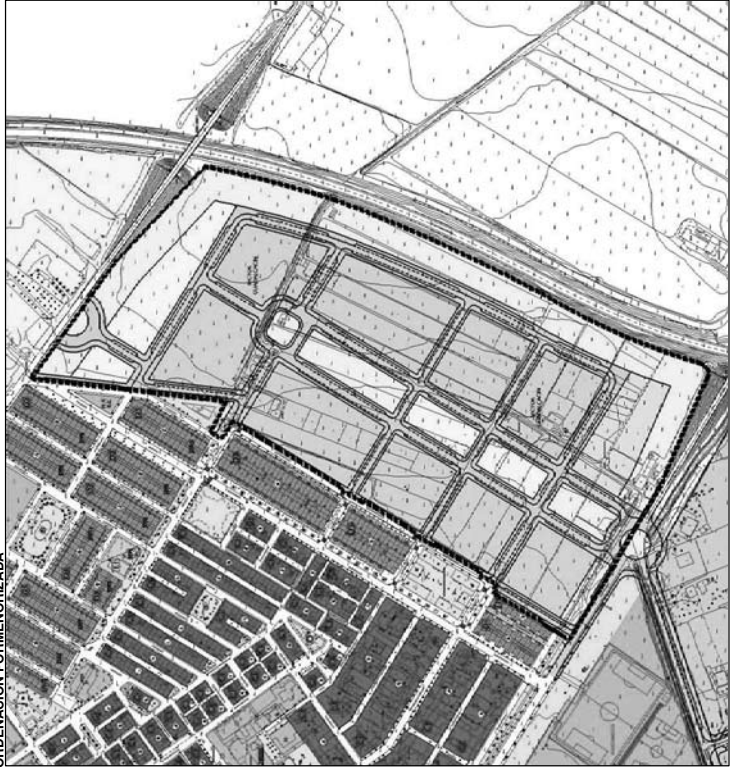
FOTOGRAFÍA AÉREA



SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR LA BARCA GARRAPILOS I

Se localiza al noroeste del núcleo de La Barca, apoyado en la carretera y en la propia trama urbana consolidada.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	148.702 m ²	Superficie de suelo con aprovechamiento:	148.702 m ²
		Superficie de suelo público asociado:	0 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,4000 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO (70,00% s/res)	37,473 m ²
Máxima edificabilidad:	58,481 m ²	Densidad máxima (viviendas/ha):	36
Máxima edificabilidad residencial:	53,533 m ²	Nº max. total viviendas / Nº mín. VPO:	535 / 416
Área de Reparto:	SUS - 3	Aprovechamiento medio:	0,3259
Coefficiente Subzonal:	1,0476	Aprovechamiento objetivo en subzona:	43,802 UA
Coefficiente Tipológico:	0,7364	Derechos de los prop. en subzona:	41,634 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- Se trata de ordenar un suelo capaz de absorber el crecimiento del núcleo, dotándolo de estándares de equipamientos e infraestructuras adecuados a los requerimientos actuales, todo ello con una ordenación donde prime la calidad espacial y de los usos públicos; introduciendo ordenadamente la tipología de colectiva en bloque vertical allí donde fuera preciso urbanísticamente.

CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA:

Porcentajes de edificabilidad por uso y tipología:	Cesiones mínimas de Dotaciones y Espacios Libres:		
Colectivas (máx.):	(63,00%)	37.473 m ²	Mín. cesión de espacio libre público: (10,00%) 14.870 m ²
Unifamiliares (máx.):	(27,00%)	16.060 m ²	Mín. cesión de equipamiento público: (24 m ² /viv) 12.840 m ²
Comercial y terciario (mín.):	(10,00%)	5.948 m ²	Mín. cesión total dotaciones (m ² /100 m ² edif. res.) 52
Actividades económicas (máx.):	(0,00%)	0 m ²	

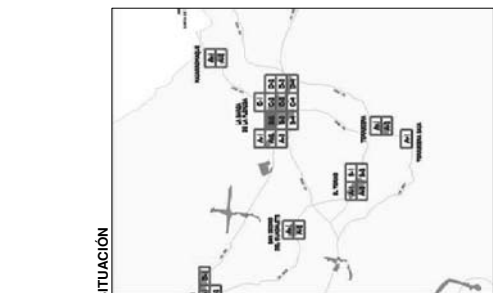
- Tipologías admitidas: UF; D1/D2; CT; F2/F3 (4 plantas de altura máxima) comercial; G4.
- Vialio: Perimetral; tipo IV (22 m); bulevar central; tipo I (64 m); Secundario tipo V (16 m).
- La ordenación debe contemplar la conversión del frente a la actual carretera en un vial tipo III (31 m de anchura).
- Número mínimo de plazas de aparcamiento en vías públicas: 335
- La cesión mínima de dotación pública responderá a los estándares del Reglamento de Planeamiento, con lo que las cesiones tales estarán por encima de las exigidas en el artículo 127 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- Para su caso, no será de aplicación lo dispuesto en el artículo 127 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACIÓN

PROGRAMACIÓN:	1er CUATRIENIO	INICIATIVA:	PÚBLICA
---------------	----------------	-------------	---------



FOTOGRAFÍA AÉREA



SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

00012229

SECTOR NUEVA JARILLA NORTE

Situado al norte del núcleo de Nueva Jarilla, presenta frente a la Avenida de Jerez, acceso principal del pueblo desde el entorno.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	89.866 m ²	Superficie de suelo con aprovechamiento:	89.866 m ²
		Superficie de suelo público asociado:	0 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,4700 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO (50,00% s/res)	16.895 m ²
Máxima edificabilidad:	42,237 m ²	Densidad máxima (viviendas/ha):	37
Máxima edificabilidad residencial:	33,790 m ²	Nº máx. total viviendas / Nº mín. VPO:	330 / 187
Área de Reparto:	SUS - 2	Aprovechamiento medio:	0,3535
Coefficiente Subzonal:	1,0999	Aprovechamiento objetivo en subzona:	33.692 UA
Coefficiente Tipológico:	0,7977	Derechos de los prop. en subzona:	25.994 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- La ordenación pretende combinar el uso residencial con el de actividades económicas, separando ambos por una zona dotacional central.
- El uso de actividades económicas se concentrará en la zona este del sector, a la derecha de la rotonda de acceso.
- La tipología colectiva en bloque vertical tendrá un máximo de 4 plantas de altura y se dispondrá con frente a la zona verde lineal.

CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA:

Porcentajes de edificabilidad por uso y tipología:		Cesiones mínimas de Dotaciones y Espacios Libres:	
Colectivas (máx.):	(50,00%) 21.119 m ²	Mín. cesión de espacio libre público:	(15,00%) 13.480 m ²
Unifamiliares (máx.):	(30,00%) 12.671 m ²	Mín. cesión de equipamiento público:	(22 m ² /vivi) 7.260 m ²
Comercial y terciario (mín.):	(5,00%) 2.112 m ²	Mín. cesión total dotaciones (m ² /100 m ² edif. res.)	61
Actividades económicas (máx.):	(15,00%) 6.336 m ²		

- Tipologías admisibles: CT; F2/F3; UF; D1/D2; AE; G1/G2/G4.
- Tipos de viario: estructurante, vía trasera y central desde rotonda: tipo V (18 m) resto de viales marcados: tipo VI (16 m)
- Separación entre dotacional y AE) y tipo VII (14 m) entre AE.
- Para el desarrollo del sector será precisa ejecución de la rotonda de acceso y garantizar el trazado alternativo de la Cañada.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 330
- El acceso al sector será por el acceso de la LOUA
- La cesión mínima de dotaciones será la establecida por el artículo 17 de la LOUA
- La cesión mínima de dotaciones será la establecida por el artículo 17 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.
- Al ámbito le será de aplicación lo recogido en el art. 9.3.10 "Servidumbres Aeroportuarias", y Planos correspondientes.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

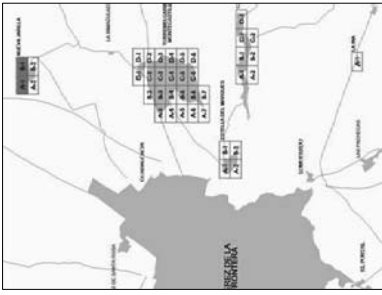
PROGRAMACIÓN:	1er CUATRIENIO	INICIATIVA:	PRIVADA
---------------	----------------	-------------	---------



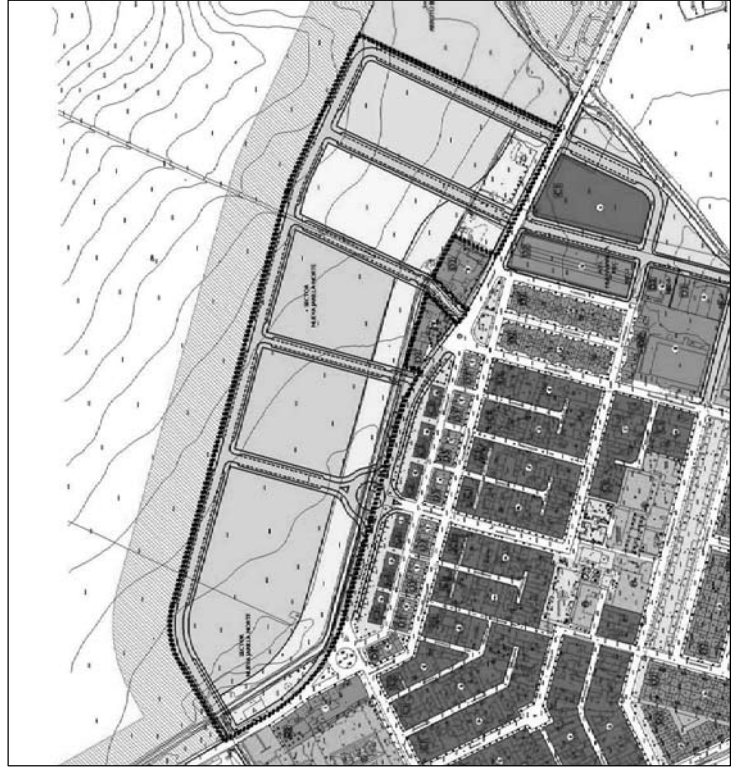
FOTOGRAFÍA AÉREA



SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR S.G. ARROYO DEL RANO – NUEVA JARILLA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Uso dominante:	SIST. GEN. ESPACIOS LIBRES Y EQ.
Superficie bruta:	14.959 m ²		
Área de Reparto:	SUS- 2	Aprovechamiento medio:	0,3535

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- DESCRIPCIÓN**
- Situado en la entrada a Nueva Jarilla por el Este, se sitúa al norte de la Avenida de Jerez.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- El Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos del Arroyo del Rano se plantea como un espacio dotacional comunitario fundamental en el núcleo de Nueva Jarilla. Los usos que se proponen, a desarrollar mediante Plan Especial, son los de Espacios Libres de Uso y Dominio Público y de Equipamientos al Norte (recinto ferrial, deportivo, etc.), debiendo resolverse el contacto con el trazado alternativo de la cañada con una franja de Espacios Libres.
- En la ordenación se incluirá la urbanización del tramo de la Avenida de Jerez. Para su desarrollo será necesario garantizar el trazado alternativo de la Cañada.
- Al ámbito le será de aplicación lo recogido en el art. 9.3.10 "Servidumbres Aeroportuarias", y Planos correspondientes.



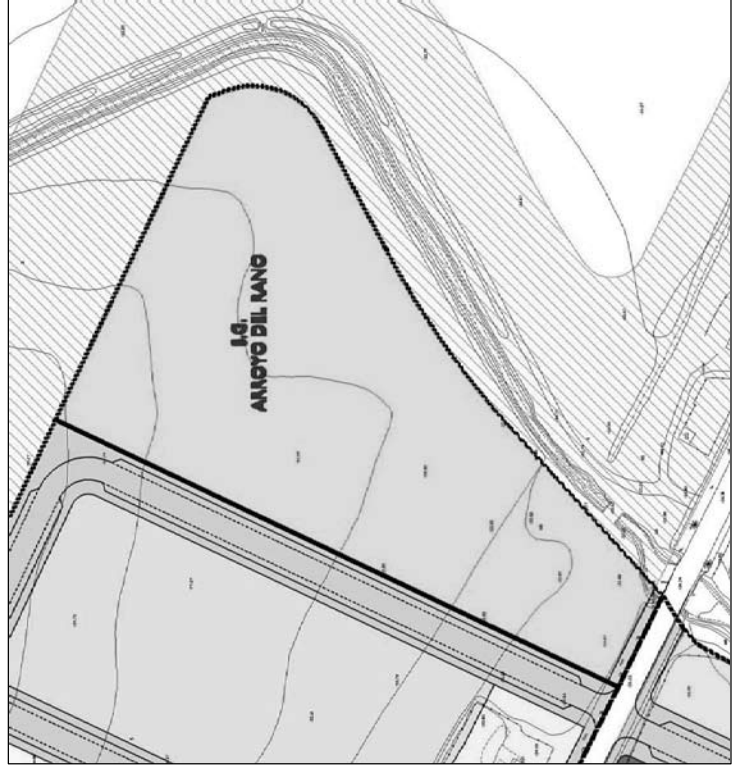
FOTOGRAFÍA AEREA



SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACIÓN

PROGRAMACIÓN: 1er CUATRIENIO INICIATIVA: PÚBLICA

ANEXO 2. FICHAS OMITIDAS EN PUBLICACIÓN BOJA nº 127 de 2 de julio de 2009, de la Orden de 17 de abril de 2009 de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda

SECTOR S.G. CEMENTERIO I

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Uso dominante:	SIST. GENERAL DE EQUIPAMIENTOS:
Superficie bruta:	49.990 m ²		
Area de Reparto:	SUS- 1.2	Aprovechamiento medio:	0,3300

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN
- Situado al oeste y norte del actual Cementerio.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- La ordenación supone la primera reserva de suelos para la ampliación del Cementerio e implantación de servicios auxiliares.
- Se ejecutará directamente cuando la propia dinámica del equipamiento lo requiera

SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACIÓN

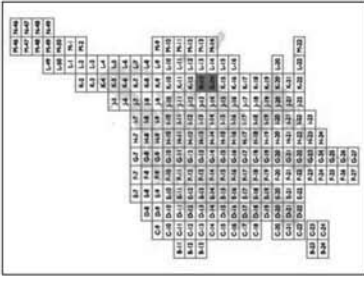
PROGRAMACIÓN:	1er CUATRIENIO	INICIATIVA:	PÚBLICA
----------------------	----------------	--------------------	---------



FOTOGRAFIA AEREA



SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR S.G. CEMENTERIO II

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Uso dominante:	SIST. GENERAL DE EQUIPAMIENTOS.
Superficie bruta:	53.619 m ²		
Área de Reparto:	SUS- 1,3	Aprovechamiento medio:	0,3300

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN
 - Situado al noroeste del actual Cementerio.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- La ordenación supone la segunda reserva se suelos para la ampliación del Cementerio e implantación de servicios auxiliares, junto con el SG Cementerio I.
- Se ejecutará directamente cuando la propia dinámica del equipamiento lo requiera

SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACIÓN

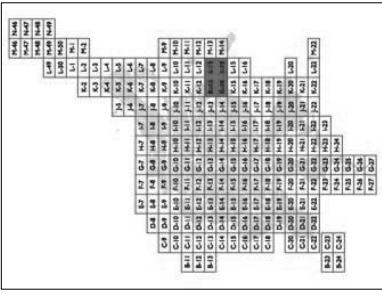
PROGRAMACIÓN:	1er CUATRIENIO	INICIATIVA:	PUBLICA
----------------------	----------------	--------------------	---------



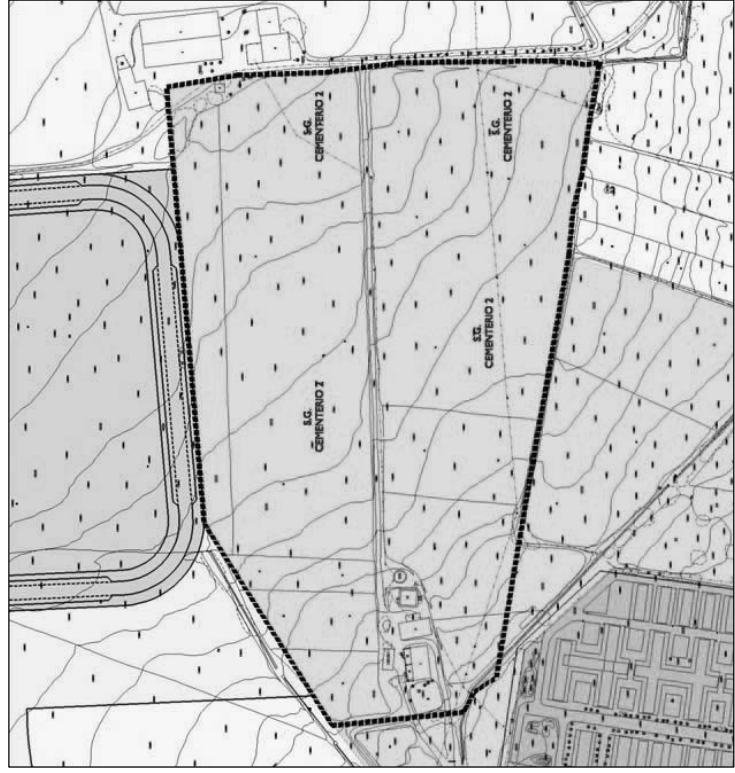
FOTOGRAFÍA AEREA



SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



00012229

SECTOR S.G. MONTECASTILLO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Uso dominante:	SIST. GEN. ESPACIOS LIBRES Y EQ.
Superficie bruta:	503.245 m ²		
Área de Reparto:	SUS- 1.1	Aprovechamiento medio:	0,3300

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN
 - Situado al Noroeste del Circuito de Velocidad, y al Sur de la Autovía Jerez-Arcos, se plantea como un gran Sistema General de Espacios Libres y Equipamiento, de apoyo y complementariedad al Circuito de Velocidad y el Campo de Golf de Montecastillo.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:
 - Su desarrollo, desglose de usos pormenorizados y ordenación, deberán estar ligados a lo que determine el Plan Especial de desarrollo del Circuito de Velocidad, debiendo preverse dotación de aparcamientos suficientes para el uso antes mencionado. La proporción de Espacios Libres (incluidos los aparcamientos) no estará nunca por debajo del 50% de ocupación sobre la superficie total.
 - La superficie de suelo destinado a equipamientos públicos en el ámbito estará por debajo del 50% del total.
 - Este Sector pertenece al Sistema de Espacios Libres y Equipamientos Supramunicipales.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACIÓN

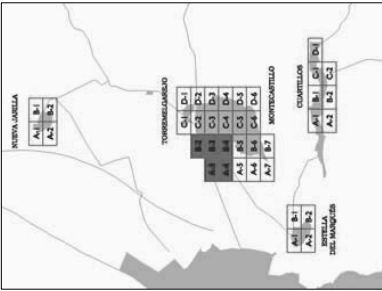
PROGRAMACIÓN:	1er CUATRIENIO	INICIATIVA:	PUBLICA
----------------------	----------------	--------------------	---------



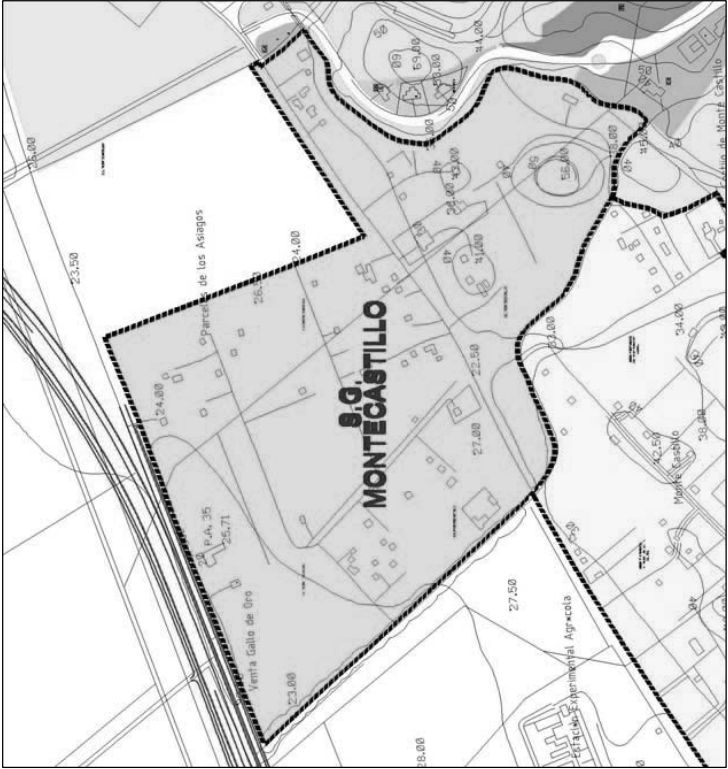
FOTOGRAFÍA AEREA



SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR S.G. HOSPITAL

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Uso dominante:	SIST. GENERAL EQUIPAMENTOS
Superficie bruta:	299.907 m ²		
Área de Reparto:	SUS- 1.1	Aprovechamiento medio:	0,3300

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN
 - Situado al noroeste del núcleo principal entre la carretera de Trebujena y el actual Hospital

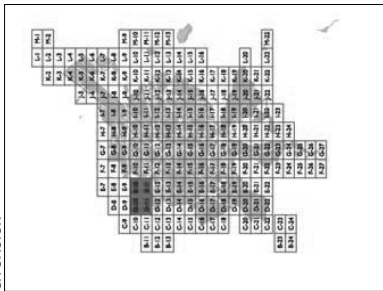
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- Se trata de un suelo dotacional previsto para la ampliación del centro hospitalario existente y la dotación de servicios complementarios que una implantación de esta envergadura requiera.
- El desarrollo será posible en el momento en que el equipamiento a ampliar lo requiera, y se realizará mediante Plan Espacial que defina la ordenación pormenorizada.
- Este Sector pertenece al Sistema de Equipamientos Supramunicipales.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACIÓN

PROGRAMACIÓN:	2º CUATRIENIO	INICIATIVA:	PÚBLICA
----------------------	---------------	--------------------	---------

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



00012229

SECTOR S.G. RANCHO DEL PADRE BUENO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Uso dominante:	SIST. GENERAL ESPACIOS LIBRES
Superficie bruta:	286.464 m ²		
Área de Reparto:	SUS- 1.1	Aprovechamiento medio:	0,3300

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN

- Situado al oeste del núcleo principal, limita al oeste con la A-4 (ronda oeste) al este con la cañada de Guadabajaque y al sur con la higuera de Rompecerones

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- Protección paisajística entre la ronda oeste y los suelos de actividades económicas del Área 7 del PGMO-95.
- Su desarrollo será directo siempre que quede delimitado el destino de la cañada.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACIÓN

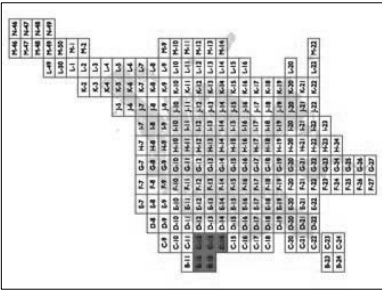
PROGRAMACIÓN:	2º CUATRIENIO	INICIATIVA:	PÚBLICA
----------------------	---------------	--------------------	---------



FOTOGRAFÍA AEREA



SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR S.G. LOS VILLARES

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Uso dominante:	SIST. GENERAL EQUIPAMIENTOS
Superficie bruta:	200.264 m ²		
Área de Reparto:	SUS- 1.1	Aprovechamiento medio:	0,3300

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN
 - Situado al norte del núcleo principal entre la circunvalación Ronda Oeste y los sectores "Los Villares II" y "Montealto"

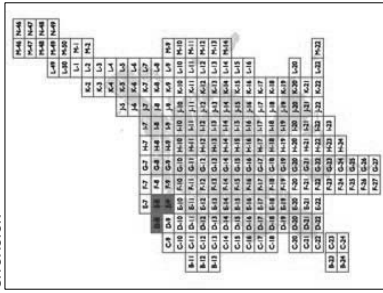
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- La ordenación prevé una zona de espacios libres y equipamientos que se complementa con la de los Sectores colindantes, conformando una apertura hacia la campiña para el desarrollo de un gran parque urbano norte, donde se integren las escorrentías existentes.
- La proporción de Espacios Libres no estará nunca por debajo del 50% de ocupación sobre la superficie total.
- Su desarrollo podrá ser directo, aunque se recomienda su desarrollo mediante plan especial en el que se podrán integrar las parcelas dotacionales de los sectores adyacentes para su planificación unitaria.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACIÓN

PROGRAMACIÓN:	2º CUATRINIO	INICIATIVA:	PÚBLICA
----------------------	--------------	--------------------	---------

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



00012229

SECTOR S.G. TORROX II

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Uso dominante:	SIST. GEN. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
Superficie bruta:	388.000 m ²		
Área de Reparto:	SUS- 1.1	Aprovechamiento medio:	0,3300

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN:
 - Situado al sur del núcleo principal, entre la lagna de Torrox y el polígono industrial el Portal.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- Se desarrollará mediante plan especial aprovechando las privilegiadas condiciones paisajísticas entre la loma del Toruñ y el lag de Torrox. En el ámbito se incluye la ronda viaria que une el polígono industrial el Portal con los cr emientos del sector 20 del PGMO-95.
- Excluyendo la superficie de la ronda viaria, la máxima superficie destinada a equipamientos públicos será del 50% destinándose la restante para espacios libres públicos.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACIÓN

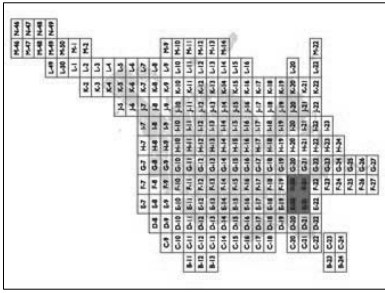
PROGRAMACIÓN:	2º CUATRIENIO	INICIATIVA:	PÚBLICA
----------------------	---------------	--------------------	---------



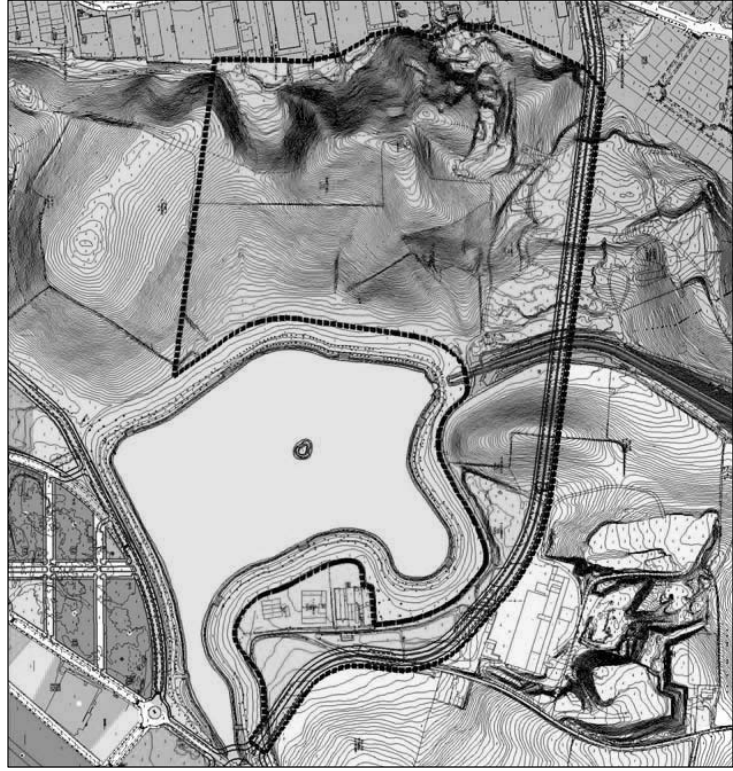
FOTOGRAFÍA AEREA



SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



SECTOR S.G. NUEVO CEMENTERIO – LA BARCA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Uso dominante:	SIST. GENERAL DE EQUIPAMIENTOS.
Superficie bruta:	19.728 m ²		
Área de Reparto:	SUS- 3	Aprovechamiento medio:	0,3259

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN
 - Situado en la salida este del núcleo de La Barca, entre la Carretera de Cortes y la zona de dominio público hidráulico del Río Guadalete, en un terreno con excelentes condiciones de accesibilidad pero suficientemente alejado de la población.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- La ordenación supone la implantación del nuevo cementerio de La Barca. Deberá desarrollarse mediante Plan Especial y habrá de completarse con el establecimiento de un sendero peatonal desde el núcleo a través del S.G. de Espacios Libres previsto en la zona de la ribera del Guadalete, entre la trasera del equipamiento y el parque periurbano existente al pie del puente.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACIÓN

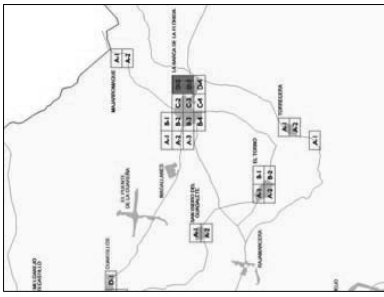
PROGRAMACIÓN: 2º CUATRIENIO **INICIATIVA:** PÚBLICA



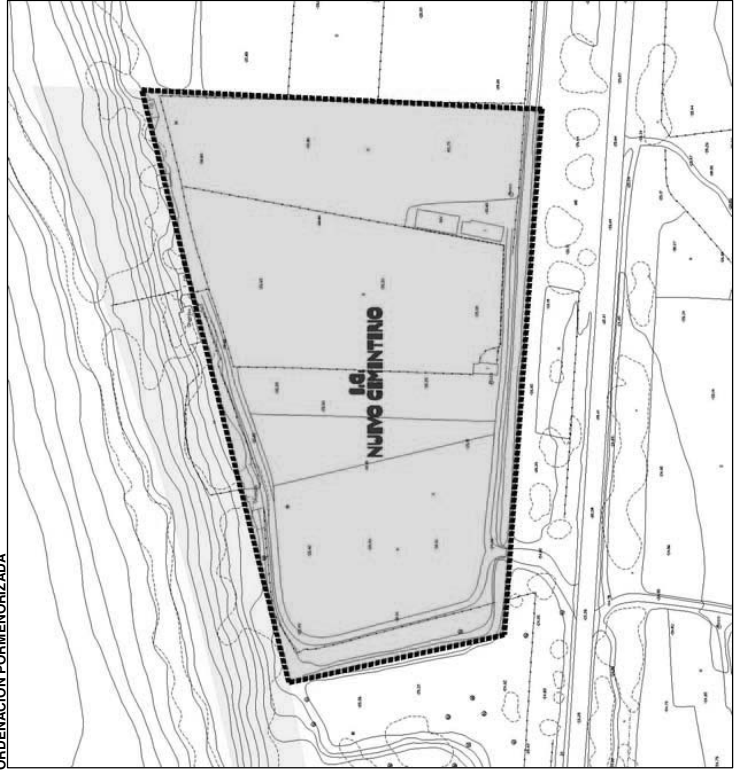
FOTOGRAFÍA AEREA



SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



00012229

ARI-F-12-AVENIDA DE LA FERIA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	23.120 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	9.176 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	20.366 m ²	Superficie espacio libre público:	4.665 m ²
Superficie de suelo público asociado:	2.754 m ²	Superficie equipamiento público:	1.018 m ²
Coefficiente edificabilidad:	1.0000 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO	5.132 m ²
Máxima edificabilidad:	20.366 m ²	Nº max. total viviendas / Nº mín VPO:	189 / 57
Densidad máxima de viviendas:	93 viv/ha		
Área de Reparación:	SUNC - 3.2.1	Aprovechamiento medio:	0.6714
Coefficiente Subzonal:	0.9000	Aprovechamiento objetivo en subzona:	19.700 UA
Coefficiente Tipológico:	0.9673	Derechos de los prop. en subzona:	13.674 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m ²)	Parcela mínima privativa (m ²)	Frete mínimo (m)	Altura máx. (m)	Frente (m)	Fondo (m)	Lateral (m)	Referencias	Edif. máx. por parcela (m ² /m ²)	Zonas de aplicación
F2	Residencial plurifamiliar aislado	800	--	20	VIII-VI	(**)	(**)	(**)	(*)	(*)	Según planos
F3	Res. Plurifamiliar patio de manzana	800	--	20	VIII-VI	(**)	(**)	(**)	(*)	(*)	Según planos

(*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, pudiendo ser superior a la establecida en las Normas Generales de la edificación (Tit VII) para esa tipología concreta.

(**) Las condiciones de mitanqueo serán las establecidas en las Normas Generales de la edificación (Tit VII)

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Edificación aislada. Manzana abierta o semiabierta.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Vuelo Interior: Tipo V (18 m)
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 100
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 23% de la superficie total.
- La superficie mínima de equipamientos públicos será del 5% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascenden a 33 m² por cada 100m² de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Reordenación de una zona con usos peligrosos (alcoholera) en un entorno residencial, completando la trama viaria y las dotaciones.
- La ordenación se establece como vinculante, incluyendo en ello las alineaciones exteriores establecidas, la distribución de usos y el trazado y la anchura de los viales.
- La edificabilidad residencial será como máximo el 84% de la total, destinándose el 16% restante a comercial y/o terciario.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

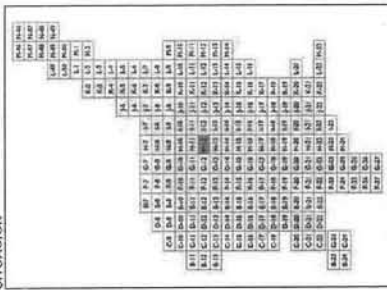
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 2 años

Proyecto de Urbanización: 3 años

Ejecución: 4 años

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

