

sobre concesión de subvenciones en materia de Urbanismo, y en uso de la delegación establecida en el apartado 1 del artículo 3 de la citada Orden de 27 de octubre de 2003, por esta Dirección General se ha resuelto conceder subvención a los Ayuntamientos que se citan a continuación:

Uno. Ayuntamiento de Alicún (Almería). Por un importe de 25.545,60 euros. Financiación de la realización del Plan General de Ordenación Urbanística. Fase de Avance.

Dos. Ayuntamiento de Alsodux (Almería). Por un importe de 25.545,60 euros. Financiación de la realización del Plan General de Ordenación Urbanística. Fase de Avance.

Tres. Ayuntamiento de Dalías (Almería). Por un importe de 32.285,20 euros. Financiación de la realización del Plan General de Ordenación Urbanística. Fase de Avance.

Cuatro. Ayuntamiento de Huécija (Almería). Por un importe de 25.545,60 euros. Financiación de la realización del Plan General de Ordenación Urbanística. Fase de Avance.

Cinco. Ayuntamiento de Turrillas (Almería). Por un importe de 25.545,60 euros. Financiación de la realización del Plan General de Ordenación Urbanística. Fase de Avance.

Seis. Ayuntamiento de Fuente Palmera (Córdoba). Por un importe de 88.556,40 euros. Financiación del Plan General de Ordenación Urbanística. Fase de Conclusión.

La presente Resolución se publica como extracto en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, a los efectos de publicidad y a cuantos proceda.

Sevilla, 16 de junio de 2005.- La Directora General, Mercedes Izquierdo Barragán.

Ilmos. Sres.: Viceconsejero, Secretario General Técnico y Delegados Provinciales de la Consejería de Obras Públicas y Transportes

*RESOLUCION de 29 de junio de 2005, de la Delegación Provincial de Huelva, por la que se dispone la publicación de la de 17 de diciembre de 2004, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente CP-105/2004 sobre Modificación núm. 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Trigueros, y el contenido de sus Normas Urbanísticas.*

Para general conocimiento se hace pública la Resolución que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva, en su sesión ordinaria de fecha 17 de diciembre de 2004 adoptó en relación a la Modificación núm. 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, del término municipal de Trigueros.

Conforme establece el art. 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 11 de mayo de 2005, y con el número de registro 540 se ha procedido al depósito del instrumento de Planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

En virtud de lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva de fecha 17 de diciembre de 2004, por la que se aprueba definitivamente la Modificación núm. 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Trigueros a reserva de la simple subsanación de deficiencias, supeditando, en su caso, su registro y publicación al cumplimiento de la misma (Anexo I).

- Las Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento, una vez aprobada la subsanación correspondiente en los términos especificados en dicha Resolución por el Pleno del Ayuntamiento de Trigueros en sesión celebrada con fecha 22 de diciembre de 2005 (Anexo II).

#### ANEXO I

#### APROBACION DEFINITIVA DE LA MODIFICACION NUM. 2, DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO, DEL TERMINO MUNICIPAL DE TRIGUEROS (CP-105/2004)

Visto el expediente administrativo municipal incoado sobre la solicitud citada en el encabezamiento y en virtud de las competencias que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo tiene atribuidas por el Decreto 193/2003, de 1 de julio, en sesión celebrada el día 17 de diciembre de 2004, por unanimidad, dicta la presente Resolución conforme a los siguientes:

#### ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Procedente del Ayuntamiento de Trigueros, tuvo entrada en esta Delegación Provincial, sede de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, expediente administrativo municipal incoado referente a la Modificación núm. 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de dicho término municipal, a los efectos del pronunciamiento de la Comisión Provincial en virtud de las competencias que tiene atribuidas por la legislación vigente.

Segundo. Se incluye en el expediente administrativo incoado informe emitido con fecha 13 de diciembre de 2004 por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en Huelva en el que este organismo considera innecesario el sometimiento de la presente Modificación al trámite de Evaluación de Impacto Ambiental.

Tercero. La presente Modificación tiene dos objetivos, en el ámbito del suelo urbano propone un incremento de la densidad edificatoria en la Unidad de Ejecución PERI núm. 6 de 35 viv./ha a 45 viv./ha y en el ámbito del suelo urbanizable se cambia la calificación del SI-4 de suelo industrial grado B a suelo residencial.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El órgano competente para resolver es la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de conformidad con lo establecido en los artículos 31.2.B).a) y 36.2.c).1.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía así como en el artículo 13.2.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo. La tramitación seguida ha sido la prevista para las innovaciones de los instrumentos de planeamiento conforme a lo previsto en el artículo 32 por remisión del artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. A la presente Modificación le será de aplicación asimismo de forma supletoria y en lo que sea compatible con la citada Ley 7/2002, según lo establecido en la disposición transitoria novena de la misma,

las normas previstas para la Modificación de los Planes en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

Tercero. Según lo previsto en la disposición transitoria cuarta de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Trigueros asumen la denominación de Plan General de Ordenación Urbanística de Trigueros.

Cuarto. La innovación propuesta se enmarca en el supuesto regulado en el artículo 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, ya que no se produce mediante la misma la alteración integral de la ordenación establecida por el instrumento de planeamiento o en todo caso, la alteración estructural del Plan General de Ordenación Urbanística.

## R E S U E L V E

Primero. Aprobar definitivamente la Modificación núm. 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Trigueros de forma condicionada a la subsanación de los extremos señalados en el siguiente apartado, quedando supeditado el registro y publicación de la presente innovación al cumplimiento de los mismos.

Segundo. En primer lugar se ha de señalar que la documentación aportada deberá cumplimentar lo dispuesto en el artículo 36.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en especial debe establecerse una clara diferenciación entre la situación urbanística actual y la resultante tras la aprobación de la Modificación, tanto a nivel de articulado de la Normativa Urbanística como de planimetría de ordenación.

En cuanto al contenido sustantivo de la Modificación se señala en relación al incremento de densidad propuesto en la UE-PERI-6, justificándose en la misma que es para solventar un error en la redacción de las Normas, se estima que la asignación de una densidad menor de la del resto de sectores destinados a uso residencial derivada de la redacción anterior de las Normas no es debida al citado error sino que deriva de la necesidad de reducir la ocupación en el Sector en consonancia con la tipología propuesta de carácter más extensivo.

Por otra parte se ha de reseñar que el tejido urbano que delimita el Sector no presenta unas condiciones particulares que justifiquen la implantación de esta tipología, por lo que cabría la posibilidad de cambiar la densidad para equipararla al resto de los sectores si se produjera la inclusión del mismo en la Zona I, residencial unifamiliar en línea y se le aplicasen las Ordenanzas particulares de ésta, favoreciendo así el mantenimiento y equiparación de las tipologías y densidades propias del municipio y evitando la aparición de soluciones o situaciones particulares o disonantes con el resto de sectores.

Asimismo habrá de justificarse que el incremento de densidad propuesto no va en detrimento de la proporción alcanzada entre aprovechamiento y dotaciones previstas, debiendo presentarse medidas compensatorias y justificativas del cumplimiento de los estándares mínimos de la Ley 7/2002 de conformidad con lo establecido en el artículo 36.2.a.2ª de la misma.

En cuanto al cambio de uso del SI-4 se entiende que dicha modificación se encuentra justificada atendiendo a que integrará de forma coherente el nuevo desarrollo urbanístico con una parte del municipio ya consolidada y del mismo carácter residencial, mejorándose con la misma además las condiciones medioambientales del entorno al suprimir una actividad molesta poco acorde con el uso residencial mayoritario de la zona.

No obstante lo anterior en virtud de lo establecido en el artículo 10.1.B.a) de la Ley 7/2002, se deberá incluir la reserva de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento del aprovechamiento objetivo del ámbito para su destino

a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Al objeto de su publicación y su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados conforme a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre y el Decreto 2/2004, de 7 de enero, se considera necesaria la elaboración por parte de la Corporación Municipal de un texto unitario de la Modificación donde se recoja la subsanación de las deficiencias detectadas, del cual deberán ser remitidos dos ejemplares en formato papel y uno en soporte informático.

Tercero. Esta Resolución se inscribirá en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y se notificará a los interesados, de acuerdo con lo previsto en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial según se prevé en el artículo 14 de la Ley 29/1998 de la Jurisdicción Contencioso-Administrativo de 13 de julio, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que puede ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

Huelva, 29 de junio de 2005.- La Delegada, Rocío Allepuz Garrido.

## ANEXO II

### MODIFICACION PUNTUAL NUM. 2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE TRIGUEROS (HUELVA)

#### I. INTRODUCCION

##### 1.1. Ambito de la modificación.

Unidad de Ejecución-Plan Especial de Reforma Interior núm. 6 (UE-PERI-6).

Sector Industrial núm. 4 (SI-4).

##### 1.2. Objeto de la modificación.

El Ayuntamiento de Trigueros propone las siguientes modificaciones a las NN.SS.:

En suelo urbano: En la UE-PERI-6:

- Modificar la densidad aplicada (de 35 vdas./ha a 45 vdas./ha) y aplicar las dotaciones correspondientes.

- Modificar la tipología residencial (de residencial unifamiliar en hilera unitaria a residencial en línea), con sus correspondientes condiciones urbanísticas.

En suelo apto para urbanizar: En el SI-4:

- Modificar el uso del suelo de industrial a residencial y compatibles.

- Ajustar las condiciones urbanísticas correspondientes que le son de aplicación en el nuevo uso, así como estándares mínimos y reserva para viviendas de protección pública.

##### 2. Entidad actuante.

Promueve la modificación de las NN.SS. de Planeamiento del Excmo. Ayuntamiento de Trigueros, con CIF P-2106900-J y domicilio en calle La Jara, núm. 5, de Trigueros (Huelva).

### 3. Redactor de la modificación.

La presente modificación ha sido redactada por el arquitecto don Cristóbal J. Beltrán Gómez, colegiado con el núm. 97 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva y domiciliado profesionalmente en calle Rico, 7, de Huelva. C.P. 21001, y teléfono 959 282 639.

## II. MODIFICACION PUNTUAL DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCION PERI-6 DE TRIGUEROS

### 1. Modificación.

El presente documento tiene por finalidad la Modificación Puntual de la densidad y tipología residencial en la UE-PERI-6 de Trigueros.

### 2. Antecedentes (extraído de los arts. 90 y 91 NN.SS.)

La UE-PERI-6 se incluyó en la Subzona II. Residencial Unifamiliar en Hilera Unitaria. Comprendiendo esta zona los espacios del casco urbano destinados prioritariamente al uso residencial, en los cuales predomina o se prevé la casa jardín unifamiliar, con patio delantero ajardinado. Su ubicación y delimitación figura en el Plano núm. 5 de Ordenación.

En la UE-PERI-6 se consideró una densidad de 35 viviendas/ha y tipología residencial en hilera unitaria, sin embargo en todas las demás Unidades de Ejecución y Planes Especiales de Reforma Interior previstos en suelo urbano, así como en los Planes Parciales previstos en el suelo apto para urbanizar, se estimó más adecuada la densidad de edificación residencial de 45 viviendas/ha y la tipología de residencial en línea.

### 3. Ordenanzas vigentes.

En normas urbanísticas

Las condiciones urbanísticas que las NN.SS. de Trigueros recogen en las Normas Urbanísticas para los suelos urbanos son las siguientes:

#### Capítulo I

##### Condiciones generales

#### Artículo 81. Definición y delimitación.

Constituyen el Suelo Urbano, los terrenos comprendidos en el interior de la línea de delimitación del Suelo Urbano, grafiada en el Plano de Ordenación núm. 4 «Clasificación del Suelo y Planeamiento de Desarrollo».

#### Artículo 82. Zonificación.

El Suelo Urbano comprende las siguientes Zonas, que se delimitan en el Plano núm. 5 de Ordenación.

1. Zona I: Residencial Unifamiliar en Línea.
2. Zona II: Residencial Unifamiliar en Hilera Unitaria.
3. Zona III: Residencial Unifamiliar para Viviendas de Protección Pública.
4. Zona IV: Residencial Unifamiliar en Línea de Expansión.
5. Zona V: Equipamiento Comunitario.
6. Zona VI: Espacios Libres.
7. Zona VII: Terciaria.
8. Zona VIII: Industrial:
  - Grado A. Industrial en Suelo Urbano.
  - Grado B. Industrial en Suelo Apto para Urbanizar.
  - Grado C. Industrial Agropecuaria en Suelo Apto para Urbanizar.
9. Zona IX: Residencial con Tolerancia Industrial.

#### Artículo 84. Edificaciones existentes.

1. Todas las edificaciones e instalaciones ejecutadas con anterioridad a las presentes Normas Subsidiarias, y que resulten conforme con éstas, quedan recogidas por este planeamiento, y, en su virtud, podrán autorizarse en ellas toda clase

de obras de consolidación, reparación, mejoras y cualquier otra que no suponga incremento de volúmenes, altura, ocupación o cambio de uso, fuera de los previstos en las presentes Normas Urbanísticas. En caso de procederse a la demolición total o parcial de dichas edificaciones, las que se fueren a construir se ajustarán a las determinaciones establecidas en estas Normas para la nueva edificación.

#### Artículo 85. Nuevas edificaciones.

1. En los casos en que se cumplieren las condiciones mínimas de solar, tanto en superficie como en fachada, el Ayuntamiento decidirá, en cada caso, la posibilidad y conveniencia de ubicación del uso y edificación de que se trate.

2. A las nuevas edificaciones les será de aplicación las Normas Generales establecidas en los Capítulos I a VI del Título II de estas Normas. A los elementos incluidos en la categoría de Patrimonio Edificado y Espacios Urbanos de Interés, detallados en el apartado B.5.- 4 de la Memoria Justificativa, les serán de aplicación los correspondientes a la zona en que se encuentren.

#### Artículo 86. Condiciones de Equipamiento.

De acuerdo con lo establecido en los artículos 20 y 205 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio, así como con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, de 2002.

Las Unidades de Ejecución deberán ceder de forma obligatoria y gratuita a los Ayuntamientos los terrenos destinados a dotaciones públicas. Asimismo, y de acuerdo con el art. 20 citado, deberán ceder los viales urbanizados totalmente.

En el caso de las Unidades de Ejecución previstas en estas Normas Subsidiarias, a desarrollar a través de un Proyecto de Urbanización o de un Plan Especial de Reforma Interior, la reserva será concretamente la que se establece en los apartados 12.4.1 y 12.4.2 de la Memoria Justificativa.

Las Unidades de Ejecución en Zonas Residenciales tienen una edificabilidad máxima de los equipamientos de 0,10 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de la superficie de la Unidad.

Las Unidades de Ejecución en Zonas Industriales y/o Terciarias al tener menor edificabilidad se le asigna una edificabilidad máxima de los equipamientos de 0,05 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de la superficie de la Unidad.

No obstante dada la singularidad de estos equipamientos la Corporación municipal valorará en cada caso la necesidad de autorizar una edificabilidad de los equipamientos superior a la establecida en estas Normas Subsidiarias.

#### Capítulo II

##### Ordenanzas particulares de la Zona I. -Residencial Unifamiliar en Línea

#### Artículo 87. Definición y delimitación.

Corresponde a la parte más antigua del núcleo urbano de Trigueros. Su ubicación y delimitación figura en el Plano núm. 5 de Ordenación.

#### Artículo 88. Condiciones de uso.

I. Uso global: Residencial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso Principal, artículo 98 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de Junio: Será el Residencial en Línea, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.

- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- Equipamiento Comunitario.
- Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- Terciarios.
- Industria categoría 1.<sup>a</sup> Talleres Artesanales.
- Residencial en Línea categoría Plurifamiliar, siempre que la parcela sea superior a 500 m<sup>2</sup>, tenga una longitud total de fachadas superior a 10 m.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Industria. Categoría 2.<sup>a</sup> a 6.<sup>a</sup>
- Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar Aislada o en Hilera (art. 47).

Artículo 89. Condiciones de edificación.

I. Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

- Fachada 6 m.
- Fondo 12 m.
- Superficie 100 m<sup>2</sup>.

- Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agrupación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.

- Parcela máxima: Para el Uso Industrial, se fija la parcela máxima de acuerdo con lo indicado en el art. 69 de las presentes Normas Urbanísticas, la cual será:

Categoría 1.<sup>a</sup>. Talleres Artesanales: 200 m<sup>2</sup>.

II. Tipología edificatoria:

Edificación en Línea alineada a vial entre medianeras.

En el uso residencial se autoriza la vivienda unifamiliar, bifamiliar o la plurifamiliar (permitida según el artículo 88. II anterior). Se alinearán a vial y adosarán a las dos medianeras laterales todo tipo de edificios, incluidos los Terciarios, los Industriales y los Equipamientos.

III. Implantación:

- Ocupación:
- Para parcelas existentes de superficie menor de 100 m<sup>2</sup>: 90%.
- Para parcelas de superficie entre 101 a 200 m<sup>2</sup>: 80%.
- Parcelas de más de 200 m<sup>2</sup>: 70%.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: No se permiten retranqueos ni separación a linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

IV. Volumen:

- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

Las edificaciones con altura permitida superior a la correspondiente a su zona figuran en el plano de Ordenación «Determinaciones en Suelo Urbano y Apto para Urbanizar. Catálogo».

- Edificabilidad máxima sobre parcela:

• Vivienda Unifamiliar y Equipamiento Comunitario: La edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

• Vivienda Plurifamiliar y otros usos: La edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre inferior a 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

• En las parcelas edificables con superficie inferior a 100 m<sup>2</sup>, la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

• En las parcelas edificables con superficie superior a 150 m<sup>2</sup>, la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad

serán las que figuran a continuación, expresadas en m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de superficie de la Unidad:

- Edificabilidad lucrativa: 0,95 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad de los Equipamientos: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad global: 1,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

V. Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los arts. 24 y 28 de estas Normas Urbanísticas.

### Capítulo III

#### Ordenanzas Particulares de la Zona II. Residencial Unifamiliar en Hilera Unitaria

Artículo 90. Definición y delimitación.

a) Subzona I. Residencial Unifamiliar en Hilera Unitaria en ejecución de Planeamiento.

Se trata de un «Área en ejecución de Planeamiento» con un Plan Parcial Aprobado Definitivamente de las siguientes condiciones:

- Definición:

- Denominación: PPR-2 «El Morillo».
- Estado de Ejecución: Aprobado Definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 23.11.1993.

• Delimitación: Ambito reflejado en el PPR-2 «El Morillo».

b) Subzona II. Residencial Unifamiliar en Hilera Unitaria.

Comprende esta zona los espacios del casco urbano destinados prioritariamente al uso residencial, en los cuales predomina o se prevé la casa jardín unifamiliar, con patio delantero ajardinado. Su ubicación y delimitación figura en el Plano núm. 5 de Ordenación.

Artículo 91. Condiciones de uso.

a) Subzona I. Residencial Unifamiliar en Hilera Unitaria en ejecución de Planeamiento.

Las reflejadas en el PPR-2 «El Morillo».

b) Subzona II. Residencial Unifamiliar en Hilera Unitaria.

I. Uso global: Residencial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

Uso principal, artículo 98 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio: Será el Residencial en Hilera, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.

Usos complementarios. Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- Equipamiento Comunitario.
- Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- Terciario.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Servicios de Infraestructuras y Transporte.
- Industria. Categoría 1.<sup>a</sup> a 6.<sup>a</sup>
- Residencial Plurifamiliar en todas sus tipologías.
- Residencial Unifamiliar en línea o aislada (art. 47).

Artículo 92. Condiciones de edificación.

a) Subzona I. Residencial Unifamiliar en Hilera Unitaria en ejecución de Planeamiento.

Las condiciones de la edificación serán las establecidas en el PPR-2 «El Morillo» Aprobado Definitivamente concretamente, para la superficie destinada para el Plan Parcial Residencial PPR-2 «El Morillo» como Equipamiento Comunitario Dotacional, se establece lo siguiente:

- Edificabilidad máxima sobre parcela de equipamiento comunitario dotacional: 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Superficie total de parcela de equipamiento comunitario dotacional: 6.227 m<sup>2</sup>.

- S.I.P.S., geriátrico: 3.500 m<sup>2</sup>.
- Centros docentes: 1.917 m<sup>2</sup>.
- Espacios libres: 810 m<sup>2</sup>.

Total 6.227 m<sup>2</sup>.

b) Subzona II. Residencial Unifamiliar en Hilera Unitaria.

I. Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

- Fachada 6 m.
- Fondo 12 m.
- Superficie 100 m<sup>2</sup>.

II. Tipología edificatoria:

Edificación en Hilera: Se exceptúan de esta condición de alineación en hilera, exclusivamente, los edificios destinados a Equipamiento Dotacional, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales, según la tipología de Edificación Aislada. Artículo 47.

III. Implantación:

- Ocupación:

• Para parcelas existentes de superficie menor de 100 m<sup>2</sup>: 90%.

- Para parcelas de superficie entre 101 a 200 m<sup>2</sup>: 80%.
- Parcelas de más de 200 m<sup>2</sup>: 70%.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

• Tipología en Hilera: La edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación del vial, así como del testero del fondo.

• Tipología Aislada: La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros.

IV. Volumen:

- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

- Edificabilidad máxima sobre parcela:

• Vivienda Unifamiliar y Equipamiento Comunitario: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

• Otros usos: La edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre inferior a 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de superficie de la Unidad:

- Edificabilidad lucrativa: 0,95 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad de los equipamientos: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad global: 1,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

V. Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los artículos 24 y 28 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 119. Unidades de Ejecución previstas: UE-PU-1, UE-PU-2, UE-ED-1, UE-PERI-1, UE-PERI-2, UE-PERI-3, UE-PERI-4, UE-PERI-5, UE-PERI-6, UE-PERI-7, UE-PERI-8 y UE-PERI-9.

- Definición: Unidades de Ejecución en Zona I, excepto la UE-PERI-1 en Zona III, UE-PERI-6 en Zona II, UE-PERI-9 en Zona IX y UE-ED-1 en zona VIII grado A.

- Situación: Áreas ubicadas y delimitadas en el plano núm. 4 de Ordenación.

- Superficie aproximada:

- UE-PU-1: 2.600 m<sup>2</sup>.
- UE-PU-2: 2.600 m<sup>2</sup>.
- UE-ED-1: 7.232 m<sup>2</sup>.
- UE-PERI-1: 5.670 m<sup>2</sup>.
- UE-PERI-2: 16.070 m<sup>2</sup>.
- UE-PERI-3: 27.745 m<sup>2</sup>.
- UE-PERI-4: 11.353 m<sup>2</sup>.
- UE-PERI-5: 7.318 m<sup>2</sup>.
- UE-PERI-6: 12.018 m<sup>2</sup>.
- UE-PERI-7: 10.187 m<sup>2</sup>.
- UE-PERI-8: 9.988 m<sup>2</sup>.
- UE-PERI-9: 12.222 m<sup>2</sup>.

Respecto a la superficie de la UE-PERI-3 se ha considerado de forma parcial el ámbito de la Modificación de las Normas Subsidiarias Estudio de Detalle núm. 2 y del Estudio de Detalle en la Calle General Sanjurjo al estar consolidado mediante edificaciones y viarios parte de dicho ámbito. Por lo que no procede su inclusión como Suelo Urbano no Consolidado en la UE-PERI-3.

- Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

• Usos permitidos y prohibidos: Se registrarán las presentes Unidades de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona I - Residencial Unifamiliar en Línea a la cual pertenecen, excepto UE-PERI-1 (Zona III), UE-PERI-6 (Zona II) y UE-ED-1 (Zona VIII, grado A).

• Densidad máxima: 45 viv./ha, excepto UE-PERI-6 que será de 35 viv./ha y UE-ED-1 de uso Industrial.

• Capacidad estimada:

- UE-PU-1: 11 viv.
- UE-PU-2: 11 viv.
- UE-ED-1: 0 viv.
- UE-PERI-1: 25 viv.
- UE-PERI-2: 72 viv.
- UE-PERI-3: 124 viv.
- UE-PERI-4: 51 viv.
- UE-PERI-5: 32 viv.
- UE-PERI-6: 42 viv.
- UE-PERI-7: 45 viv.
- UE-PERI-8: 44 viv.
- UE-PERI-9: 54 viv.

• Edificabilidad máxima lucrativa: 0,95 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de la superficie de la Unidad, excepto la UE-ED-1, con 0,50 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de superficie de la Unidad.

• Edificabilidad máxima de los equipamientos: 0,10 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de la superficie de la Unidad, excepto la UE-ED-1, con 0,05 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de superficie de la Unidad.

• Edificabilidad máxima global: 1,05 m<sup>2</sup> de techo edificado en cualquier uso/m<sup>2</sup> de la Unidad, excepto la UE-ED-1, 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Condiciones de edificación:

• Ordenanzas Particulares: Se registrarán las presentes Unidades de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona I - Residencial Unifamiliar en Línea a la cual pertenecen, excepto las UE-PERI-1 (Zona III), UE-PERI-6 (Zona II), UE-PERI-9 (Zona IX) y UE-ED-1 (Zona VIII, grado A).

- Objetivos: Consolidación y Ordenación de las áreas en estudio.

- Condiciones de desarrollo y ejecución:

• Figura de planeamiento: Cada una de las siguientes Unidades será objeto de un único Proyecto de Urbanización: UE-PU-1 y UE-PU-2. Cada una de las siguientes Unidades será objeto de un único Plan Especial de Reforma Interior: UE-PERI-1 a UE-PERI-9. La UE-ED-1 será objeto de un único Estudio de Detalle.

• Sistema de gestión: La promoción será privada, excepto en la Unidad de ejecución UE-PERI-1 que será pública.

• Sistema de actuación: Será el de compensación.

- Dotaciones mínimas y cesiones:

Se establecerán de acuerdo con lo indicado en los arts. 86 y 117 de estas Normas Urbanísticas y de acuerdo con lo

establecido en el artículo 14 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, los propietarios de terrenos de Suelo Urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán ceder viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

Estas necesidades tanto de viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local para cada Unidad de Ejecución se fijan y se justifican en la Memoria Justificativa.

No se establecerán dotaciones de ningún tipo en las UE-PU-1, UE-PU-2, UE-ED-1 y UE-PERI-1 al tratarse de unas Unidades de Ejecución no presumiblemente rentables, y estar cubiertas las necesidades dotacionales de la Unidad con las dotaciones existentes en el entorno.

- Ordenación:

• Unidades de Ejecución UE-PU-1, UE-PU-2 y UE-ED-1: La ordenación expresada en los Planos de Ordenación se considera vinculante. Si para el desarrollo del Proyecto de Urbanización o el Estudio de Detalle se considera necesario realizar cambios con respecto a las determinaciones de las Normas Subsidiarias, se requerirá la redacción previa de la correspondiente Modificación Puntual que los justifique debidamente.

• Unidades de Ejecución UE-PERI-1 a UE-PERI-9: El uso y la ubicación de las dotaciones, expresadas en los Planos de Ordenación, se consideran sólo orientativos. La ordenación definitiva se establecerá en el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior.

En memoria justificativa

Las condiciones urbanísticas que las NN.SS. de Trigueros recogen en la Memoria Justificativa para el suelo urbano UE-PERI 6 son las siguientes:

12.4. Actuaciones urbanísticas en suelo urbano.

Comprende las distintas áreas que requieren operaciones de estudio pormenorizado, y su ordenación paralela o posterior a la redacción de las presentes Normas Subsidiarias.

Estas áreas, que en el plano núm. 4 se detallan, desarrollarán su ordenación de acuerdo con la normativa que al efecto se establecerá en las Normas de Edificación de las presentes Normas Subsidiarias.

Las actuaciones las dividiremos en:

- Unidades de Ejecución-Planes Especiales de Reforma Interior.

- Unidades de Ejecución-Proyectos de Urbanización.

- Actuaciones Aisladas.

- Proyectos de Urbanización.

Unidad de Ejecución UE-PERI-6: Plan Especial de Reforma Interior núm. 6.

- Situación: Interior de la manzana entre calles Moguer, Antonio Machado y La Orden.

- Superficie: 12.018 m<sup>2</sup>.

- Promoción: Privada.

- Uso: Residencial. Equipamiento Comunitario, Terciario y Espacios Libres.

- Densidad: 35 viviendas/ha.

- Capacidad: 42 viviendas.

- Tipología: Vivienda Unifamiliar en Hilera.

- Ordenanzas Particulares: Se regirá por las ordenanzas de la Zona II Residencial Unifamiliar en Hilera Unitaria, a la cual pertenece.

- Altura: Se limita a 2 plantas en la totalidad del área en estudio.

- Desarrollo: Plan Especial de Reforma Interior.

- Objetivos: La ordenación del área, así como la reparcelación o parcelación y el establecimiento de dotaciones públicas.

- Dotaciones: De acuerdo con lo establecido en el artículo 14 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, las dotaciones concretas necesarias de Sistemas Locales y Sistemas Generales previstas son las siguientes: Se prevé una superficie total para Equipamientos Comunitarios de 504 m<sup>2</sup>, y de 1.202 m<sup>2</sup> para Espacios Libres.

- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento lo siguiente:

Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

Los terrenos destinados a dotaciones.

- Distribución del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares será el que marque la legislación urbanística en el momento en que pueda materializarse la adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

- Ordenación: El uso y la ubicación de las dotaciones, expresados en los Planos de Ordenación se consideran sólo orientativos. La ordenación definitiva se establecerá en el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior.

- Sistema de Actuación: Compensación.

4. Modificación núm. 2 de NN.SS.: Articulado modificado.

En normas urbanísticas

Las condiciones urbanísticas que la Modificación núm. 2 de las NN.SS. de Trigueros recogen en las Normas Urbanísticas para los suelos urbanos son las siguientes:

Artículo 119 nuevo. Unidades de Ejecución UE-PU-1, UE-PU-2, UE-ED-1, UE-PERI-1, UE-PERI-2, UE-PERI-3, UE-PERI-4, UE-PERI-5, UE-PERI-6, UE-PERI-7, UE-PERI-8 y UE-PERI-9.

Definición, situación y superficie:

- Definición: Unidades de Ejecución en Zona I, excepto la UE-PERI-1 en Zona III, UE-PERI-6 en Zona II, UE-PERI-9 en Zona IX y UE-ED-1 en zona VIII grado A.

- Situación: Áreas ubicadas y delimitadas en el plano núm. 4 de Ordenación.

- Superficie aproximada:

UE-PU-1: 2.600 m<sup>2</sup>.

UE-PU-2: 2.600 m<sup>2</sup>.

UE-ED-1: 7.232 m<sup>2</sup>.

UE-PERI-1: 5.670 m<sup>2</sup>.

UE-PERI-2: 16.070 m<sup>2</sup>.

UE-PERI-3: 27.745 m<sup>2</sup>.

UE-PERI-4: 11.353 m<sup>2</sup>.

UE-PERI-5: 7.318 m<sup>2</sup>.

UE-PERI-6: 12.018 m<sup>2</sup>.

UE-PERI-7: 10.187 m<sup>2</sup>.

UE-PERI-8: 9.988 m<sup>2</sup>.

UE-PERI-9: 12.222 m<sup>2</sup>.

- Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

• Usos permitidos y prohibidos: Se regirán las presentes Unidades de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona I - Residencial Unifamiliar en Línea, a la cual pertenecen, excepto UE-PERI-1 (Zona III) y UE-ED-1 (Zona VIII, grado A).

• Capacidad máxima: 45 viv./ha, excepto UE-ED-1 de uso Industrial.

• Capacidad estimada:

UE-PU-1: 11 viv.

UE-PU-2: 11 viv.

UE-ED-1: 0 viv.

UE-PERI-1: 25 viv.

UE-PERI-2: 72 viv.

UE-PERI-3: 124 viv.

UE-PERI-4: 51 viv.

UE-PERI-5: 32 viv.

UE-PERI-6: 54 viv.

UE-PERI-7: 45 viv.

UE-PERI-8: 44 viv.

UE-PERI-9: 54 viv.

- Edificabilidad máxima lucrativa: 0,95 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de la superficie de la Unidad, excepto la UE-ED-1, con 0,50 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de superficie de la Unidad.

- Edificabilidad máxima de los equipamientos: 0,10 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de la superficie de la Unidad, excepto la UE-ED-1, con 0,05 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de superficie de la Unidad.

- Edificabilidad máxima global: 1,05 m<sup>2</sup> de techo edificado en cualquier uso/m<sup>2</sup> de la Unidad, excepto la UE-ED-1, 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Condiciones de edificación:

- Ordenanzas Particulares: Se regirán las presentes Unidades de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona I - Residencial Unifamiliar en Línea a la cual pertenecen, excepto las UE-PERI-1 (Zona III), UE-PERI-9 (Zona IX) y UE-ED-1 (Zona VIII, grado A).

- Objetivos:

- Consolidación y Ordenación de las áreas en estudio.

- Condiciones de desarrollo y ejecución:

- Figura de planeamiento: Cada una de las siguientes Unidades será objeto de un único Proyecto de Urbanización: UE-PU-1 y UE-PU-2. Cada una de las siguientes Unidades será objeto de un único Plan Especial de Reforma Interior: UE-PERI-1 a UE-PERI-9. La UE-ED-1 será objeto de un único Estudio de Detalle.

- Sistema de gestión: La promoción será privada, excepto en la Unidad de ejecución UE-PERI-1 que será pública.

- Sistema de actuación: Será el de Compensación.

- Dotaciones mínimas y cesiones:

- Se establecerán de acuerdo con lo indicado en los arts. 86 y 117 de estas Normas Urbanísticas y de acuerdo con lo establecido en el artículo 14 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones y art. 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbánística de Andalucía. Los propietarios de terrenos de Suelo Urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán ceder viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

- Estas necesidades tanto de viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local para cada Unidad de Ejecución se fijan y se justifican en la Memoria Justificativa.

- No se establecerán dotaciones de ningún tipo en las UE-PU-1, UE-PU-2, UE-ED-1 y UE-PERI-1 al tratarse de unas Unidades de Ejecución no presumiblemente rentables, y estar cubiertas las necesidades dotacionales de la Unidad con las dotaciones existentes en el entorno.

- Ordenación:

- Unidades de Ejecución UE-PU-1, UE-PU-2 y UE-ED-1: La ordenación expresada en los Planos de Ordenación se considera vinculante. Si para el desarrollo del Proyecto de Urbanización o el Estudio de Detalle se considera necesario realizar cambios con respecto a las determinaciones de las Normas Subsidiarias, se requerirá la redacción previa de la correspondiente Modificación Puntual que los justifique debidamente.

- Unidades de Ejecución UE-PERI-1 a UE-PERI-9: El uso y la ubicación de las dotaciones, expresadas en los Planos de Ordenación, se consideran sólo orientativos. La ordenación definitiva se establecerá en el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior.

En memoria justificativa

Las condiciones urbanísticas que la Modificación núm. 2 de las NN.SS. de Trigueros recogen en la Memoria Justificativa para los suelos urbanos son las siguientes:

Unidad de Ejecución UE-PERI-6: Plan Especial de Reforma Interior núm. 6.

- Situación: Interior de la manzana entre calles Moguer, Antonio Machado y La Orden.

- Superficie: 12.018 m<sup>2</sup>.

- Promoción: Privada.

- Uso: Residencial. Equipamiento Comunitario, Terciario y Espacios Libres.

- Densidad: 45 viviendas/ha.

- Capacidad: 54 viviendas.

- Tipología: Vivienda Unifamiliar en Línea.

- Ordenanzas Particulares: Se regirá por las ordenanzas de la Zona I Residencial Unifamiliar en Línea, a la cual pertenece.

- Altura: Se limita a 2 plantas en la totalidad del área en estudio.

- Desarrollo: Plan Especial de Reforma Interior.

- Objetivos: La ordenación del área, así como la reparación o parcelación y el establecimiento de dotaciones públicas.

- Dotaciones: De acuerdo con lo establecido en el artículo 14 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones y con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en sus artículos 17.a) y 36.a).2ª, las dotaciones concretas necesarias de Sistemas Locales y Sistemas Generales a prever, proporcionales a las previstas anteriormente por las NN.SS., son las siguientes:

1. Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público: Esta reserva no podrá ser inferior a 1.546 m<sup>2</sup>.

2. Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes: Esta reserva para Equipamientos Comunitarios no podrá ser inferior a 695 m<sup>2</sup>.

Las dotaciones a prever deben cumplir ambas legislaciones.

3. Aparcamientos: Una plaza cada 100 m<sup>2</sup> de edificación residencial o por cada vivienda.

- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento lo siguiente:

- Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

- Los terrenos destinados a dotaciones.

- Distribución del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución: El aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares será el que marque la legislación urbanística en el momento en que pueda materializarse la adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

- Ordenación: El uso y la ubicación de las dotaciones, expresados en los Planos de Ordenación se consideran sólo orientativos. La ordenación definitiva se establecerá en el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior.

- Sistema de Actuación: Compensación.

## II. MODIFICACION PUNTUAL DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR INDUSTRIAL NUM. 4 (SI-4)

### 1. Modificación.

El presente documento tiene por finalidad la Modificación Puntual del Sector Industrial núm. 4 en lo siguiente:

1. El uso del suelo en dicho SAPU: Actualmente con uso industrial y denominado SI-4, a sustituir por uso residencial y compatibles y denominarse, a partir de la aprobación, como SR-10 (Sector Residencial núm. 10).

2. Las condiciones urbanísticas del actual SI-4, que a partir de la aprobación de la modificación del uso del suelo se denominará SR-10, serán las establecidas por las NN.SS. de Trigueros para todos los suelos aptos para urbanizar con uso residencial.

3. La delimitación exacta del Plan Parcial núm. 4, con la delimitación que del sector hace el Ayuntamiento de Trigueros, es decir no incluyendo la banda de 30 m de anchura colindante con la ronda de circunvalación del municipio y medidos desde su eje, que está calificada como suelo no urbanizable. La superficie exacta del sector de suelo apto para urbanizar es de 26.675,10 m<sup>2</sup>.

## 2. Antecedentes.

### 2.1. Condiciones urbanísticas actuales.

El Sector Industrial núm. 4 (SI-4) se presenta como suelo de borde del municipio de Trigueros, cerrando la fachada del mismo a la ronda de circunvalación y a la vez carretera Trigueros-Gibraleón, siendo un suelo anejo a las últimas calles y casas de la zona norte del municipio y a las viviendas del Plan Parcial El Morillo, ya ejecutado e integrado en la trama urbana, por tanto suelo colindante con la zona residencial de Trigueros por el norte.

El suelo adscrito al SI-4 pertenece a dos propietarios, cada uno de una finca y actualmente sin ninguna construcción. El uso actual de las fincas es el siguiente:

- La de mayor superficie, tierra de labor en secano, cuya propiedad es iniciadora de la presente modificación y promotora de la correspondiente actuación urbanística prevista.

- La segunda de las fincas desarrolla una actividad industrial, almacén de grava y arena para la construcción con situación en precario, que incumple el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y con intención de su propietario y exigencia municipal, de cambiar la ubicación de dicha actividad a suelo alejado del casco urbano, una vez se apruebe el cambio de uso de su suelo a residencial.

### 2.2. Co-promotor de la presente Modificación de NN.SS.

Conjuntamente con el Excmo. Ayuntamiento, promueve la presente modificación puntual de NN.SS., la sociedad Promociones Trigueros Valera 97, S.L.U., con CIF B-21.278.551 y domicilio en Plaza José M.<sup>a</sup> Morón, bloque 1, 6.º B, de Huelva.

## 3. Objetivos de la Modificación núm. 2.

### 3.1. Premisas de partida.

El objetivo de la presente modificación de NN.SS. en lo referente al SI-4 obedece a las siguientes premisas de partida:

- La demanda del municipio y del área metropolitana de la capital, Huelva, es de más suelo residencial para viviendas unifamiliares, en tipología sobre todo de viviendas en hilera con antejardín y patio trasero, y no de suelo industrial.

- El solucionar la carestía de suelo residencial urbanizado, aportando al mercado más suelo, tanto privado como público, que posibilite el abaratamiento del mismo para construcción de viviendas con el aumento de la oferta actualmente disponible.

- Las necesidades de Trigueros no son de más suelo industrial, existiendo más oferta que demanda de suelo para uso industrial en el municipio.

- La ubicación de la actividad industrial en el SI-4 no es la adecuada, por ser un suelo colindante con el suelo residencial consolidado, cuyas traseras de viviendas lindarían con las parcelas industriales.

- El cambio de uso industrial a residencial culminaría el desarrollo urbano o crecimiento del municipio por el norte, cuyo límite natural en la actualidad es la circunvalación.

- Los sectores de suelo con figura de planeamiento de desarrollo previsto en las NN.SS. vigentes, no se han desarrollado por problemas de gestión, por falta de rentabilidad de la operación o por asignación de un uso erróneo.

- La no ubicación de suelo industrial junto a una vía de escaso tráfico y siendo éste casi nulo en lo que se refiere a tráfico industrial o de mercancías (ronda de circunvalación y a la vez carretera de Trigueros a Gibraleón). Más idónea sería la ubicación de más suelo industrial junto a la carretera nacional de S. Juan Pto. a Mérida, a su paso por Trigueros y donde el tráfico es denso, habiéndose previsto allí un sistema general comunitario y de espacios libres-parque municipal, donde la densidad residencial no es elevada.

- El satisfacer la demanda de los propietarios del suelo y del mercado actual.

- Las NN.SS. de Planeamiento de Trigueros detectan un déficit de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios, así como de suelo para viviendas sociales, déficit que se reduciría con la calificación de este suelo como residencial, así como con la inclusión del porcentaje que marca la LOUA para viviendas de protección oficial.

### 3.2. Superficie del suelo para uso residencial.

La superficie total del suelo adscrito al SI-4 es de 31.064,00 m<sup>2</sup> en NN.SS. y de 24.597,73 m<sup>2</sup> en Modificación núm. 1 de NN.SS., siendo la superficie real del suelo adscrito al nuevo SR-10, con uso residencial y una vez medido topográficamente, de 26.675,10 m<sup>2</sup>, los cuales se recogen en la presente Modificación núm. 2.

### 3.3. Previsión de viviendas de protección oficial y déficits de equipamientos.

Las NN.SS. de Planeamiento de Trigueros detectan un déficit de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios, así como de suelo para viviendas sociales.

El sector SI-4 industrial (al hacerse residencial SR-10) preverá en su ordenación uso residencial con los equipamientos exigidos por el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Al haber considerado la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía a Trigueros como municipio de relevancia territorial, se preverá el 30% del aprovechamiento objetivo del sector para viviendas de protección oficial u otro tipo de protección pública (art. 10.1 LOUA).

## 4. Ordenanzas vigentes.

En normas urbanísticas

Las condiciones urbanísticas que las NN.SS. de Trigueros recogen en las Normas Urbanísticas para los suelos aptos para urbanizar son las siguientes:

### TITULO IV

### CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

#### CAPITULO I

#### Determinaciones de carácter general

Artículo 122. Delimitación del Suelo Apto para Urbanizar. Constituyen el Suelo Apto para Urbanizar aquellos terrenos que aparezcan con esta clasificación en el Plano de Ordenación núm. 4, para el núcleo de Trigueros.

#### Artículo 123. División en Zonas y Sectores.

El suelo clasificado como Apto para Urbanizar se ha dividido en Zonas y Sectores. Cada uno de estos últimos constituirá una unidad territorial a desarrollar por un único Plan Parcial con usos globales e intensidades diferenciados.

Se han definido las cuatro zonas que se detallan a continuación. Se numeran y denominan de forma idéntica a las zonas equivalentes definidas en el Suelo Urbano. Todas las

características de las zonas de Suelo Apto para Urbanizar son similares a las características de las homónimas de Suelo Urbano, salvo en lo que expresamente se indique en este Título IV.

Los distintos Sectores de Suelo Apto para Urbanizar se han integrado en alguna de las cuatro zonas:

Zona I. Residencial Unifamiliar en Línea.

Dentro de ella se integran los siguientes Sectores:

- Sector Residencial SR-1.
- Sector Residencial SR-2.
- Sector Residencial SR-3.
- Sector Residencial SR-4.
- Sector Residencial SR-5.
- Sector Residencial SR-6.
- Sector Residencial SR-7.
- Sector Residencial SR-8.
- Sector Residencial SR-9.

Zona VII. Terciaria.

Dentro de ella se integran los siguientes Sectores:

- Sector Terciario ST-1.
- Sector Terciario ST-2.

Zona VIII. Grado C, Industrial Agropecuario en Suelo Apto para Urbanizar.

Dentro de ella se integra el siguiente Sector:

- Sector Industrial Agropecuario SIA-1.

Zona VIII. Grado B, Industrial en Suelo Apto para Urbanizar.

Dentro de ella se integran los siguientes Sectores:

- Sector Industrial SI-2.
- Sector Industrial SI-3.
- Sector Industrial SI-4.
- Sector Industrial SI-5.
- Sector Industrial SI-6.
- Sector Industrial SI-7.

Su situación y delimitación figura en el Plano de Ordenación núm. 4 «Clasificación de Suelo y Planeamiento de Desarrollo».

Para el desarrollo de esta clase de suelo, será requisito imprescindible la previa aprobación de un Plan Parcial cuyo ámbito territorial se ajuste a la delimitación que se establece para cada Sector y cuya finalidad será conseguir la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a los preceptos de la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan.

En el caso del municipio de Trigueros, el párrafo anterior es de aplicación a los Sectores SR-1, SR-2, SR-3, SR-4, SR-5, SR-6, SR-7, SR-8, SR-9; ST-1, ST-2; SIA-1; SI-2, SI-3, SI-4, SI-5, SI-6 y SI-7.

Las condiciones específicas a las que se habrá de atener la redacción de cada Plan Parcial, serán las que se establecen en los capítulos siguientes.

## CAPITULO II

Normas específicas para los Sectores SR-1 a SR-9

Artículo 129. Definición, caracterización y superficie.

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo será los terrenos que, clasificados como Suelo Apto para Urbanizar, aparecen delimitados en el Plano de Ordenación núm. 4, como Sectores SR-1, SR-2, SR-3, SR-4, SR-5, SR-6, SR-7, SR-8 y SR-9, Zona I Residencial Unifamiliar en Línea.

La superficie total estimada es:

- SR-1: 34.670 m<sup>2</sup>.
- SR-2: 15.314 m<sup>2</sup>.
- SR-3: 17.717 m<sup>2</sup>.
- SR-4: 13.146 m<sup>2</sup>.
- SR-5: 27.282 m<sup>2</sup>.

SR-6: 20.186 m<sup>2</sup>.

SR-7: 22.328 m<sup>2</sup>.

SR-8: 16.534 m<sup>2</sup>.

SR-9: 18.911 m<sup>2</sup>.

Los terrenos incluidos en los 9 Sectores, constituyen un área de reparto de cargas y beneficios. Cada Plan Parcial definirá la Unidad o Unidades de Ejecución de cada Sector, que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie (los artículos 94.2 y 144.3 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio).

Artículo 132. Nivel de Intensidad.

I. Aprovechamiento tipo, según Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, artículo 97 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio:

El Aprovechamiento del tipo se obtiene dividiendo el Aprovechamiento lucrativo total por la superficie total del Sector, se expresa en m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de uso característico de superficie del Sector. El coeficiente de ponderación de todos los usos es la unidad.

Se permite un Aprovechamiento tipo de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

II. Edificabilidad máxima lucrativa: Se obtiene dividiendo la superficie máxima construible, por la superficie neta del Sector. Se permite una edificabilidad máxima de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, referida al uso característico.

III. Edificabilidad máxima de los equipamientos: Se adopta el valor de 0,10 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de superficie del Sector.

IV. Edificabilidad máxima global: Corresponde a la suma de la edificabilidad máxima lucrativa y de la edificabilidad máxima de los equipamientos. El valor de la edificabilidad máxima global es, pues, de 0,90 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de la superficie del Sector.

V. Densidad máxima: Se permite una densidad máxima total de 45 viv./ha.

VI. Capacidad máxima: La capacidad resultante, teniendo en cuenta la densidad máxima autorizada y la superficie total estimada, será:

- Sector SR-1: 156 viviendas.
- Sector SR-2: 68 viviendas.
- Sector SR-3: 79 viviendas.
- Sector SR-4: 59 viviendas.
- Sector SR-5: 122 viviendas.
- Sector SR-6: 90 viviendas.
- Sector SR-7: 100 viviendas.
- Sector SR-8: 74 viviendas.
- Sector SR-9: 85 viviendas.

## CAPITULO IV

Normas Específicas para los Sectores Industriales SI-2, SI-3, SI-4, SI-5, SI-6 y SI-7 y para el Sector Industrial Agropecuario SIA-1

Artículo 147. Definición, caracterización y superficie.

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo será los terrenos que, clasificados como Suelo Apto para Urbanizar, aparecen delimitados en el Plano de Ordenación núm. 4, como Sectores SI-2, SI-3, SI-4, SI-5, SI-6 y SI-7, Zona VIII, Grado B, Industrial en Suelo Apto para Urbanizar y SIA-1, Zona VIII, Grado C, Industrial Agropecuario en Suelo Apto para urbanizar.

La superficie total estimada es:

- SIA-1: 24.200 m<sup>2</sup>.
- SI-2: 37.103 m<sup>2</sup>.
- SI-3: 30.519 m<sup>2</sup>.

- SI-4: 31.064 m<sup>2</sup>.
- SI-5: 25.025 m<sup>2</sup>.
- SI-6: 26.560 m<sup>2</sup>.
- SI-7: 16.500 m<sup>2</sup>.

Los terrenos incluidos en dichos Sectores, constituyen un área de reparto de cargas y beneficios.

Los Planes Parciales definirán la Unidad o Unidades de Ejecución de los Sectores, que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie (los artículos 94.2 y 144.3 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio).

En memoria justificativa

Las condiciones urbanísticas que las NN.SS. de Trigueros recogen en la Memoria Justificativa para los suelos aptos para urbanizar son las siguientes:

### CAPITULO XIII

#### Determinaciones en Suelo Apto para Urbanizar

##### 13.1. Zonificación, asignación de usos globales.

En el Suelo Apto para Urbanizar se han definido las Zonas que se detallan a continuación. Se numeran y denominan de forma idéntica a las Zonas equivalentes en el Suelo Urbano. Todas las características de las Zonas de Suelo Apto para Urbanizar son idénticas a las características de las homónimas de Suelo Urbano.

Los distintos Sectores de Suelo Apto para Urbanizar se han integrado en alguna de las siguientes:

##### Zona I. Residencial Unifamiliar en Línea.

Dentro de ella se integran los siguientes Sectores:

- Sector Residencial SR-1.
- Sector Residencial SR-2.
- Sector Residencial SR-3.
- Sector Residencial SR-4.
- Sector Residencial SR-5.
- Sector Residencial SR-6.
- Sector Residencial SR-7.
- Sector Residencial SR-8.
- Sector Residencial SR-9.

##### Zona VII. Terciaria.

Dentro de ella se integran los siguientes Sectores:

- Sector Terciario ST-1.
- Sector Terciario ST-2.

##### Zona VIII. Industrial. Grado C Industrial Agropecuario en Suelo Apto para Urbanizar.

Dentro de ella se integra el siguiente Sector:

- Sector Industrial Agropecuario SIA-1.

##### Zona VIII. Industrial. Grado B Industrial en Suelo Apto para Urbanizar.

Dentro de ella se integran los siguientes Sectores:

- Sector Industrial SI-2.
- Sector Industrial SI-3.
- Sector Industrial SI-4.
- Sector Industrial SI-5.
- Sector Industrial SI-6.
- Sector Industrial SI-7.

##### 13.2. Sectorización.

Se han delimitado 18 Sectores de Suelo Apto para Urbanizar en el núcleo urbano principal, con diferentes usos, con los que se cubren los diversos objetivos de las Normas Subsidiarias y cuyas características son las que figuran más adelante. Su situación y delimitación figura en los Planos de Orde-

nación núm. 4 «Clasificación del Suelo y Planeamiento de Desarrollo», y núm. 5 «Calificación Urbanística».

Se delimitan en el Suelo Apto para Urbanizar, 5 Áreas de Reparto (artículo 94 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio) con ámbitos coincidentes con las zonas definidas en dicho suelo.

Todo el Suelo Apto para Urbanizar será de promoción privada.

Cada Sector será desarrollado por un único Plan Parcial. La ejecución del planeamiento se realizará a través de Unidades de Ejecución.

Cada Plan Parcial delimitará las Unidades de Ejecución, que se consideren oportunas, de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie. Como requisitos para la delimitación de las Unidades de Ejecución se estará a lo dispuesto en el artículo 145 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio.

Cada Unidad de Ejecución materializará sus determinaciones relativas a infraestructuras mediante un único Proyecto de Urbanización para cada Unidad de Ejecución.

El Sistema de Actuación para los Sectores SR-1, SR-2, SR-3, SR-5, SR-9, ST-1, ST-2, SI-2, SI-3, SI-4, SI-5, SI-6 y SI-7 será el de Compensación. Para los Sectores SR-4, SR-6, SR-7 y SR-8, el sistema de actuación será el de Cooperación, por su dificultad de gestión debido al gran número de propietarios que existen en el área.

##### Sector Industrial SI-4.

- Ubicación: Norte del núcleo urbano.
- Superficie total: 31.064 m<sup>2</sup>.
- Uso global: Industrial.
- Usos pormenorizados:

##### Zona VIII.B. Industrial en Suelo Apto para Urbanizar.

##### Zona V. Equipamiento Comunitario.

##### Zona VI. Espacios Libres.

- Altura máxima: 2 plantas.
- Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>.
- Dotaciones:

1. Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público: 10% de la superficie total ordenada, 3.106 m<sup>2</sup>.

2. Servicios de Interés Público y Social: 4% de la superficie total del Sector, 1.243 m<sup>2</sup>.

3. Aparcamiento: Una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Trigueros, lo siguiente:

1. Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

2. Los terrenos destinados a dotaciones.

- Distribución del aprovechamiento del Sector: El aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares será el que marque la legislación urbanística en el momento en que pueda materializarse la adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

- Ejecución del planeamiento: El número de Unidades de Ejecución y su ámbito se definirá en el Plan Parcial.

- Sistema de Gestión: Promoción Privada.

- Sistema de Actuación: Compensación.

5. Nuevo articulado para el Suelo Apto para urbanizar de las NN.SS. de Trigueros en lo referente a Suelo Residencial.

En normas urbanísticas

Las condiciones urbanísticas que la Modificación núm. 2 de las NN.SS. de Trigueros recogen para los suelos aptos para urbanizar son las siguientes:

## TITULO IV

## CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

## CAPITULO I

## Determinaciones de carácter general

Artículo 122. Delimitación del Suelo Apto para Urbanizar. Constituyen el Suelo Apto para Urbanizar aquellos terrenos que aparezcan con esta clasificación en el Plano de Ordenación núm. 4, para el núcleo de Trigueros.

## Artículo 123. División en Zonas y Sectores.

El suelo clasificado como Apto para Urbanizar se ha dividido en Zonas y Sectores. Cada uno de estos últimos constituirá una unidad territorial a desarrollar por un único Plan Parcial con usos globales e intensidades diferenciados.

Se han definido las cuatro zonas que se detallan a continuación. Se numeran y denominan de forma idéntica a las zonas equivalentes definidas en el Suelo Urbano. Todas las características de las zonas de Suelo Apto para Urbanizar son similares a las características de las homónimas de Suelo Urbano, salvo en lo que expresamente se indique en este Título IV.

Los distintos Sectores de Suelo Apto para Urbanizar se han integrado en alguna de las cuatro zonas:

## Zona I. Residencial Unifamiliar en Línea.

Dentro de ella se integran los siguientes Sectores:

- Sector Residencial SR-1.
- Sector Residencial SR-2.
- Sector Residencial SR-3.
- Sector Residencial SR-4.
- Sector Residencial SR-5.
- Sector Residencial SR-6.
- Sector Residencial SR-7.
- Sector Residencial SR-8.
- Sector Residencial SR-9.
- Sector Residencial SR-10.

## Zona VII. Terciaria.

Dentro de ella se integran los siguientes Sectores:

- Sector Terciario ST-1.
- Sector Terciario ST-2.

Zona VIII. Grado C, Industrial Agropecuario en Suelo Apto para Urbanizar.

Dentro de ella se integra el siguiente Sector:

- Sector Industrial Agropecuario SIA-1.

Zona VIII. Grado B, Industrial en Suelo Apto para Urbanizar.

Dentro de ella se integran los siguientes Sectores:

- Sector Industrial SI-2.
- Sector Industrial SI-3.
- Sector Industrial SI-5.
- Sector Industrial SI-6.
- Sector Industrial SI-7.

Su situación y delimitación figura en el Plano de Ordenación núm. 4 «Clasificación de Suelo y Planeamiento de Desarrollo».

Para el desarrollo de esta clase de suelo, será requisito imprescindible la previa aprobación de un Plan Parcial cuyo ámbito territorial se ajuste a la delimitación que se establece para cada Sector y cuya finalidad será conseguir la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a los preceptos de la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan.

En el caso del municipio de Trigueros, el párrafo anterior es de aplicación a los Sectores SR-1, SR-2, SR-3, SR-4, SR-5,

SR-6, SR-7, SR-8, SR-9, SR-10; ST-1, ST-2; SIA-1; SI-2, SI-3, SI-5, SI-6 y SI-7.

Las condiciones específicas a las que se habrá de atener la redacción de cada Plan Parcial, serán las que se establecen en los capítulos siguientes.

Espacios Libres y otras Cesiones se fijarán de común acuerdo con el Ayuntamiento en el Plan Parcial. La ubicación de los Equipamientos se considera sólo orientativa.

Las infraestructuras necesarias interiores y las exteriores de conexión a las redes generales se definirán en el Plan Parcial. Debido a la situación de los Sectores existen diversas alternativas posibles para el establecimiento de las citadas redes exteriores de conexión.

## CAPITULO II

## Normas específicas para los Sectores SR-1 a SR-10

## Artículo 129. Definición, caracterización y superficie.

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo será los terrenos que, clasificados como Suelo Apto para Urbanizar, aparecen delimitados en el Plano de Ordenación núm. 4, como Sectores SR-1, SR-2, SR-3, SR-4, SR-5, SR-6, SR-7, SR-8, SR-9 y SR-10, Zona I Residencial Unifamiliar en Línea.

La superficie total estimada es:

- SR-1: 34.670 m<sup>2</sup>.
- SR-2: 15.314 m<sup>2</sup>.
- SR-3: 17.717 m<sup>2</sup>.
- SR-4: 13.146 m<sup>2</sup>.
- SR-5: 27.282 m<sup>2</sup>.
- SR-6: 20.186 m<sup>2</sup>.
- SR-7: 22.328 m<sup>2</sup>.
- SR-8: 16.534 m<sup>2</sup>.
- SR-9: 18.911 m<sup>2</sup>.
- SR-10: 26.675 m<sup>2</sup>.

Los terrenos incluidos en los 10 Sectores, constituyen un área de reparto de cargas y beneficios. Cada Plan Parcial definirá la Unidad o Unidades de Ejecución de cada Sector, que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie (los artículos 94.2 y 144.3 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio).

## Artículo 132. Nivel de Intensidad.

I. Aprovechamiento tipo, según Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, artículo 97 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, de aplicación en la Comunidad Autónoma por el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio:

El Aprovechamiento del tipo se obtiene dividiendo el Aprovechamiento lucrativo total por la superficie total del Sector, se expresa en m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de uso característico de superficie del Sector. El coeficiente de ponderación de todos los usos es la unidad.

Se permite un Aprovechamiento tipo de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

II. Edificabilidad máxima lucrativa: Se obtiene dividiendo la superficie máxima construible, por la superficie neta del Sector. Se permite una edificabilidad máxima de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, referida al uso característico.

III. Edificabilidad máxima de los equipamientos: Se adopta el valor de 0,10 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de superficie del Sector.

IV. Edificabilidad máxima global: Corresponde a la suma de la edificabilidad máxima lucrativa y de la edificabilidad máxima de los equipamientos. El valor de la edificabilidad máxima global es, pues, de 0,90 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de la superficie del Sector.

V. Densidad máxima: Se permite una densidad máxima total de 45 viv./ha.

VI. Capacidad máxima: La capacidad resultante, teniendo en cuenta la densidad máxima autorizada y la superficie total estimada, será:

- Sector SR-1: 156 viviendas.
- Sector SR-2: 68 viviendas.
- Sector SR-3: 79 viviendas.
- Sector SR-4: 59 viviendas.
- Sector SR-5: 122 viviendas.
- Sector SR-6: 90 viviendas.
- Sector SR-7: 100 viviendas.
- Sector SR-8: 74 viviendas.
- Sector SR-9: 85 viviendas.
- Sector SR-10: 120 viviendas.

En memoria justificativa

Las condiciones urbanísticas que la Modificación núm. 2 de las NN.SS. de Trigueros recogen para los suelos aptos para urbanizar son las siguientes:

Sector Residencial SR-10.

- Ubicación: Norte del núcleo urbano, salida de Trigueros a la carretera de Gibrleón-ronda de circunvalación.

- Superficie total: 26.675 m<sup>2</sup>.

- Uso global: Residencial.

- Usos pormenorizados:

Zona I. Residencial Unifamiliar en Línea.

Zona V. Equipamiento Comunitario.

Zona VI. Espacios Libres.

- Tipología edificatoria: Vivienda Unifamiliar en Línea.

- Densidad: 45 viviendas/ha.

- Altura máxima: 2 plantas.

- Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup> en residencial.

- Capacidad residencial: 120 viviendas.

- Reserva de terrenos para viviendas con protección pública: 30% del aprovechamiento objetivo del sector.

- Dotaciones:

1. Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público:

18 m<sup>2</sup> por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, cualquiera que sea su uso y categoría. Esta reserva no podrá ser inferior al 10% de la superficie total ordenada: 2.667,50 m<sup>2</sup>.

2. Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes:

Según Ley del Suelo:

10 m<sup>2</sup>/vda. para docente = 1.200,00 m<sup>2</sup> suelo. La Unidad mínima serán 1.000 m<sup>2</sup> de superficie.

2 m<sup>2</sup> techo/vda. para SIPS = 240,00 m<sup>2</sup> techo.

Según LOUA: 12 m<sup>2</sup> suelo/100 m<sup>2</sup> techo, para el conjunto de equipamientos docente, sanitarios, asistenciales, comercial, cultural y social.

Se preverá una superficie de suelo total para Equipamientos Comunitarios no inferior a 1.600 m<sup>2</sup>. Las dotaciones a prever deben cumplir ambas legislaciones.

3. Aparcamientos: Una plaza cada 100 m<sup>2</sup> de edificación residencial o por cada vivienda.

- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Trigueros, lo siguiente:

1. Viales urbanizados totalmente, así como infraestructuras generales de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

2. Los terrenos destinados a dotaciones.

- Distribución del aprovechamiento del Sector: El aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares será el que marque la legislación urbanística en el momento en que pueda materializarse la adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

- Ejecución del planeamiento: El número de Unidades de Ejecución y su ámbito se definirá en el Plan Parcial.

- Sistema de Gestión: Promoción Privada.

- Sistema de Actuación: Compensación.

**6.- COMPARATIVA ENTRE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE SUELO INDUSTRIAL ACTUAL Y SUELO RESIDENCIAL PREVISTO PARA SR-10.**

CONDICIONES URBANÍSTICAS		SI-4	SR-10.
Uso global		Industrial	Residencial
Usos pormenorizados permitidos	Principal	Industrial (categorías 1ª a 5ª)	En hilera, Unifamiliar o Bifamiliar
	Complementarios	Equip. Comunitario. Espacios libres. Terciarios. Residencial unifamiliar (1 vivienda del guarda).	Comunitario. Espacios libres. Terciarios.
Usos pormenorizados prohibidos		Agrícola. Industria categoría 6ª (excepto en grado C). Residencial.	Agrícola. Serv. Infraestructuras y transportes. Industrias cat. 1ª a 6ª. Unif. Aislada o en línea.
Parcelación		Parcela mínima: Fachada: 10 m Fondo: 20 m Superficie: 250 m <sup>2</sup> Parcela máx.: 10.000 m <sup>2</sup>	Parcela mínima: Fachada: 6 m Fondo: 12 m Superficie: 100 m <sup>2</sup>
Tipología		Edif. en línea alineada a vial y entre medianeras (viviendas y otros usos).	En hilera todos excepto Equip. docente.
Ocupación		10%	S< 100 m <sup>2</sup> : 90%. 101<S<200 m <sup>2</sup> : 80%. S> 200 m <sup>2</sup> : 70%.
Alineaciones, separaciones a linderos y retranqueos		En línea (todos): sin retranqueos. En hilera (para un mínimo de 10 uds): retranqueo mínimo 3m. Aislada: no se permiten.	En hilera: adosada a medianeras y retranqueada al menos 3m en fachada y patio trasero. Aislada: al menos 3 m en cada lindero.
Altura máxima		Naves: 1planta (9,00 m en alero y 12,00 m en cumbre) Entreplantas:	2 plantas (7,20 m)
Edificabilidad máxima de parcela		Equipamiento: 1,60m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Otros usos: E<1,60m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Parcelas S>150 m <sup>2</sup> : 1,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .	Vivienda unif.: 1,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Equipamiento: 1,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Otros usos: E<1,60m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima Unidad de		Lucrativa: 0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Lucrativa: 0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ejecución		Equipamient.: 0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Total: 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Equipamient.: 0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Total: 0,90 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Dotaciones mínimas		Espacios Libres 10,00% S SIPS: • Deportivo: 2% S • Equ. Social: 1% S • Equ. Comercial: 2% S Aparcamiento: 1 plaza/100 m <sup>2</sup> techo	Espacios Libres: • 10,00% S • 18 m <sup>2</sup> /vivienda SIPS: Social/comercial: 2m <sup>2</sup> /vda. Aparcamiento: 1 plaza/100 m <sup>2</sup> techo

7. Conclusiones a la modificación núm. 2 de las NN.SS. de Planeamiento de Trigueros.

7.1. Para UE-PERI-6.

La Modificación Puntual núm. 2 de las NN.SS. de Trigueros en lo referente a incremento de densidad de 35 a 45 vdas./ha y cambio de tipología de unifamiliar en hilera a unifamiliar en línea, en la UE-PERI-6, consigue:

- Ajustar la densidad del sector con la del resto de actuaciones en suelo urbano.

- Establecer una tipología acorde con la desarrollada en el entorno, dado que el suelo adscrito procede de un vacío urbano en interior de manzana, cuya tipología circundante es de unifamiliares en línea, propia del tejido urbano original del municipio.

7.2. Para SR-10.

La Modificación Puntual núm. 2 de las NN.SS. de Trigueros en lo referente a cambio del uso industrial a residencial y de las condiciones urbanísticas propias del mismo en el suelo apto para urbanizar adscrito al SI-4, ahora SR-10, consigue:

- Introducir un uso del suelo más idóneo a la realidad actual del municipio, dado que la zona está consolidada por edificación residencial al haberse colmatado el P. Parcial residencial El Morillo y el nuevo desarrollo urbano culminaría el crecimiento del municipio por el norte hasta su límite actual: La ronda de circunvalación.

- Satisfacer la demanda del municipio y del área metropolitana de la capital, con más suelo residencial en Trigueros, que hará viable el desarrollo del sector y promoverá la obtención de suelo para espacios libres y dotaciones de los sistemas locales, deficitarias actualmente en Trigueros.

Huelva, 29 de junio de 2005.- La Delegada, Rocío Allepuz Garrido.

*ACUERDO de 28 de junio de 2005, de la Delegación Provincial de Málaga, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de Modificación de Elementos de las NN.SS. de Villanueva de Tapia, relativa a la Ordenanza de Edificación N2 «Vía Parque Circunvalación», promovida por el Ayuntamiento.*

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en su sesión 3/05, de 28.6.05, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

EM-VT-5: Expediente de Modificación de Elementos de las NN.SS. de Villanueva de Tapia, relativo a la Ordenanza de Edificación N2 «Vía Parque Circunvalación» promovido por el Ayuntamiento.

1.º Denegar la Modificación de Elementos de las NN.SS. de Villanueva de Tapia, relativa a la Ordenanza de Edificación N2 «Vía Parque Circunvalación», promovido por el Ayuntamiento.

2.º Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento y proceder a su publicación en el BOJA, indicando que contra la presente Resolución, que no agota la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada en el plazo de un mes computado a partir del día siguiente a su notificación o publicación ante el titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

De conformidad con lo previsto en el art. 27.5 de la Ley 30/1992, la presente se extiende con anterioridad a la aprobación definitiva del acta.

Málaga, 28 de junio de 2005.- El Vicepresidente 2.º de la Comisión, José María Ruiz Povedano.

*ACUERDO de 28 de junio de 2005, de la Delegación Provincial de Málaga, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de Modificación de Elementos del P.E. «Los Merinos Sur» de Ronda, promovido por Inversiones Shetland, S.L.*

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en su sesión 3/05, de 28.6.05, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

RO-13: Expediente de Modificación de Elementos del Plan Especial «Los Merinos Sur» del término municipal de Ronda, promovido por Inversiones Shetland, S.L.

1.º Denegar la aprobación definitiva de la Modificación del Plan Especial «Los Merinos Sur» de Ronda por los motivos expuestos en el informe técnico que se incorpora a la presente.

2.º Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento y proceder a su publicación en el BOJA, con indicación de que frente al mismo, que no agota la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada en el plazo de un mes computado a partir del día siguiente a su notificación o publicación ante la Ilma. Sra. Consejera de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

De conformidad con lo previsto en el art. 27.5 de la Ley 30/1992, la presente se extiende con anterioridad a la aprobación definitiva del acta.

Málaga, 28 de junio de 2005.- El Vicepresidente 2.º de la Comisión, José María Ruiz Povedano.

*ACUERDO de 28 de junio de 2005, de la Delegación Provincial de Málaga, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Plan de Sectorización del Sector SA-SUNP «El Rancho» de Manilva, promovido por el Ayuntamiento.*

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en su sesión 3/05, de 28.6.05, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

EM-MV-51: Expediente de Plan de Sectorización del Sector SA-SUNP «El Rancho» de Manilva, promovido por el Ayuntamiento.

1.º Denegar el Plan de Sectorización del sector SA-SUNP «El Rancho» de Manilva, promovido por el Ayuntamiento.

2.º Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento y proceder a su publicación en el BOJA, con indicación de que frente al mismo cabe interponer recurso de alzada en el plazo de un mes computados a partir del día siguiente a su notificación o publicación ante el titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

De conformidad con lo previsto en el art. 27.5 de la Ley 30/1992, la presente se extiende con anterioridad a la aprobación definitiva del acta.

Málaga, 28 de junio de 2005.- El Vicepresidente 2.º de la Comisión, José María Ruiz Povedano.

*ACUERDO de 28 de junio de 2005, de la Delegación Provincial de Málaga, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de Modificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Iznate, promovido por el Ayuntamiento.*

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en su sesión 3/05, de 28.6.05, adoptó entre otros el siguiente acuerdo: