



BOJA

Boletín Oficial de la JUNTA DE ANDALUCÍA

SUMARIO

(Continuación del fascículo 3 de 5)

3. Otras disposiciones

PÁGINA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Orden de 16 de junio de 2009, por la que se dispone la publicación de la de 17 de abril de 2009, relativa a la revisión adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera. (Continuación.)

338

Número formado por cinco fascículos

Jueves, 2 de julio de 2009

Año XXXI

Número 127 (4 de 5)

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



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

TÍTULO XII

NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO PRIMERO**NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE****SECCIÓN PRIMERA - ASPECTOS GENERALES****Art. 12.1.1. Ámbito.**

Las Normas contenidas en el presente Título y en el siguiente serán de aplicación a los suelos clasificados por el vigente Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) como Suelo No Urbanizable (SNU).

Igualmente se incluye como documento complementario el Catálogo de Elementos y Sitios Protegidos en el Suelo No Urbanizable de Jerez. La inclusión de un bien en el Catálogo conlleva la obligación de conservar y la prohibición de cualquier uso, obra o actividad que ponga en peligro los valores en presencia en cada caso.

Art. 12.1.2. Delimitación.

Constituyen el Suelo No Urbanizable del presente PGOU aquellas áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza. Sus límites, categorías y subcategorías de suelo, áreas y elementos vienen graficados en los correspondientes Mapas de Ordenación del Suelo No Urbanizable.

Art. 12.1.3. Categorías del SNU.

Se distinguen tres categorías dentro de la clase de SNU:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Legislación Específica.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Urbanística.
- Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

Art. 12.1.4. Subcategorías del SNU de Especial Protección por la Legislación Específica.

Se distinguen cinco subcategorías:

- Espacios Naturales Protegidos.
- Vías Pecuarias.
- Patrimonio Cultural.
- Dominio Público Hidráulico.
- Dominio Público Marítimo – Terrestre.

Art. 12.1.5. Subcategorías del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Urbanística.

Se distinguen siete subcategorías:

- Zonas Inundables.
- Forestal.
- Recreativa.
- Paisajística.
- Integral.
- Viñedos.
- Regadíos.

Art. 12.1.6. Subcategorías del Suelo No urbanizable de Carácter Natural o Rural.

Se distinguen tres subcategorías:

- Secanos.
- Hábitat Rural diseminado.
- Huertos de Ocio.

Art. 12.1.7. Se establecen los siguientes Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable:

1. Sistema General de Transportes.
 - Carreteras.
 - Ferrocarriles.
 - Aeropuerto.
2. Sistema General de Transporte de Energía.
 - Líneas eléctricas.
 - Gaseoducto.
 - Oleoducto.
3. Sistema General de Espacios Libres; Parques Forestales y Periurbanos.
4. Sistema General de Infraestructuras Urbanas;
 - Estación depuradora de aguas residuales.
 - Estación de tratamiento de aguas potables.
 - Residuos Sólidos Urbanos.
5. Sistema General de la Defensa

Art. 12.1.8. Catálogo.

El presente PGOU establece un Catálogo de elementos y sitios protegidos dentro del SNU, tanto por su valores identitarios de edificación tradicional, como por su contribución a la configuración del paisaje propio del municipio.

SECCIÓN SEGUNDA - CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN**Art. 12.1.9. Destino.**

Los terrenos clasificados como SNU no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales conforme a lo establecido en la legislación que los regula, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes.

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 definen 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.
- 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, lesioné el valor específico que se quiera proteger o infrinfiña 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. 12.1.11. Condiciones Particulares.

El presente PGOU regula en sus Normas Particulares las condiciones y limitaciones que han de concurrir y exigirse en cada caso para autorizar los distintos usos y edificaciones.

Art. 12.1.12. Condiciones de edificación.

1. Con carácter general, los tipos de construcciones habrán de ser adecuadas a su condición de aisladas, conforme a las presentes Normas, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

Las condiciones de edificación de viviendas se indican en la Sección quinta del Capítulo II del presente Título.

2. A tal efecto, las construcciones en el medio rural utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, texturas, formas, proporciones, huecos y carpintería tomadas de la arquitectura tradicional o típica, en consonancia con las muestras autóctonas próximas en la misma zona.

3. Las limitaciones generales a la nueva edificación de esta clase de suelo y para todas sus categorías, sin perjuicio de la que se establezca para cada uso, serán:

- a) Edificación aislada con pendiente de cubierta igual o menor a 45 grados sobre la horizontal, con teja curva o plana preferentemente; carpintería de color y formas como las tradicionales próximas a la zona.
- b) Los cerramientos o vallados de la parcela de cualquier uso serán diáfanos o de vegetación, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta 1,7 m de alto medida de igual forma, y entre estos se colocarán rejas metálicas o de madera hasta dicha altura, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima. Se admitirá malla cinegética en los casos en los que la administración competente lo autorice.

4. Toda edificación nueva se situará a más de 10 m de los linderos de la propia finca, a más de 50 m de la edificación más cercana de otra finca, y a más de 100 m de cauces y arroyos.

Toda edificación bajo rasante computará como edificabilidad en cualquier caso, de cara al tamaño máximo de la edificación, retranqueos y resto de parámetros

5. En los proyectos de edificios se definirán y presupuestarán las medidas correctoras necesarias para la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos afectados por el edificio y de su entorno inmediato, de manera que se eliminen o corrijan los impactos de la actuación (vertidos de tierras, taludes, desmontes, acumulación de materiales, desbroces, apertura de caminos provisionales de obra, afectación a escorrentías o arroyos, etc) y se realicen las actuaciones de adecuación topográfica e hidrológica, forestación y en general de restauración de manera que las características ambientales y paisajísticas de los terrenos y su entorno no empeoren con respecto a las anteriores a la actuación.

SECCIÓN TERCERA - PARCELACIONES URBANÍSTICAS Y NÚCLEO DE POBLACIÓN**Art. 12.1.13. Parcelaciones Urbanísticas y Núcleo de Población.**

1. En el SNU no se podrán realizar Parcelaciones urbanísticas, ni se podrá efectuar ni proseguir ninguna Parcelación Rustica que, amparada en la Unidad Mínima de Cultivo agrícola, pueda ser ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen

transformación de su destino o naturaleza rural o que presenten indicios racionales de pretender su conversión en parcelaciones urbanísticas.

2. Se considera Parcelación Urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un nuevo Núcleo de Población

3. Se entenderá que es Núcleo de población el asentamiento humano que genera demandas o necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado.

4. Se considerará que existe riesgo de formación de Núcleo de Población cuando se una o varias de las siguientes características:

a) Tipología, morfología y estructura de asentamiento manifestante en pugna con las determinaciones del Plan.

b) Accesos señalizados exclusivos y materialización o previsión de nuevas vías rodadas en su interior, no señaladas en la cartografía catastral, con anchura de rodadura superior a 2 m asfaltadas o compactas, con o sin encintado de aceras.

c) Servicios de agua en instalación o conducción subterráneas o energía eléctrica para el conjunto o para cada una de las parcelas, con la captación o transformación comunes a todas ellas, o con el saneamiento individual unificado no aprobados por la Gerencia Municipal de Urbanismo.

d) Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo para presunto uso de los propietarios de la parcelación.

e) Existencia de edificaciones, albergues, almacenes o viviendas con frente a la vía pública o privada existentes o en proyecto.

f) Utilización de una o alguna de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrarias, aunque fuesen usos o instalaciones temporales, estacionales, móviles o no estables.

g) Ausencia de cláusulas o títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicen o comprometan al adquiriente al cultivo y explotación total de la finca, o que no adviertan de todas las condiciones de la edificación.

h) Existencia de publicidad fija o provisional en el terreno, o próxima a él o de anuncios en hojas sueltas o insertas en periódicos o radio que no contengan la fecha de aprobación y el órgano competente para otorgar la aprobación definitiva.

i) Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente o edificaciones de bloques de pisos en propiedad horizontal, o concentraciones de unas u otras superiores a lo admitido por este PGOU para la zona.

j) Cuando las inversiones previstas totales para la transformación del territorio no vengan suscritas a por facultativo y debidamente autorizadas por la Administración Ambiental y no correspondan con la rentabilidad económica de la explotación agraria, en función de otras de similares características, clima y calidad de suelo en la zona geográfica.

k) Cuando uno o varios lotes de la parcelación de frente a alguna vía pública o privada existente o en proyecto, o esté situada en una distancia inferior a 100 m al borde de la misma.

Art. 12.1.14. Acciones contra la Parcelación illegal.

1. La concurrencia de cualquier de los indicios evidentes expresados en el artículo anterior en Parcelaciones realizadas en una misma finca rural, en una actuación conjunta, o por agregación en el tiempo de varias próximas, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa, aunque fuese discontinua en el tiempo y en el espacio, dará lugar al ejercicio de las acciones previstas en la legislación urbanística
2. Las parcelaciones urbanísticas en SNU quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho las que se realicen.

3. Los Notarios y registradores de la Propiedad exigirán, para autorizar e inscribir escrituras de división de terrenos en SNU, que se acredite el control municipal de su procedencia.

SECCIÓN CUARTA - RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD EN EL SNU

Art. 12.1.15. Régimen Jurídico.

1. Cualquier que sea la zona, el SNU carece de aprovechamiento urbanístico. Las facultades de utilización de los predios en esta clase de suelo se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada zona pueda ser autorizado.
2. La aplicación de estas Normas y sus limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el SNU impone este PGOU y los instrumentos que lo desarrollen no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el procedimiento rural que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyan una enajenación o expropiación forzosa del dominio.
3. En cualquier caso, el régimen del suelo no urbanizable será el desarrollado por el artículo 52 de la LOUA.

Art. 12.1.16. Derechos y deberes de los propietarios.

1. Facultades.
 - a) Realizar los actos de uso del suelo conforme a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o cinegética, en la forma establecida en la legislación sectorial y en las Normas Urbanísticas.
 - b) Realizar las obras y construcciones de edificaciones e instalaciones, en los términos establecidos en el presente PGOU, requeridas para una adecuada explotación de los recursos naturales de los terrenos.

- c) En ningún caso el contenido de estas facultades se extiende a la realización de actos de uso o edificación que impliquen la transformación de su destino o lesione el valor específico protegido por el planeamiento.
2. Deberes.
 - a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.
 - b) Conservar y mantener las edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

- c) Los usos recreativos y turísticos vinculados al medio natural y rural.
4. Los aprovechamientos para las energías renovables (parques eólicos, parques solares, etc.).
 5. Los relacionados con la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

SECCIÓN SEGUNDA – REGULACIÓN DE LOS USOS RELACIONADOS CON EL USO PRIMARIO

Art. 12.2.3. Regulación de los usos extractivos.

1. Se incluyen en esta regulación las actividades de explotación, 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 desarrolle. 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. En la delimitación de los ámbitos extractivos y en las condiciones de implantación previstas por el Plan se han aplicado los siguientes criterios:
 - Evitar actividades extractivas en zonas del territorio donde no se hubieran producido anteriormente, para limitar nuevos impactos y facilitar el tratamiento conjunto del territorio afectado.
 - Restringir el uso extractivo en los espacios de especial protección del municipio, especialmente en la ribera del Guadalete, para facilitar su recuperación y el mantenimiento de los valores naturales de su entorno.
 - Compatibilizar los usos mineros con el resto de usos del territorio, de acuerdo al modelo de ordenación propuesto y a las previsiones de desarrollo en el tiempo.
7. La autorización municipal de las actividades extractivas se ajustará a lo dispuesto por el Plan Especial de Protección y Mejoras del Cañeras y Graveras, aprobado en sesión plenaria celebrada el 26 de Marzo de 1993, y disposiciones posteriores que la sustituyan o modifiquen,

CAPÍTULO SEGUNDO

REGULACIÓN DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA - USOS REALIZABLES EN SNU

Art. 12.2.1. Usos propios del SNU.

1. Los relacionados con el Uso Primario ("A", en el Capítulo VI de estas Normas):
 - A1) Caza y Pesca.
 - A2) Silvicultura y servicios forestales.
 - A3) Producción ganadera y avícola.
 - A4) Producción agrícola.
 - A5) Servicios agroflores y ganaderos.
 - A6) Industrias extractivas.

Art. 12.2.2. Usos autorizables en SNU.

1. Las Actuaciones de Interés Público en SNU.
2. Los usos industriales incompatibles con los ámbitos urbanos.

- sin perjuicio de las determinaciones previstas por la legislación sectorial de otras administraciones con competencias concurrentes.
8. Se prohíbe el uso extractivos en los siguientes ámbitos del territorio.
- En los siguientes meandros del Río Guadalete.
 - a) Meandro Berlanga (M1), frente a Majarromaque.
 - b) Vega Romana (M1D), en la Barca de la Florda.
 - c) Vega de Espinola, entre Torreca Baja y El Torno
 - d) Vega Perea – Cerro León (ambas márgenes) en la Barrada del Palomar.
 - En una faja de 50 metros de anchura paralela a la ribera del Guadalete, medida desde los pies arbóreos o arbustivos más extensos al cauce. Se incluye en esa prohibición a las áreas sobresalientes o singulares.
 - 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.
 - Margen derecha del río Guadalete, desde Lomopardo hasta el límite del término Municipal con El Puerto de Santa María (incluye los meandros de la Casa de la Tapa, El Torno y la Isleta).
 - Margen izquierda del río Guadalete, frente al Monasterio de la Cartuja, coincidiendo con el meandro de El Torno, al suroeste de dicho monumento.
 - 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.
- La delimitación de prohibición a que se hace referencia queda reflejada en los correspondientes planos del plan.
9. 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.
10. 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).**
1. Se incluyen en esta regulación, dentro de los usos primarios, los pormenorizados o grupos de actividades A1, A2, A3, A4 y A5 según se define en el Título VI de estas Normas: Caza y Pesca, Silvicultura y servicios forestales, Producción ganadera y avícola, Producción agrícola y Servicios agrícolas y ganaderos.
 2. También se incluyen las instalaciones y edificaciones necesarias para el desarrollo de los usos descritos, así como las infraestructuras de servicio a los mismos: vallados, electricidad, infraestructuras viaarias, abastecimiento y saneamiento. Las viviendas asociadas a estos usos se regularán según sus normas particulares.
- Estas instalaciones y edificaciones vinculadas a la actividad primaria, además de las condiciones descritas en el art. 12.1.12, tendrán las siguientes características:
- a) La parcela mínima para poder llevar a cabo las edificaciones mencionadas será de 2 Ha. para parcelas de regadio o viñas, y de 2,5 Ha. para secano y uso forestal. Esta parcela mínima deberá ser mayor si en la regulación sectorial así se señalará para la comarca en que se sitúa la finca.
 - b) La edificabilidad máxima será la equivalente al 0,5 % de la superficie de la parcela.
 - c) Los edificios deberán mantener una disposición acorde con su carácter aislado y rural y tendrán una altura máxima de dos plantas y/o 12 metros.
 3. Son edificaciones destinadas a la explotación agraria y ganadera las siguientes:
- a) Las casetas destinadas al resguardo de aperos de labranza y maquinaria agrícola.
 - b) Los establos y cobertizos para el resguardo ganadero.
 - c) Las instalaciones de captación, almacenamiento y bombeo de agua.
 - d) Los invernaderos y vivieres.
 - e) Las naves agrícolas y ganaderas e instalaciones de manipulación o transformación de productos u otras de naturaleza similar, siempre que las mismas tengan una relación directa con el uso agrario o ganadero de la parcela.

4. Las instalaciones y edificaciones tendrán resuelta de forma individual los accesos, abastecimiento y saneamiento, debiendo este último ser separativo y resolverse la depuración de aguas residuales con fosa séptica o medio de depuración adecuado a la envergadura de la instalación.

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.

6. Se entiende por invernadero la instalación consistente en una estructura con cubierta y cerramientos de material plástico o similar, y de cuantas instalaciones o elementos sean necesarios para su explotación, empleada para la producción agrícola. Los invernaderos deberán guardar un retranqueo mínimo de 3 m. respecto de los linderos de la finca sobre la que se asientan, medida desde el borde de la instalación.

7. Toda explotación con invernaderos deberá dejar un espacio libre en el interior de la parcela de al menos 200 m² para servicios de manipulación agrícola, trasiego y estacionamiento de maquinaria y acopio de residuos. Para parcelas de más de 5.000 m² esa superficie libre será de al menos el 5% de la superficie de la finca.

8. Si la actividad se desarrollara en fincas en contacto con cursos de agua que se comuniquen con las lagunas incluidas en el Decreto 417/1990, los proyectos deberán prever en su caso y si fuera necesario por el tipo de actividad, medidas tendentes a controlar la introducción de fauna alóctona en esas lagunas.

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, vial, 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.

SECCIÓN TERCERA - REGULACIÓN DE LOS USOS RELACIONADOS CON LA EJECUCIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y LOS SERVICIOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Art. 12.2.6. Regulación de la Ejecución y mantenimiento de infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

1. Se incluyen en la siguiente regulación:

- a) Infraestructuras de comunicaciones: Vías, cañadas, ferrocarril, aeropuerto, gasolineras.
- b) Infraestructuras de servicios: Electricidad, hidrocarburos, hidráulicas, canales, telecomunicaciones, residuos sólidos urbanos.
- 2. Las infraestructuras públicas no previstas en el presente PGOU sólo se autorizarán si son congruentes con el modelo territorial propuesto en el mismo y facilitan la consecución de sus objetivos.
- 3. Las actividades vinculadas a la ejecución de las obras públicas se considerarán obras provisionales. Cuando se pretenda el mantenimiento y reutilización de las construcciones destinadas a la ejecución de obras públicas se examinará su autorización de acuerdo con las determinaciones del PGOU.
- 4. Las instalaciones o construcciones para el mantenimiento de las obras públicas deberán justificar su vinculación funcional a la misma. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales, salvo que se justifique su necesidad en el Proyecto de Actuación.
- 5. Se considerarán construcciones o instalaciones al servicio del mantenimiento de las obras públicas a aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.
- 6. Para la autorización de las edificaciones e instalaciones de servicios privados destinados a los usuarios de carreteras deberá ponderar:
 - a) Incidencia de las actividades a desarrollar y edificaciones necesarias para las mismas sobre la ordenación territorial establecida, valorándose su relación con los núcleos urbanos y las redes generales de infraestructuras, servicios y dotaciones.
 - b) Incidencia de la actividad sobre el destino del suelo no urbanizable general, y evaluación del impacto sobre el medio físico.
 - c) Incidencia de la ejecución de los accesos sobre el medio y sobre la propia obra pública.
 - d) Oportunidad y conveniencia de las actividades de que se trate desde el punto de vista del desarrollo económico y social.
 - e) La integración en el paisaje, destinando parte de la parcela a arbolado y zonas ajardinadas, sobre todo en las zonas de aparcamiento y acceso de público, disponiéndose parte del arbolado como barrera con la carretera.

- f) Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales y asegurar la participación de la comunidad en los beneficios derivados de la planificación.
- g) Para gasolineras, la parcela mínima será de 5.000 m², con 300 m² edificables máximos para usos directamente asociados (cafetería y tienda). Salvo esta condición, deberán regularse según las condiciones de la Sección Cuarta (actuaciones de interés público en SNU).

7. Siempre que sean de interés territorial, entendiéndolo como de interés regional o al menos comarcal, los usos regulados en el presente artículo serán autorizables en cualquiera de las categorías de Suelo No Urbanizable descritas en el Capítulo Tercero del presente Título, salvo en aquellos en que la legislación específica lo prohíba expresamente (Reservas Naturales en Lagunas, etc.).

SECCIÓN CUARTA – REGULACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO EN SNU

Art 12.2.7. Las Actuaciones de Interés Público en SNU

1. Son actividades de Interés Público en SNU las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos planteados en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.
 - a) Ser declaradas de Utilidad Pública e Interés Social.
 - b) Procedencia o necesidad de implantación en el SNU.
 - c) Ser compatibles con las determinaciones del SNU.
 - d) No inducir a la formación de nuevos asentamientos.
2. Los usos que se adscriben a esta categoría pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones para la implantación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios turísticos no residenciales u otros análogos. Entre ellos:
 - a) Los usos industriales incompatibles con los ámbitos urbanos.
 - b) Los usos recreativos vinculados al medio rural o natural.
 - c) Los campos de golf en SNU.
 - d) Los usos terciarios y turísticos vinculados al medio rural o natural.
 - e) Los aprovechamientos de las energías renovables.
3. Las actuaciones de Interés Público requieren la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones que fueran legalmente preceptivas.
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.

5. Cuando así lo señalen las condiciones particulares del SNU, se podrán autorizar actuaciones de interés público en rehabilitación de edificios existentes de carácter histórico o patrimonial, con sistemas constructivos tradicionales (muros de piedra o ladrillo tosc, cubiertas y forjados de madera, etc.). Estos edificios a rehabilitar deberán tener elementos estructurales suficientes, constatables en informe técnico, que garanticen el valor del edificio como edificio tradicional del entorno rural y de fecha anterior a 1970.
- La parcela mínima para autorizar estas actuaciones de interés público en rehabilitación será de 2 H^a para regadío y viñas y de 2,5 H^a para secano y suelo forestal, si la protección de estos suelos permite el uso previsto y si existe la edificación.

En los casos anteriores, para parcelas de más de 4 Hectáreas, se permitirá que la edificación tradicional anterior pueda ampliarse con un edificio de nueva planta de hasta el 50% de la superficie de la edificación original que se rehabilita, siempre que esta ampliación no menoscabe los valores patrimoniales del edificio a rehabilitar y al entorno natural, tanto por su lenguaje como por su configuración. También podrán hacerse entreplantas al edificio original si su configuración lo permitiera, considerándose la entreplanta también como ampliación de cara a la contabilización de la superficie máxima a ampliar.

Los edificios existentes que cumplen los requisitos de este punto no se considerarán fuera de ordenación cuando se sitúen en zonas con protección paisajística. Las ampliaciones de los mismos según los requisitos anteriormente expuestos también serán posibles, pero sin superar la altura de los edificios existentes, y extremando las condiciones de diseño para minimizar su impacto en el paisaje, impidiéndole la alteración de la topografía y la eliminación de la vegetación existente, tanto en plataformas como en vías de acceso.

Art 12.2.8. Regulación de los usos industriales.

- Responderá a la clasificación dispuesta en el Capítulo VI de estas normas en cuanto a la localización y compatibilidad de los usos industriales (art. 6.3.2). De forma genérica, los usos industriales se localizarán en Zonas de Actividades Económicas, salvo las marcadas por la legislación sectorial.
1. Industrias incompatibles con el medio urbano.
 - a) Definidas en los art. 6.3.1 y 6.3.2 de las presentes Normas (Título VI – Usos)

Estas industrias incompatibles con el medio urbano se autorizarán con las siguientes condiciones:

 - a) Parcela mínima de 8 Has
 - b) Ocupación máxima del 10% de la parcela y edificabilidad máxima de 0,10 m²/m².
 - c) Los edificios deberán mantener una disposición acorde con su carácter aislado y rural y tendrán una altura máxima de dos plantas y/o 12 metros. Excepcionalmente, justificado por necesidad técnica de la industria, y sólo en puntos singulares, se puede superar esta altura.

- d) Separación suficiente de linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad, como mínimo 40 m a linderos, 200 a otra edificación existente en otra finca y 100 m a cauces y arroyos.
- e) Plantación de arbolado como pantalla vegetal alrededor de la zona de actuación, para evitar el impacto visual.
- f) El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.
- g) Distancia mínima de 2 km al límite del Suelo Urbano del núcleo principal de Jerez de la Frontera, y de 2 km del límite del Suelo Urbano del resto de los núcleos.
- h) Las industrias requerirán la aprobación del trámite de prevención pertinente por parte del órgano ambiental competente según la legislación sectorial.

- g) Con carácter general, distancia mínima de 2 km al límite del Suelo Urbano del núcleo principal de Jerez de la Frontera. No se limitará con esta distancia la construcción de bodegas en viñas ya existentes a la aprobación del PGOU. (Art. 12.3.12.c)
- h) Las industrias requerirán la aprobación del trámite de prevención pertinente por parte del órgano ambiental competente según la legislación sectorial.

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

1. Se consideran Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable a efectos de lo previsto en el artículo 43 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 autorizadas las que se enumera 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.
 - e) Circuitos de karts o similares.
 - f) Centros ecuestres.
 - g) Centros de interpretación de la naturaleza.
 - h) Granjas escuela.
 - i) Jardines botánicos abiertos al público.
 - j) Parques acuáticos.
 - k) Reservas de fauna.
 - l) Equipamientos sanitarios, religiosos, educativos, y los vinculados al SNU.
2. Otras industrias autorizables en SNU.

El resto de usos industriales autorizables en Suelo No Urbanizable (art. 42 y 50 entre otros de la LOUA), y cuyo uso no proceda localizarse en Zonas de Actividades Económicas por razones de racionalidad y optimización funcional o económica o por su incidencia medioambiental sobre la colindancia, responderán siempre a actividades ligadas a la primera manipulación y a comercialización al por mayor de productos del sector primario, debiéndose en cualquier caso analizar para su autorización las anteriormente mencionadas circunstancias, así como otras emanantes de un carácter artesanal o tradicional especialmente ligado a la relación entre producción y comercialización, autorizándose con las siguientes condiciones:

 - a) Parcela mínima de 4 Has.
 - b) Ocupación máxima del 10 % de la parcela y edificabilidad máxima de 0,10 m²/m².
 - c) Los edificios deberán mantener una disposición acorde con su carácter aislado y rural y tendrán una altura máxima de dos plantas y/o 12 metros. Excepcionalmente, y justificado por necesidad técnica de la industria, y sólo en puntos singulares, se puede superar esta altura.
 - d) Separación suficiente de linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad, como mínimo 20 m a linderos, 200 a otra edificación existente en otra finca y 100 m a cauces y arroyos.
 - e) Plantación de arbolado como pantalla vegetal alrededor de la zona de actuación, para evitar el impacto visual.
 - f) El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.
3. Parcela mínima y edificabilidad máxima.

Además de la edificabilidad permitida para usos primarios ($0,5 \text{ m}^2$ por cada 100 m^2 de parcela, art. 12.2.4), se permitirá una edificabilidad adicional de 1 m^2 por cada 100 m^2 de parcela para los usos contemplados en el presente artículo, siempre que se respete una parcela mínima de 4 Ha , con la excepción siguiente:

- Campos de golf.
 - Regulado en el art. 12.2.10
 - Parcela mínima: 75 Ha .
 - Edificabilidad ligada al mantenimiento del campo de golf: 1 m^2 por cada 200 m^2 de parcela para las primeras 50 Ha . 1 m^2 por cada 100 m^2 del resto de parcela.
- 4. Condiciones particulares de implantación
 - a) Los edificios deberán mantener una disposición acorde con su carácter aislado y rural y tendrán una altura máxima de dos plantas y/o 12 metros, excepto los observatorios en áreas forestales, que podrán superar la altura de coronación arbórea.
 - b) Separación suficiente de los edificios a linderos de fincas y edificaciones existentes, para garantizar la seguridad y salubridad, como mínimo 20 m a linderos, 200 a otra edificación existente en otra finca y 100 m a cauces y arroyos.
 - c) Plantación de arbolado como pantalla vegetal alrededor de la zona de actuación, para evitar el impacto visual.
 - d) El acondicionamiento de los espacios recreativos y las edificaciones e instalaciones que deban realizarse en ellos deberán adaptarse a las características morfológicas, topográficas y ambientales del lugar e integrarse en su entorno paisajístico.
 - e) Acondicionamiento de la zona de manera que no se alteren las condiciones de aportación de aguas de escorrentías a los cauces y arroyos existentes, evitando en cualquier caso la contaminación por lixiviados.
 - f) Acondicionamiento de accesos y caminos de manera que se evite la producción de polvo.
 - g) Las instalaciones tendrán resuelta de forma individual su abastecimiento y saneamiento, debiendo este ser separativo y resolverse la depuración de aguas residuales con fosfa séptica o medio de depuración adecuado a la envergadura de la instalación.
- 5. El coste del acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

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

1. Los campos de golf que, en su caso, se sitúen en suelo no urbanizable deberán estar situados a una distancia no inferior a 2.000 metros de suelos urbanos o urbanizables y no podrán incorporar en suelo no urbanizable otros usos y edificaciones que los vinculados directamente a la práctica de la actividad recreativo-deportiva, club social, hotel, almacenes y servicio de restauración, en las condiciones que se indican en los apartados siguientes:

2. La implantación de campos de golf en suelo no urbanizable se podrá efectuar de acuerdo con los siguientes criterios de ordenación:

- a) El diseño y construcción de las calles y hoyos se ajustará al soporte territorial, adecuándose a la topografía, y protegerá la preexistencia de elementos relevantes del territorio, en especial la red de drenaje y la vegetación arbórea.
- b) Los campos de golf cuyo consumo de agua supere los 300.000 m^3 anuales deberán contar con dispositivos propios de depuración, reciclado y reutilización del agua. Así mismo, deberán contar con sistemas de drenaje, embalses o depósitos con objeto de realizar una gestión más eficiente del ciclo del agua y fomentar su ahorro, sin perjuicio de las determinaciones que se establezcan por el órgano ambiental competente en la autorización ambiental que proceda, según la legislación sectorial.
- 3. El campo de golf podrá contar con las siguientes instalaciones: club social, aparcamiento, campos de prácticas, alojamiento hotelero, piscina, almacenes y otras instalaciones destinadas a actividades deportivas.
- La parcela mínima será de 75 Ha , de las cuales 50 Ha se considerarán adscritas directamente a la práctica del golf. La edificabilidad máxima será de 1 m^2 por cada 200 m^2 de parcela para las primeras 50 Ha , en las que se podrán hacer edificaciones adscritas al mantenimiento del campo de golf y al sector primario. Podrá edificarse 1 m^2 por cada 100 m^2 del resto de parcela para los usos descritos en el punto 1 del presente artículo.
- Para el resto de condiciones de implantación de los edificios se aplicará lo dispuesto en el artículo 12.2.9.
- 4. 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.
- 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 afectaciones a las aguas subterráneas. Los parámetros que al menos deben ser controlados serán: nitratos, nitritos, 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 fangos 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 físicas 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.

1. Las instalaciones hosteleras y hoteleras en suelo no urbanizable podrán ser consideradas actuaciones de interés público, debiendo cumplir, en todo caso, los siguientes requisitos:
 - a) En restauración ligada a vías de comunicación (ventas, restaurantes y salones de celebraciones), cuando se trate de uso exclusivo y no complementario de otra actividad, y en las ventas de mosto en viñas, se establece como obligatoria la actuación partiendo de la rehabilitación de edificaciones existentes, entendiéndose como tales cuando se reunan al menos una de las siguientes condiciones:
 - * Que exista constancia documental mediante escritura pública anterior a 1984 de la edificación preexistente.
 - * Que existan elementos estructurales suficientes y datables mediante informe técnico como anteriores a 1984.
 - * Que siendo posteriores a 1984 y anteriores a 2007, y sin ser nave agrícola, cuenten con la perceptiva Licencia Municipal.

- b) Cada instalación hotelera no podrá superar las 60 plazas de alojamiento. Los hoteles y casas rurales deben estar ligados a alguna de las siguientes actividades: Campos de golf, centros ecuestres, centros de interpretación de la naturaleza, granjas escuela e instalaciones de servicio anexas al vial público (carreteras) solo cuando se trate de terrenos de uso y dominio público en concesión administrativa, con las condiciones de implantación del artículo 12.2.9

Salvo en el caso del campo de golf, donde no será necesario para poder implantar una instalación hotelera o casa rural ligadas a alguna de las actividades antes descritas, la parcela mínima de la citada actividad deberá incrementarse en 4 H^a.

- c) Cuando se trate de un uso exclusivo y no ligado a alguna de las actividades antes descritas, se podrán autorizar hoteles y casas rurales sólo mediante la rehabilitación de edificios existentes de carácter histórico o patrimonial, según lo descrito en el art. 12.2.7.5.
- d) Estarán situadas a una distancia igual o superior a 1.000 metros de los suelos urbanos o urbanizables, y a más de 500 m. de núcleos poblacionales del Hábitat Rural Diseminado.
- e) Las instalaciones deberán estar integradas en el paisaje mediante la adaptación de su forma compositoria, características de los materiales y colores. La altura de las edificaciones e instalaciones no podrán superar las 2 plantas o 7,5 metros, medidos desde la rasante del terreno hasta el punto superior del último forjado, comisa o alero.

2. En ningún caso será posible por cese de la actividad empresarial la reconversión de plazas hoteleras en plazas residenciales.
3. Las instalaciones de restauración vinculadas a las vías de comunicación ("ventas"), podrán ser legalizadas con su superficie actual y enemplazamiento con parcela por debajo de la mínima si demuestran por alguna de las condiciones antes expuestas su existencia anterior a 1984 y si cumplen la normativa específica y sectorial para este tipo de establecimientos.
4. No serán consideradas actuaciones de interés público las casas rurales y la modalidad de alojamiento de vivienda turística vacacional de la legislación de turismo, así como cualquier otra fórmula que no esté vinculada a un establecimiento de alojamiento de carácter empresarial turístico, salvo las casas rurales con las condiciones descritas en el punto 1.

Art. 12.2.12 Regulación específica de los campamentos turísticos en suelo no urbanizable.

1. Los campamentos de turismo en suelo no urbanizable que se consideren de interés público deberán estar situados a una distancia igual o superior a 1.500 metros de los suelos urbanos o urbanizables a la aprobación de este Plan.
 2. La parcela mínima será la marcada por la legislación específica para este tipo de usos.
 3. La altura de las edificaciones e instalaciones no podrán superar las 2 plantas o 7,5 metros, medidos desde la rasante del terreno hasta el punto superior del último forjado. Las edificaciones serán las estrictamente necesarias para el desarrollo de la actividad, según se define en la legislación sectorial, y se regirán por las condiciones de implantación del artículo 12.2.9. Para aquellas lincas de superficie menor a la exigida en dicho artículo, sólo se permitirán las edificaciones de superficie total inferior a 1,30 veces los mínimos exigidos por la legislación sectorial de la Junta de Andalucía para las edificaciones necesarias para un campamento turístico de las plazas a autorizar.
 4. Los cerramientos de los campamentos así como de las construcciones anexas deberán armonizar con el entorno.

Art. 12.2.13. Regulación de los aprovechamientos para las energías renovables.

1. La implantación de Parques Eólicos se hará de acuerdo con lo recogido en El Plan Especial de Ordenación de Infraestructuras de los Recursos Eólicos de Jerez de la Frontera. No podrá ampliarse el ámbito de implantaciones de Parques Eólicos si estos se sitúan en suelos de Especial Protección Paisajística o Forestal, más allá de lo dispuesto en el momento de la aprobación del presente PGOU en el Plan Especial citado.
2. La estructura de evacuación prevista en este Plan Especial, pasillos de líneas eléctricas y subestaciones, podrá ser revisada mediante la tramitación de un Plan Especial de los previstos en el artículo 42 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, cuando se justifique la modificación de la organización general de la Red General de Transporte de Electricidad o la aparición de nuevos factores que impidan la aplicación de la estructura prevista en el referido Plan Especial.

3. Se distinguen en el territorio municipal:
- Zonas de exclusión. Aquellas en las que el desarrollo de parques eólicos puede poner en peligro la supervivencia o integridad de sus valores ambientales, culturales, paisajísticos o socioeconómicos o que pueden alterar la ordenación urbanística vigente.
 - Zonas Sin Condicionantes Específicos. Aquellas con características ambientales, paisajísticas o socioeconómicas compatibles con el desarrollo de aprovechamientos eólicos. Se permite el desarrollo de parques eólicos sin otras limitaciones o condicionantes que los establecidos por la legislación general de aplicación y en el presente Plan Especial.
 - Zonas de Compatibilidad Condicionada. Aquellas zonas en cuyo interior se han delimitado recintos de protección en función del interés de determinadas calificaciones urbanísticas, variables ambientales (medio físico, vegetación, avifauna), paisajísticas o territoriales que es necesario proteger. En función del valor o valores que justifican la delimitación de los recintos, en el Plano de "Ordenación" se distinguen las siguientes tipologías de recinto dentro de las Zonas de Compatibilidad Condicionada: Medio físico, Vegetación, Hitos paisajísticos, Unidades de paisaje sensible.
 - La implantación de Parques Solares y otros tipos de energías renovables se llevará a cabo respetando el marco normativo a que se acosa la producción energética correspondiente.
- a) Deberá redactarse un Plan Especial de Ordenación de los Recursos Energéticos Solares, que deberá contemplar los siguientes:
- Objetivos:
 - 1. Regular la instalación de las infraestructuras de aprovechamiento de la energía solar (Parques solares fotovoltaicos, Centrales termosolares, etc), en el término municipal.
 - 2. Minimizar las afectaciones de dichas instalaciones al medio ambiente, al patrimonio cultural y al paisaje.
 - 3. Fijar el Potencial Energético Solar Compatible del término municipal, tras considerar el potencial térmico y su reducción en función de las distintas limitaciones.
 - 4. Ordenar el desarrollo de las líneas de evacuación de la energía y establecer las condiciones específicas a considerar en los distintos proyectos, así como las correcciones y compensaciones ambientales que se estimen necesarias.
 - 5. Programar el desarrollo espacial del aprovechamiento de los Recursos Energéticos Solares.
- Condicionantes:
- Se establece una distancia mínima general de 500 metros entre los Parques Fotovoltaicos de más de 10 MW y los asentamientos urbanos, y de 1000 metros entre estos y las Centrales Termosolares. Los Parques solares de menor potencia analizarán en su Estudio de Impacto Ambiental, en particular, los efectos microclimáticos y su incidencia paisajística.
- b) Mientras no exista el Plan Especial mencionado en el punto anterior, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones de implantación de las industrias de aprovechamiento de la energía solar para producción de energía eléctrica:
- Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación y presentarán como documentación previa imprescindible los informes favorables de las empresas eléctricas y de distribución, así como de las administraciones competentes en la materia, especialmente medioambientales y de industria y energía.
 - Se consideran como componentes del sistema de generación, además de los huertos solares y las centrales termosolares, a las subestaciones colectoras y las líneas evacuadoras.
 - Sólo se admitirá el emplazamiento en el medio rural de actividades de estas características, permitiéndose sólo en SNU de Carácter Rural – Secano (art. 12.3.12) y en suelo no urbanizable de especial protección paisajística con las limitaciones que se establecen en el artículo 12.3.11.
 - Parcela mínima para la implantación: No se establece.
 - Separación suficiente a linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad (art. 12.2.8.1).
 - Se garantizará la integración paisajística, incluida la plantación de arbolido en los linderos para evitar el impacto visual.
 - Las condiciones de zonificación podrán asimilarse al sistema de implantación de los Parques Eólicos.
 - Con la solicitud de licencia de actividad se deberá adjuntar informe favorable de la entidad correspondiente (Empresa suministradora de energía eléctrica, REE, etc.) sobre la ejecución de línea de evacuación suficiente.
 - Se minimizarán las afectaciones de dichas instalaciones al medio ambiente, al patrimonio cultural y al paisaje.
 - Se aplicarán medidas correctoras y de implantación. A título orientativo, podrán servir como base para ello las de las instalaciones y edificaciones de las industrias incompatibles con el medio urbano (art. 12.2.8.1), y el sistema de implantación los Parques Eólicos.

SECCIÓN QUINTA - REGULACIÓN DE LA VIVIENDA EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 12.2.14. Viviendas vinculadas a explotaciones del sector primario.

- Será autorizable la construcción de una vivienda vinculada a la explotación del sector primario en los espacios en que no esté expresamente prohibido por este Plan, con una parcela mínima vinculada a dicha explotación de acuerdo con los siguientes requisitos:
 - Parcela mínima de 25 H^a para explotaciones forestales, de 10 H^a para explotaciones de secano y de 4 H^a para fincas de regadio y viñas.

- b) La altura máxima de la edificación será de dos plantas o 7,5 metros, medidos desde la rasante del terreno hasta el plano superior del último forjado.
- c) Superficie máxima construida de 150 m². En parcelas superiores a 30 H^a podrán autorizarse hasta 300 m² edificables. Excepcionalmente, en fincas de más de 100 H^a y mediante justificación fehaciente, podrá autorizarse más de una vivienda para trabajadores vinculados a dicha explotación (guardas jurados, cotos, etc.).
- d) Afectación real con inscripción registral de la vinculación de la parcela a la construcción.
- e) No se permiten nuevas viviendas a menos de 100 metros de otras edificaciones existentes en otras fincas.
- f) En caso de explotaciones con más de una parcela podrá sumarse la totalidad de las parcelas a efectos de calcular la superficie total edificable y su acumulación o distribución entre las parcelas, previa inscripción registral de la agrupación y la distribución de la edificabilidad entre las parcelas.
- g) A efectos de la autorización de vivienda en zona de regadío el propietario de la parcela deberá acreditar que pertenece a una comunidad de regantes o a otra organización de gestión colectiva del agua de riego legalmente constituida y con convenio aprobado por el Organismo de Cuenca.
- Adicionalmente, el solicitante de la licencia deberá, en su caso, ser titular o formar parte de una agrupación de titulares de concesiones administrativas de aprovechamiento de aguas públicas.
- h) Las viviendas tendrán resuelta de forma individual los accesos, abastecimiento y saneamiento, debiendo este último ser separativo y resolverse la depuración de aguas residuales con fosa séptica o medio de depuración adecuado a la envergadura de la instalación.
2. No se podrán efectuar segregaciones de parcelas o divisiones de fincas inferiores a la parcela mínima establecida en el apartado 1a) anterior, a efectos de construcción de viviendas vinculadas a la explotación del sector primario.
3. La tramitación de la autorización para la construcción de una vivienda asociada a explotaciones del sector primario requerirá Proyecto de Actuación.
4. De forma excepcional y siempre que se acredita la titularidad del terreno por parte del propietario, se podrá acceder a la legalización de aquellas viviendas históricas aisladas cuya existencia se demuestre fehacientemente, por alguno de los métodos antes expuestos, anterior a 1984.
5. Las viviendas del Hábitat Rural Diseminado están reguladas en el art. 12.3.15.

CAPÍTULO TERCERO**CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE**

SECCIÓN PRIMERA - SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL POR LA LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

Art. 12.3.1. SNU de Especial Protección del Parque Natural de Los Alcornocales.

1. El ámbito afectado abarca el ámbito serrano municipal incluido en el Parque Natural.
2. Se consideran usos realizables en este ámbito los admitidos en el PORN y en el PRUG correspondientes, con los condicionantes que se recogen en dichos documentos normativos.
3. Condiciones de implantación.

Serán las determinadas en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y en Plan Rector de Uso Gestión del Parque Natural Los Alcornocales, así mismo, se aplicarán las determinaciones dimanantes de la pertenencia del Parque Natural a la Red Natura 2000, en aplicación de la Directiva 92/43/CEE y la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) en aplicación de la Directiva 79/409/CEE.

Art. 12.3.2. SNU de Especial Protección de las Reservas Naturales.

1. El ámbito afectado abarca las dos Reservas Naturales declaradas en el municipio y sus Zonas de Protección: Laguna de Medina y Laguna de las Canteras y El Tejón.
2. Se consideran usos realizables en este ámbito los recogidos en el Decreto 417/1990 de 26 de noviembre por el que se aprueba en Plan Rector de las Reservas Naturales de las Lagunas de Cádiz.
3. Condiciones de implantación.

Serán las determinadas en el Plan Rector de las Reservas Naturales de las Lagunas de Cádiz.

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 consideran usos realizables en este ámbito:
 - a) Propios:
 - Tránsito ganadero.
 - Medioambientales.

El resto serán usos prohibidos

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. 12.3.4. SNU de Especial Protección del Patrimonio Cultural.

1. El ámbito afectado abarca los elementos de valor patrimonial del SNU del término municipal de Jerez de la Frontera incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz que se citan.

- a) Bienes de Interés Cultural.
 - Castillo de Berroquejo.
 - Castillo de Melgarejo.
 - Cartuja de la Defensión de Nuestra Señora.
 - Torre Osborne NIV.
 - Torre Macharnudo.
 - Torre Gibalbín.
 - Torre Cera.
 - Castillo del Tesorillo.
 - Ermita de La Ina.
 - Ermita de los Padres Cartujos.

- b) Yacimientos Arqueológicos.
 - Cortijo de Alcántara.
 - Cortijo de Casa Blanquilla.
 - Encinar de Vicos.
 - Finca El Olivillo.
 - La Blanquita.
 - Oleícola Fabril.
 - Abrigo Alto.
 - Cortijo de Alcobainas.
 - Cueva del Higueral.
 - Cueva de los Marqués.
 - El Trobal.
 - Cortijo de Burujena.
 - Loma de La Ventosilla I.
 - El Torno.
 - Finca Las Quintientas.
 - Cortijo de Algarve.
 - Cortijo de Crespellina.

- Cortijo de Frías.
- Cortijo de Painobo.
- Cortijo de la Jara.
- Cortijo de la Marteilla.
- Cortijo de Matajaca.
- Cortijo de la Herradura.
- Cortijo los Romanitos.
- Cortijo Roa la Bota.
- Dehesa de La Fantasía.
- Depósito de los Seminentales.
- El Boticario.
- El Boyal.
- El Portal.
- Acueducto Romano.
- El Tesorillo.
- El Torno.
- Espartinas.
- Estrella del Marqués.
- Fuente de La Salud.
- Gibalbín.
- Haza de Padilla.
- La Cantera.
- Loma de La Ventosilla II.
- Los Villares.
- Mesas de Santiago.
- Cortijo de Montegil.
- Rabator.
- Romanina la Baja.
- Finca de la Peñuela.
- Casablanca.
- Haza de La Torre.
- Haza de Padilla.
- Abriño del Bombín.
- Cerro del León.
- Cerro de Marín.
- Dehesa de Barjas.
- Hatillo Viejo.
- El Salto al Cielo.
- Lagunas de Medina.
- Látigo de Monteagudo II.

SECCIÓN SEGUNDA - SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL POR LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

2. De forma cautelar, y salvo que en la Ficha de Catálogo del elemento se exima de su cumplimiento, se considerará que el suelo situado hasta 100 m. de distancia del perímetro exterior de los elementos protegidos del presente artículo, tendrá la misma protección que los suelos denominados como de Protección Paisajística. Además, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 14/2000, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Art. 12.3.5. Dominio Público Hidráulico.

1. Se consideran usos realizables en este ámbito los contemplados el RD Legislativo 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y el RD 849/1986 de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hídrico.
2. Condiciones de implantación: Las dispuestas en la Legislación anteriormente citada.
3. En toda la red de drenaje adscrita al Dominio Público Hídrico, o en los componentes alimentadores de los cauces se garantizarán sus funciones de evacuación de avenidas, prohibiendo cualquier uso que reduzca la capacidad de evacuación, tanto por sus características estructurales como por su nivel de conservación y mantenimiento.

Art. 12.3.6. Dominio Público Marítimo Terrestre.

1. Se consideran usos realizables en este ámbito:
 - a) Propios:
 - . Agrarios, forestales, ganaderos y usos primarios (regulado en el art. 12.2.4)
 - . Medioambientales (regulado en el art. 12.2.5).
2. La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley 22/88 de Costas.
3. Los usos en la zona de servidumbre de protección ase ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.
4. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los arts. 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el art. 30 para la zona de influencia.
5. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.
6. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

Art. 12.3.7. SNU de Especial Protección Integral.

1. El ámbito afectado incluye los espacios de ribera y zonas húmedas, cuya fragilidad exige las más estrictas medidas de conservación, solo compatibles con usos medioambientales. Esta subcategoría abarca a los espacios propuestos para incorporarse en la propuesta de la Red Natura 2000 no incluidos en la Red de Espacios Protegidos de Andalucía: Riberas del Guadalete, Laguna de los Toyos.
 2. Se consideran usos realizables en este ámbito:
 - a) Propios:
 - . Medioambientales (regulado en el art. 12.2.5).
 3. Condiciones de implantación.
- Las definidas en el Capítulo de Regulación de Usos en el Suelo No Urbanizable.
- Art. 12.3.8. SNU de Especial Protección. Zonas Inundables.**
1. En tanto no se disponga de la delimitación de las zonas inundables, de forma cautelar se establece que en las áreas sujetas a riesgos de inundación sólo estarán permitidos los usos agrarios, forestales, ganaderos y primarios (regulado en el art. 12.2.4). También se permitirán los usos medioambientales (regulado en el art. 12.2.5). En ambos casos, no se permitirá ningún tipo de edificaciones, salvo aquellas de carácter precario y poca entidad (pequeño cobertizo, etc), necesarias para los usos descritos, y que no supongan riesgo ambiental ni gran daño ante una posible inundación.
 2. Se permitirán las actividades extractivas a cielo abierto, siempre que se garantice su carácter temporal y el retorno a su uso agrícola una vez finalizada la explotación, según se indica en el art. 12.2.3.
 3. Se permitirán en estos terrenos las explotaciones ganaderas en estabulación permanente o semipermanente, por la fuente potencial de contaminación de los vertidos generados por las mismas.
 4. La delimitación de zonas inundables se realizará con los siguientes criterios:
 2. La delimitación de zonas inundables se realizará con los siguientes criterios:
 - a) Como zona inundable de las avenidas excepcionales, equivalente a las de un periodo de retorno de 500 años, para la red de drenaje principal.
 - b) Como trazos lineales coincidiendo con los cursos secundarios que registran los riesgos más significativos. En este caso la protección se establece sobre la faja de terreno de 100 m de anchura a cada lado del cauce, medida a partir del límite del cauce.

3. Toda nueva edificación se situará a más de 100 m de cauces y arroyos, pudiéndose aumentar esta exigencia si así se especifica en el documento de delimitación de zonas inundables.

Art. 12.3.9. SNU de Especial Protección Forestal.

1. El ámbito afectado incluye un conjunto de espacios tales como: los terrenos forestales sobre los que descansan las relaciones ecológicas en el municipio al mismo tiempo que desempeñan funciones ambientales y protectoras relevantes; los suelos forestales que pese a padecer procesos de degradación de distinto grado albergan potencialidad suficiente para contribuir activamente en la mejora del medio ambiente y el paisaje municipal; los suelos agrícolas marginales (de vocación y aptitud forestal) sobre sierras, laderas y escarpes cuyo insostenible aprovechamiento actual suele promover externalidades ambientales de signo negativo.

2. Se consideran usos realizables en este ámbito:

- a) Propios:
Agrarios, forestales, ganaderos y usos primarios (regulado en el art. 12.2.4). De estos, se excluirán los usos extractivos y todos los que generen deforestación, salvo los que claramente favorezcan un mayor desarrollo de la masa forestal, por las características del suelo y la edafología. Se impedirá expresamente toda deforestación.

- Medioambientales (regulado en el art. 12.2.5).

- b) Instalación de infraestructuras (regulado en el art. 12.2.6).

- 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.g) Centros de interpretación de la naturaleza.

- 1.i) Jardines botánicos abiertos al público

- 1.k) Reservas de fauna

- 1.l) Equipamientos sanitarios, religiosos y educativos, y los vinculados al SNU.

Instalaciones hoteleras y hoteleras (regulado en el art. 12.2.11).

- Sólo se permitirán las actuaciones en rehabilitación de edificios, con las limitaciones propias del uso hotelero y hotelerío, y las 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, 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

3. Condiciones de implantación

- a) Las definidas en el capítulo de Regulación de Usos en el Suelo no Urbanizable.

- b) La implantación de Parques Eólicos se hará de acuerdo con lo recogido en El Plan Especial de Ordenación de Infraestructuras de los Recursos Eólicos de Jerez de la Frontera.

- c) Los edificios extremarán las condiciones de diseño para minimizar su impacto en el paisaje, adoptando la menor altura posible. Se impide la alteración de la topografía y la eliminación de la vegetación existente, tanto en plataformas como en vianos de acceso.

Art. 12.3.10. SNU de Especial Protección Recreativa.

1. El ámbito afectado incluye a los espacios de la ribera del Guadalete para los que se contempla una doble vocación, un manejo encaminado a la protección de los valores ambientales de toda la ribera del Guadalete, con la implantación de usos educativos y recreativos que permitan el acercamiento a la población de Jerez.

2. Se consideran usos realizables en este ámbito:

- a) Propios:
• Medioambientales (regulado en el art. 12.2.5).

Art. 12.3.11 SNU de Especial Protección Paisajística.

1. El ámbito afectado incluye un conjunto de espacios forestales o cercanos al río y a zonas con valores naturales, que alcanzan especial relevancia en el paisaje municipal, ya sea porque alcanzan un papel destacado en el territorio, porque diversifican los paisajes agrícolas o porque sirven de referencia en las cuencas visuales más frecuentadas, fundamentalmente en el entorno de la cabecera municipal. Se han incluido en esta protección ámbitos diversos como los espacios marisméfios del No municipal, las Sierras de Gibalbín o San Cristóbal, los resaltes topográficos sobre las vegas del Guadalete o los elementos más destacados de las Campañas Ganaderas, el entorno de La Cartuja.

2. Se consideran usos realizables en este ámbito:

- a) Propios:
• Agrarios, forestales, ganaderos y usos primarios (regulado en el art. 12.2.4)
De estos, se excluirán los usos que generen deforestación, salvo los que favorezcan un mayor desarrollo de la masa forestal, por las características del suelo y la edafología, demostrado científicamente. Se impedirá expresamente toda deforestación. Se impedirán los usos intensivos que impidieran una evolución del terreno hacia una futura ampliación de la masa forestal hacia todo el ámbito Medioambientales (regulado en el art. 12.2.5).

- b) Implantación de infraestructuras de servicios (regulado en el art. 12.2.6 y con los estudios de impacto ambiental que garanticen la ejecución con una minimización de daños al medio).
- 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.g) Centros de interpretación de la naturaleza.
 - 1.i) Jardines botánicos abiertos al público
 - 1.k) Reservas de fauna
 - 1.l) Equipamientos sanitarios, religiosos y educativos, y los vinculados al SNU.
- Solo se permitirán actuaciones en rehabilitación de edificios, con las limitaciones señaladas en el art. 12.2.7.5
- . Instalaciones hoteleras y hoteleras (regulado en el art. 12.2.11). Sólo se permitirán actuaciones en rehabilitación de edificios, con las limitaciones propias del uso hotelero 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.
3. Condiciones de implantación
- a) Las definidas en el capítulo de Regulación de Usos en el Suelo no Urbanizable.
 - b) La implantación de Parques Eólicos se hará de acuerdo con lo recogido en El Plan Especial de Ordenación de Infraestructuras de los Recursos Eólicos de Jerez de la Frontera.
 - c) Los edificios extremarán las condiciones de diseño para minimizar su impacto en el paisaje, adoptando la menor altura posible. Se impide la alteración de la topografía y la eliminación de la vegetación existente, tanto en plataformas como en viarios de acceso.
- Art. 12.3.12. SNU de Especial Protección. Viñedos.**
1. Incluye las zonas de cultivo tradicional de los viñedos del Marco de Jerez.
 2. Se consideran usos realizables en este ámbito:
 - a) Propios:
 - . Extractivos (regulado en el art. 12.2.3)
 - . Agrarios, forestales, ganaderos y usos primarios (regulado en el art. 12.2.4).
- Art. 12.3.13. SNU de Especial Protección. Regadíos.**
1. Incluye las vegas dedicadas fundamentalmente a cultivos de regadío.
 2. Se consideran usos realizables en este ámbito:
 - a) Propios:
 - . Extractivos (regulado en el art. 12.2.3)
 - . Agrarios, forestales, ganaderos y usos primarios (regulado en el art. 12.2.4).

- Medioambientales (regulado en el art. 12.2.5).
- b) Implantación de infraestructuras (regulado en el art. 12.2.6).
- c) Interés Público:
 - Todos los usos considerados de interés público (regulados en la Sección Cuarta del Capítulo Segundo de las presentes Normas del SNU).

3. Condiciones de implantación

- a) Las definidas en el capítulo de Regulación de Usos en el Suelo no Urbanizable.
- b) La implantación de Parques Eólicos se hará de acuerdo con lo recogido en El Plan Especial de Ordenación de Infraestructuras de los Recursos Eólicos de Jerez de la Frontera.

SECCIÓN TERCERA - SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL

Art. 12.3.14. SNU de Carácter Rural. Secanos.

1. Incluye los ámbitos campiñeses dedicados fundamentalmente a cultivos de secano
2. Se consideran usos realizables en este ámbito:
 - a) Propios:
 - Extractivos (regulado en el art. 12.2.3)
 - Agrarios, forestales, ganaderos y usos primarios (regulado en el art. 12.2.4)
 - Medioambientales (regulado en el art. 12.2.5).
 - Implantación de infraestructuras (regulado en el art. 12.2.6).
 - c) Interés Público:
 - Todos los usos considerados de interés público (regulados en la Sección Cuarta del Capítulo Segundo de las presentes Normas del SNU).

3. Condiciones de implantación:

- a) Las definidas en el capítulo de Regulación de Usos en el Suelo no Urbanizable.
- b) La implantación de Parques Eólicos se hará de acuerdo con lo recogido en El Plan Especial de Ordenación de Infraestructuras de los Recursos Eólicos de Jerez de la Frontera.

Art. 12.3.15. Hábitat Rural Diseminado. (SUSPENDIDO)

Art. 12.3.16. Huertos de ocio.

¹ Co-administran las zonas identificadas como Miraflores de Órgiva o la zona de avance de urbanización

2. En estos ámbitos no se permite la construcción de nuevas viviendas, ni siquiera la vinculadas a actividades agrarias, pero se reconoce la existencia de viviendas y almacenes tradicionales, autorizándose en ellas las obras de mantenimiento y consolidación.
3. Para poder habilitar nuevas construcciones con el uso exclusivo de almacenes tradicionales, destinados exclusivamente a uso de almacenaje de aperos, cosechas y producto agrícolas, será preciso la redacción de Planes Especiales de cada uno de los ámbitos susceptibles de acoger este tipo de edificaciones, para lo cual se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:
 - a) La iniciativa para la formulación de los referidos planes especiales requerirá necesariamente la voluntad de los propietarios de los huertos de ocio, organizados en una asociación legalmente constituida.
 - b) Los planes especiales deberán contener las prevenciones necesarias para evitar que en dichos ámbitos se genere cualquier atisbo de parcelación urbanística, ni usos distintos de los anteriormente expresados con especial atención a evitar usos residenciales de tipo alguno.
 - c) En dichos instrumentos urbanísticos se reflejará la estructura parcelaria existente conservar o en todo caso establecer la parcela mínima en función de las características de cada núcleo concreto, asimismo se establecerá en el correspondiente Plan Especial (con el previo consenso de los asociados a través del correspondiente acuerdo de Asociación) el modelo común y único del tipo y características de la construcción, la distancia de las edificaciones a los linderos de cada parcela y entre edificaciones que estarán adaptadas en su superficie a la de cada parcela, sin exceder en ningún caso de 40 m² construidos por parcela y con una altura máxima hasta aero o cornisa de 4 metro y altura máxima total de 6 metros en caso de cubierta inclinada; el tipo de cerramiento admisible será de malla tradicional de la zona, con una altura máxima de 1,70 metros.
 - d) Asimismo estos planes establecerán las infraestructuras admisibles y las obra complementarias de accesos que fueran necesarias.
 - e) En tanto no se encuentre desarrollado el proceso antes descrito no será posible la concesión de ningún tipo de licencia en estas zonas.

SECCIÓN CUARTA - SISTEMAS GENERALES EN SUELLO NO URBANIZABLE

- Se plantea como objetivo reservar y optimizar la función concreta que se le asigne a cada uno de los sistemas generales.
- Serán usos admisibles aquellos que se correspondan con su destino concreto.

Art. 12.3.17. Sistema General de Transportes.

1. Red de Carreteras
2. Vía del Ferrocarril
3. Aeropuerto

Art. 12.3.18. Sistema General de Transporte de Energía.	-	06 Cerro de La Escalera (El Banco).
1. Líneas eléctricas	-	07 Cerro de La Hainia.
2. Gaseoducto	-	08 Cerro de Las Cabezas.
3. Oleoducto	-	09 Cerro de Orbaneja.
	-	10 Cerro del Calerón.
	-	11 Cerro del Castillo Torrecera.
	-	12 Cerro del Obispo.
	-	13 Cerro La Jineta.
	-	14 Cerro Pelado.
	-	15 Cerro Sierruebla.
	-	16 El Corregidor.
	-	17 El Cuadrado.
	-	18 Las Quinientas.
	-	19 Lomopardo.
	-	20 Montegil.
	-	21 Palomar Del Conde.
	-	22 Quintientas II.
	-	23 Sierruebla.

Así mismo se consideran elementos naturales singulares catalogados los siguientes:

SECCIÓN QUINTA - CATÁLOGO DE ELEMENTOS Y SITIOS PROTEGIDOS DENTRO DEL SNU.	-	24 Sotillo de La Isla
	-	25 Quejigal del Boquete
	-	26 Lentisco de la Casa de los Charcones
	-	27 Acebuchal y Cueva de Las Palomas
	-	28 Cerro de Castillejos
	-	29 Laguna de Las Morenas
	-	30 Alcornocal del km. 58 Ctra. CA-503
	-	31 Karst de Campoy
	-	32 Pinar de la Pinaleta
	-	33 Pinar de Parpalana

Art. 12.3.23. Paisajístico.

1. Con el objeto de preservar la función paisajística de los cerros y otros en los paisajes agrícolas, en los hitos paisajísticos que figuran en el listado, en la zona a que da lugar una diferencia de cota de 15 metros medios desde el vértice del hito no se permitirá la construcción de edificaciones e instalaciones a excepción de las vinculadas a las adecuaciones naturalísticas y recreativas, miradores y los usos forestales.
2. Tampoco estarán permitidos los movimientos de tierras que alteren de forma permanente el perfil del terreno y los nuevos trazados de infraestructuras, tendidos eléctricos, torres de telecomunicación y otras infraestructuras aéreas.
3. Los emplazamientos incluidos son:
 - 01 Cerro del Traspaso.
 - 02 Cerro Blanco.
 - 03 Cerro Corchuelo.
 - 04 Cerro de Espanirias.
 - 05 Cerro de La Calahorra.

Art. 12.3.24. Patrimonial.

1. Construcciones y edificaciones protegidas por su interés patrimonial, arquitectónico o etnográfico.
2. La protección conlleva la obligación de conservación y la prohibición de cualquier obra o actividad que ponga en peligro sus valores.
3. Con el fin de garantizar la presencia activa de la edificación tradicional en el paisaje, para los cortijos, casas de viñas y otras edificaciones rurales con valor etnográfico, arquitectónico y/o paisajístico, recogidos en los documentos en el listado, de forma cautelar, y salvo que en la Ficha de Catálogo del elemento se exima de su cumplimiento, se considerará que el suelo situado hasta 100 m. de distancia del perímetro exterior de dichas construcciones tendrá la misma protección que los suelos denominados como de Protección Paisajística. Si estará permitido el acondicionamiento y la ampliación de las instalaciones ya existentes, según lo descrito en el art. 12.2.7.5
4. Los elementos incluidos son:

047	Casa Alta	098	Cortijo de San José de Prunes
048	Antigua casa de la Guardia Civil	099	Cortijo Santo Domingo
049	Casa de la Compañía	100	Cortijo Toril de las Pitás
050	Casa de la Esperanza	101	Cortijos de Frías y Bolaños
051	Cortijo de la Cartuja de Alcántara	102	Ermita de la Ina
052	Casa de la Torre	103	Cortijo y ermita del Salto al Cielo
053	Casa de las Carreras	104	Monasterio de la Cartuja
054	Casa de las Gallegas o Viña Sábel	105	Cortijos de Monte Corto Bajo y Monte Corto Alto
055	Casa de las Monteras o Viña Ponce	106	Torre de Gibalbin
056	Casa de Santa Bárbara	107	Castillo de Melgarejo
057	Casa del Barco	109	Torre de Torrecera
058	Casa la Pescadería	110	Cortijo de El Majuelo
059	Casa o Hacienda de la Rabia	111	Viña Amorosa
060	Casa San Cayetano	112	Viña Aranda o los Arcos
061	Cortijo de Casablanca	113	Viña Caribe
062	Cortijo Aljíar	114	Viña Cerro Viejo
063	Cortijo Berlanga	115	Viña de Arriba o La Riva
064	Cortijo Casarejo	116	Viña el Caballo
065	Cortijo de Cápita o de Arana	117	Viña el Calderín del Obispo
066	Vinya Cerro Nuevo	118	Viña el Corregidor
067	Cortijo de Ducha	119	Viña el Cuadrado
068	Cortijo de Espartinas	120	Viña la Canariera
069	Cortijo de Fuentel del Rey	121	Viña la Soledad
070	Cortijo de la Alcaría	122	Viña las Cañas
071	Cortijada la Blanquita	123	Viña Piñón
072	Cortijo de la Jara	124	Viña Berango
073	Cortijo de la Peñuela	125	Castillo de Benroquejo
074	Cortijo de la Plata	126	Cortijo de Campanera
075	Cortijo de Romanina Alta	127	Casa de Montifantillo
076	Cortijo de la Sierra	128	Molino de Cartuja
077	Cortijo de la Torre	129	Cortijo de las Cabezas de Santa María
078	Cortijo del Olivillo y la Ventosilla	130	Cortijo de Spinola
079	Cortijo de las Cabezas Viejas	131	Cortijo de la Isleta
080	Cortijo de las Mesas de Santiago	132	Cortijo El Cueno Chico
081	Cortijo de Pérez Lío o Lila	133	Cortijo Viña Perdida
082	Cortijo de los Isletes Altos	134	Cortijo El Rosario
083	Cortijo de Pozuelo Alta	135	Cortijo El Palomar
084	Cortijo de Torrecera	136	Viña El Escudo
085	Cortijo de la Zangarina		
086	Cortijo El Duende		
087	Cortijo del Herrador		
088	Cortijo de Marrufo	- E-27	Puente de Cartuja
089	Cortijo del Sotillo Viejo	- E-28	Puente de Rojítan
090	Viña Estévez	- E-29	Puente FFFCC, Jerez-Almargen
091	Cortijos de la Mariscala y de los Establos	- E-30	Pilar de Marrufo
092	Cortijo de las Quinientas		
093	Cortijo de los Arquillos		
094	Cortijo Los Isletes Bajos		
095	Cortijo Matamoro		
096	Cortijo de Roalabota		
097	Cortijo El Rizo		

Elementos singulares:

-	E-27	Puente de Cartuja
-	E-28	Puente de Rojítan
-	E-29	Puente FFFCC, Jerez-Almargen
-	E-30	Pilar de Marrufo

CAPÍTULO CUARTO

LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

Art. 12.4.1. Disposiciones Generales

Se incluyen en este apartado las actuaciones urbanizadoras previstas en Suelo No Urbanizable, no imputables a unidades de ejecución, y cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.

Art. 12.4.2. Actuaciones urbanizadoras no integradas identificadas en el suelo no urbanizable.

- Los objetivos generales de las Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en Suelo No Urbanizable son la realización de grandes obras de infraestructura vial general, y la obtención de nuevos suelos para espacios libres metropolitanos mediante la recalificación de los mismos. Las Actuaciones Urbanizadoras No Integradas identificadas en el presente Plan General de Ordenación Urbánistica en el suelo no urbanizable son:

ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

EL-NU-1 Río Guadalete; Actuación Integral sobre el tramo entre el "Rancho de la Bola" y La Cartuja
Imputación: Junta de Andalucía y Administración Central
Desarrollo: Proyecto de obras

EL-NU-2 Vía Verde Sur, en la antigua traza ferroviaria entre Río Viejo y el 'Rancho de la Bola'. En un segundo tramo, continuará hasta El Puerto de Santa María.
Imputación: Administración Central
Desarrollo: Proyecto de obras

EL-NU-3 Vía Verde Noreste, como desarrollo del antiguo ferrocarril de Almargen
Imputación: Administración Central
Desarrollo: Proyecto de obras

VIAIRO
V-NU-1 Ronda Sur
Imputación: Junta de Andalucía
Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-2.2 Carretera de Cartuja; Desdoblamiento y mejora del acceso a la ciudad desde la A-381 Jerez-Los Barrios – Tramo Los Albarizones-Autopista.
Imputación: Junta de Andalucía
Desarrollo: Proyecto de obras

V-NU-2	Carretera de La Corte; Desdoblamiento y adecuación Imputación: Junta de Andalucía Desarrollo: Proyecto de obras
V-NU-3	Carretera de Cortes; Desdoblamiento y mejora de la CA-501 entre La Milagrosa y la carretera "del cinco al cinco" Imputación: Junta de Andalucía Desarrollo: Proyecto de obras
V-NU-4	Carretera de Cortes; Mejora de la CA-501 entre la carretera "del cinco al cinco" y Estella, con mejora del paso sobre la AP-4 Imputación: Junta de Andalucía Desarrollo: Proyecto de obras
V-NU-5	Conexión entre Carretera de Cortes y Caulina Imputación: Diputación y Administración Central Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-58	La Barca, Perimetral Sur. Enlace de la A-2003 con la CA-3112 Imputación: Junta de Andalucía Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-59	Nueva Ronda Norte de La Barca Imputación: Junta de Andalucía Desarrollo: Proyecto de obras
	2. La obtención de terrenos para las actuaciones urbanizadoras no integradas en suelo no urbanizable será mediante la expropiación, según el procedimiento fijado en la Ley de Expropiación Forzosa y Legislación Urbanística aplicable. También se podrán obtener mediante compras o permutes de mutuo acuerdo con los propietarios y cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.
	3. A efectos expropiatorios todas las actuaciones que impliquen obtención del suelo, se consideran declaradas de utilidad pública e interés social.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. DEROGACIÓN DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR.

La aprobación y entrada en vigor del presente Plan General, supone la derogación del planeamiento anterior, bien por incorporación al mismo de la ordenación y determinaciones establecidas en los instrumentos de planeamiento anterior; o bien porque se han adoptado nuevos criterios que revisan los del planeamiento anterior. En el primer supuesto, esto es derogación por asunción del nuevo Plan de la ordenación y determinaciones del planeamiento anterior, dichos instrumentos derogados servirán como criterio interpretativo para solucionar las dudas que pudieran plantearse en la aplicación de la normativa contenida en este Plan; en el segundo supuesto, esto es derogación por adopción de nuevos criterios, el presente Plan General prevalecerá quedando derogadas y sin efectos las determinaciones establecidas en los instrumentos de planeamiento anterior.

En consecuencia, las determinaciones del Plan General de 1995, así como las contenidas en los Planes Parciales, Especiales, Estudios de Detalles o Proyectos de Urbanización aprobados con anterioridad, cuyas determinaciones urbanísticas sean incompletas, contrarias o se opongan, directa o indirectamente, a las contenidas con carácter general o específico en el presente Plan General, se considerarán a todos los efectos, completadas, sustituidas o derogadas, según cada caso por el mismo; permanecerán vigentes las demás que fuesen complementarias de éste, por no haberlas contemplado o por expresa remisión a las mismas.

No obstante lo anterior se declará expresamente la vigencia de los siguientes instrumentos de planeamiento:

Plan Especial del sistema General Aeroportuario de Jerez de la Frontera.

Plan Especial de los Recursos Eólicos de Jerez de la Frontera.

Asimismo se declara la vigencia en todo aquello que no se oponga a las determinaciones del presente Plan General, de los Planes Especiales de Canteras y Graveras y del Entorno de la Cartuja.

Respecto del suelo urbano consolidado, el referido anexo contiene la regulación de transitoriedad que se aplicará hasta la plena adaptación a las determinaciones de este Plan General.

Respecto del suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable con planeamiento de desarrollo aprobado al amparo del PGMO de 1995, se establece una transitoriedad de dos años en cuanto al cumplimiento de las exigencias establecidas por este Plan General, de manera que durante dicho plazo la edificabilidad lucrativa a materializar se regirá por las determinaciones del planeamiento incorporado o el PGMO de 1995, por ser el que se encontraba en vigor en el momento de la formulación del planeamiento de desarrollo, con las excepciones que se señalan en la presente Disposición Final Segunda. Una vez transcurrido dicho plazo de dos años, se aplicarán plenamente las determinaciones del presente Plan. Esta transitoriedad se aplicará tanto a ámbitos incluidos en Áreas de Planeamiento Incorporado (API), como a aquellas zonas que en el PGMO de 1995 hayan sido ordenadas por medio de planeamiento de desarrollo, y en las que por medio de la firma de un Convenio con la GMU se haya reconocido su carácter de suelo urbano no consolidado.

En cualquier caso, el Planeamiento de Desarrollo es el que señala de forma definitiva la edificabilidad de cada parcela o manzana. No les afectará a éstas de forma transitoria que se les asigne una tipología determinada, salvo lo expresado a continuación.

A las parcelas y manzanas a las que se les asigne la tipología "F" no se les aplicará la condición de transitoriedad, debiendo cumplir las determinaciones del presente Plan General desde su aprobación, salvo para la edificabilidad, que será la indicada en el Planeamiento de Desarrollo.

A las parcelas y manzanas a las que se les asigne la tipología "D" no se les aplicará la condición de transitoriedad para la exigencia de aparcamientos en la parcela, que serán los reservados en el PGOU en las Condiciones Particulares de la Residencial Unifamiliar en Hileras (Título VII); no se les aplicará tampoco la transitoriedad para el tamaño mínimo de calles privadas, que será el establecido en el PGOU (Título VIII - Urbanización).

En los ámbitos de Planeamiento de Desarrollo del PGMO-95 se admitirá transitoriamente la realización de edificaciones por encima de la altura máxima establecida, de acuerdo con la regulación que se aplicaba durante la vigencia de dicho PGMO-95. Esta transitoriedad tendrá una vigencia de un año contado a partir de la fecha de Aprobación Definitiva del presente Plan General.

TERCERA. PARCELAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

SEGUNDA REGULACIÓN DE LA TRANSITORIEDAD.

Al objeto de otorgar la debida seguridad jurídica respecto al régimen aplicable a aquellos instrumentos de planeamiento cuya ejecución se encuentra en tramitación y por tanto no finalizada, se ha elaborado un anexo denominado "Fichas de ámbitos de planeamiento y/o gestión" en el que se analiza el régimen aplicable a cada uno de los ámbitos en los que pueden existir parcelas o solares sin edificar (en suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable).

Las parcelas constituidas como fincas registrales independientes, existentes antes de la entrada en vigor de este Plan General localizadas en el suelo urbano consolidado y calificadas con usos lucrativos, que tengan dimensiones inferiores a la parcela mínima establecida por éste, serán susceptibles de edificación independiente si no hubiese posibilidad de agregación o agrupación a otras, y respetasen las superficies mínimas establecidas por el planeamiento urbanístico anterior para la zona en la que se ubican.

CUARTA. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN TRAMITACIÓN.

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se encuentren en tramitación antes de la aprobación inicial del presente Plan General, continuará con su tramitación, de modo que si alcanzaren su aprobación definitiva antes de la entrada en vigor del presente Plan General, se entenderá a todos los efectos que el régimen jurídico aplicable a los terrenos que conformen su ámbito territorial será el derivado de la ordenación y determinaciones contenidas en el referido instrumento de planeamiento de desarrollo.

Del mismo modo, las actuaciones de interés público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable que requieran la aprobación del Proyecto de Actuación pertinente, y éste haya sido admitido a trámite antes de la Aprobación Inicial del Plan General, y se haya producido el trámite de información pública por plazo de veinte días, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, y cuente con informe favorable de la Consejería competente en materia de urbanismo, continuará con su tramitación, de modo que si alcanzaren su aprobación antes de la entrada en vigor del presente Plan General, se entenderá a todos los efectos que el régimen jurídico aplicable a los terrenos que conformen su ámbito territorial será el derivado de la ordenación y determinaciones contenidas en el Plan General vigente en el momento de la admisión a trámite del Proyecto de Actuación (PGMO-95).

Si por el contrario el presente Plan General entrara en vigor antes de que hubiera finalizado la tramitación de dichos instrumentos de planeamiento de desarrollo, y consecuentemente no hubieran alcanzado la aprobación definitiva, deberán adaptar sus determinaciones al contenido del presente Plan General.

Igualmente deberán adaptar sus determinaciones al contenido del presente Plan General, los instrumentos de planeamiento de desarrollo que aunque se hubieran presentado formalmente para su tramitación antes de la fecha de aprobación inicial del presente Plan General, no hubieran resultado aprobados inicialmente con anterioridad a dicha fecha.

ANEXO I

FICHAS DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y/O GESTIÓN

ÁMBITOS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Se reflejan a continuación ámbitos del Suelo Urbano Consolidado que provienen de Planeamiento de Desarrollo (Planes Parciales, Estudios de Detalle, etc.), salvo donde se indica. En gran parte, están ya edificados.

Como norma general es el Planeamiento de Desarrollo aprobado el que define las características urbanísticas de cada ámbito. Muy en concreto, es el que señala la edificabilidad de cada parcela o manzana, independientemente de la tipología que se le asigne en los cuadros de cada ámbito.

Provenientes de dicho Planeamiento de Desarrollo, en los cuadros se reflejan determinaciones como la mencionada edificabilidad, la superficie de las manzanas o parcelas y el uso. Se considerará lo indicado en el art. 1.1.12 de las presentes Normas, y en la Disposición Final Segunda de las mismas.

A cada parcela o manzana, de entre las tipologías contempladas en el presente Plan General se le asigna la que por analogía más se asemeja a la edificación realmente existente, sobre todo en cuanto a morfología e implantación, normalmente coincidiendo con la tipología que originalmente existía en el Planeamiento de Desarrollo, o a la análoga a la indicada en el mismo si la parcela está sin edificar. Se contemplan los parámetros indicados por la tipología asignada (aparcamientos, retranqueos, frente mínimo, parcela mínima, etc.), salvo la edificabilidad, que será la indicada en el Planeamiento de Desarrollo. Para parcelas sin edificar, podrá flexibilizarse algún parámetro cuando el aplicarlo estrictamente haga inedificable la parcela.

Además de las tipologías señaladas en los planos de ordenación pormenorizada completa, podrá ser admisible en cada parcela la tipología más usual correspondiente a la Zona de Ordenanza señalada para esa parcela en el plano Zonas de Ordenanzas Globales - Ordenación General, y que son las que se señalan a continuación: Zona C > C1; Zona E > E1; Zona F > F3; Zona G > G2 (art. 7.4.5 de estas Normas).

Para la definición de la altura máxima se ha seguido un procedimiento análogo al de la tipología según se define en los dos párrafos anteriores. En cualquier caso, independientemente de lo reflejado en planos y en los cuadros, la altura máxima en cada parcela podrá ser la que se señala en el Planeamiento de Desarrollo.

Tanto en la asignación de la tipología como en la altura máxima, a veces se han introducido parámetros que flexibilizan lo dispuesto en el Planeamiento de Desarrollo. Unicamente podrá ser menor la altura, eliminarse la posibilidad de edificar una tipología (con la asimilación tipológica señalada en el quinto párrafo de los anteriores) o restringirse algún parámetro respecto de lo señalado en el Planeamiento de Desarrollo si, además de estando reflejado así en planos y en los cuadros correspondientes a cada ámbito en este Anexo, se especifica también en el texto que existe debajo del cuadro que define los parámetros urbanísticos del ámbito.

Los retranqueos, volúmenes y zonas de movimiento de la edificación serán los definidos en el Planeamiento de Desarrollo, no pudiendo restringirse por haberse definido un Espacio No Edificado en Interior de Manzana en los planos del PGOU que contravenga la posibilidad de edificar dichos volúmenes. Normalmente este Espacio No Edificado delimita la realidad edificada a la Aprobación Inicial del PGOU.

En cada manzana, delimitada por calles, vialio, jardines, espacios de uso público en general o espacio no edificado, o separada en planos de otras colindantes por una línea de división, se indica la tipología o tipologías admisibles dentro de un recuadro, el número máximo de plantas dentro de un círculo, y la edificabilidad, señalada por el nombre del ámbito, un guion, y el número de la manzana o parcela.

Ejemplo nota en Plano:
22-7A = Edificabilidad asignada por el Sector 22 para la Manzana 7A

Ejemplo nota en cuadros sobre tipologías admitidas:
E1-D1: Se admiten ambas tipologías en la manzana
D3/E1 : Cada submanzana tiene asignada una tipología diferente, según se refleja en planos.

Cuando una manzana de las señaladas originalmente en el Planeamiento de Desarrollo se ha subdividido en varias submanzanas (por ejemplo cuando se disponen viales interiores), se mantendrá la nomenclatura de la manzana original en todas esas submanzanas, pero no variará la edificabilidad total, que será igual a la suma de lo edificable en todas esas submanzanas.

Cuando en una manzana no se indica una edificabilidad y una altura concretas, la edificabilidad corresponde a la señalada en el Planeamiento de Desarrollo, y si éste no existe, a la que corresponde a la tipología señalada. Cuando por error tipográfico la edificabilidad de una parcela que aparece en estos cuadros sea diferente a la del Planeamiento de Desarrollo, prevalecerá la de este último.

Sin embargo, cuando en la documentación gráfica se señale la ordenación y se fijen alturas y alineaciones obligatorias (interiores y exteriores), primarán estas prescripciones específicas y particulares sobre las generales que le pudieran ser de aplicación por las presentes Normas. Esto será de aplicación para todo el Suelo Urbano Consolidado.

SECTORES DESARROLLADOS POR EL PGMO '95

Sector 19

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura	Uso (si no es residencial)
19-A	36.124	G1-G2	IV	Actividad económica
19-B	28.150	E1	II	
19-C	17.075	E1	II	
19-H	10.875	E1	II	
19-I	9.800	E1	II	

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.

Sector 20

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura	Uso (si no es residencial)
20-D	15.950	E1/D1	II	
20-E	15.150	E1/D1	II	
20-F3	4.877	G1-G2	II	Actividad económica
20-G	67.329	F1-F2-F3	V	
20-J	8.875	E1/D1	II	
20-K	9.900	E1/D1	II	

Para aplicar las tipologías E1, D1, G1 y G2 se admite una condición de transitividad, 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 dichas tipologías todas las determinaciones del presente Plan General.

Sector 22

Manzana	Edificabilidad	Tipología	Altura	Altura
22-D	15.950	E1/D1	II	D3 II
22-E	15.150	E1/D1	II	D3 II
22-F3	4.877	G1-G2	II	D3 II
22-G	67.329	F1-F2-F3	V	D3 II
22-J	8.875	E1/D1	II	E1 II
22-K	9.900	E1/D1	II	E1 II
22-A	22-2A		3.335	D3 II
22-C	22-2C		11.881	D3 II
22-E	22-2E		2.709	D3 II
22-A	22-4A		9.692	D3 II
22-A	22-5A		14.271	E1 II
22-B	22-6B		1.017	E1 II
22-A	22-7A		13.625	D3 II
22-A	22-8A		6.240	D3 II

Sector 21

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura	Altura
21-1-A	2.019	E1	II	
21-1-B	2.402	E1-D1	II	
21-1-3-A	12.451	D3/E1	II	
21-1-4-A	914	E1	II	
21-1-4-C	400	E1	II	
21-1-5-B	400	E1	II	
21-1-6-A	16.180	D3/E1	II	
21-1-7-A	2.844	D3	II	
21-1-8-A	4.119	E1	II	
21-1-8-B	640	E1	II	
21-1-9-A	3.628	D3	II	
21-1-10-A	5.628	E1	II	
21-1-11-A	4.100	E1	II	
21-2-1-A	5.795,68	D3	II	
21-2-2-A	5.363,13	D3/E1	II	
21-2-3-A	4.569	D3/E1	II	
21-2-4-A	11.867,11	D3/E1	II	
21-2-5-A	11.815,60	D3/E1	II	
21-2-6-A	9.607,13	D3	II	
21-2-7-A	3.405,29	E1	II	
21-2-9-B	579,50	E1	II	
21-2-10-A	2.473,11	E1	II	
21-2-11-A	2.186,74	E1	II	
23-24-16A			12.084	D3 II
23-24-17C			2.168	E1 II
23-24-18A			2.756	D3/E1 II
23-24-18B			7.950	D3/E1 II
23-24-19B			10.706	D3 II
23-24-20A			810	E1 II

Sectores 23 y 24

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
23-24-1A	9.729	D3	II
23-24-2B	3.933	D3	II
23-24-5A	8.694	D3	II
23-24-7A	9.419	D3	II
23-24-8A	8.901	D3/E1	II
23-24-9A	2.984	E1	II
23-24-10A	2.691	D3	II
23-24-10B	9.010	D3	II
23-24-12A	6.313	D3	II
23-24-12B	2.120	D3	II
23-24-14A	19.504	D3	II
23-24-16A	12.084	D3	II
23-24-17C	2.168	E1	II
23-24-18A	2.756	D3/E1	II
23-24-18B	7.950	D3/E1	II
23-24-19B	10.706	D3	II
23-24-20A	810	E1	II

Sector 27 "La Marquesa Sur"

Las edificaciones existentes en la manzana 2C podrán mantenerse sin considerarse fuera de ordenación. En esta manzana, cualquier solución de nueva edificación deberá ajustarse a lo expresado en planes en el Plan General, siendo preciso una actuación edificatoria unitaria para el conjunto de la manzana.

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
27-1UH1	3.774,27	D3	II
27-2BH3	15.037,69	D3	II
27-2UH5	1.738,05	D3	II
27-3UH2	1.897,66	D3	II
27-3BH2	17.675,70	D3/E1	II
27-4BH1	24.843,59	D3	II
27-5UH2	6.839,75	E1	II
27-6BV1	15.913,80	F2	V1
27-6BH4	15.862,71	D3/E1	II
27-7BH5	12.659,94	D3	II
27-8UH3	5.142,34	D3/E1	II
27-9UH4	5.355,27	D3/E1	II
27-10UA1	7.346,25	E1	II
27-10BH6	746,13	D3	II
27-12BV2	4.800,60	F2	V1
27-12BV3	4.800,60	F2	V1
27-12BV4	4.800,60	F2	V1
27-12BV5	4.800,60	F2	V1
27-13BH7	6.512,45	D3	II

Sector 29

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
29-3A	3.090	D3	II
29-4A	2.132	D3	II
29-4B	4.250	D3	II
29-4C	2.133	D3	II
29-5A	4.442	D3	II
29-6A	14.454	D3	II
29-8A	9.733	D3	II
29-8C	1.200	F2	VI
29-8D	1.200	F2	VI

Sector 31 (Pozoalbero sur)Sector 28

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
28-2A	6.826	F2	VI
28-2B	6.826	F2	VI
28-2C	1.016	F2	VI
28-2E	1.032	E1	II
28-2F	790	E1	II
28-2G	2.838	F2	V1
28-3A	3.150	D3	II
28-3B	987	E1	II
28-4A	1.600	D3	II
28-4B	437	E1	II
28-4D	2.500	D3/E1	II
28-4E	2.300	D3	II
28-5B	2.070	D3	II
28-6A	14.310	D3	II
28-8A	800	D3	II
28-8B	14.130	D3	II
28-8C	800	D3	II
28-8E	800	D3	II
28-8F	800	D3	II
28-8H	3.300	D3	II

Se respetará el Plan Parcial, y las Ordenanzas del mismo.

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
31-1	3.200	E1	II
31-2	2.800	E1	II
31-3	4.200	E1	II
31-4	3.640	E1	II
31-5	4.000	E1	II
31-6	3.400	E1	II
31-7	9.200	D1	II
31-8	7.360	D1	II
31-9	9.208	D1	II
31-10	7.360	D1	II
31-11	14.104	F2	VI
31-12	14.104	F2	VI

Sector 33 (Ciudad del Transporte)Sector 35 (Parque Empresarial Norte)

Manzana	Superficie m ²	Indice 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	13.962	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;	9.362	0,60	5.617	G2	Industria Media	10
33-30,11 a 33-30,13						
33-30,3 a 33-30,10;	10.800	0,78	8.424	G1	Industria Nido	10
33-30,14 a 33-30,21						
33-31,1; 33-31,2	9.362	0,60	5.617	G2	Industria Media	10
33-31,11 a 33-31,13						
33-31,3 a 33-31,10;	10.800	0,78	8.424	G1	Industria Nido	10
33-31,14 a 33-31,21						
33-32	33.545	0,60	20.127	G2	Industria Media	10

Edificabilidad 0,70. Ocupación 65%. Retranqueo a fachada 5 m. (cero en límite oeste del PP).

Retranqueo a linderos, 4m.
Parcela mínima: 1.000 m² en G2

Para una parcela de 1.500 m² con un volumen total que cumpla todos los requisitos G2, se admite subdividir dicho volumen en 3 módulos adosados con 500 m² mínimo de subparcela cada uno, hechos con una misma solución arquitectónica. Estas edificaciones al estar adosadas cumplirán entre si los requisitos de G1.

Manzana Usos complementarios:

Manzana	Superficie m ²	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
35-C4	8.606,21	15.152,38	G2&G4	VII

Ocupación 65%. No se fijan retranqueos

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.

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.

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.

Sector 36 (Parque Empresarial Oeste)

Manzana	Superficie m ²	Edificabilidad m ²	Coeficiente m ² /m ²	Tipología	Altura	Subzona
36-1	15.308	12.668	0.8276	G2	III (15 m.)	1
36-2	16.816	13.917	0.8276	G2	III (15 m.)	1
36-3	14.716	12.179	0.8276	G2	III (15 m.)	1
36-4	6.257	5.178	0.8276	G2	III (15 m.)	2
36-5	18.111	14.989	0.8276	G2	III (15 m.)	2
36-6	16.528	13.679	0.8276	G2	III (15 m.)	2
36-7	4.021	3.324	0.8276	G2	III (15 m.)	1
36-8	16.243	13.443	0.8276	G2	III (15 m.)	1
36-9	32.914	16.388	0.4979	G2	III (15 m.)	1
36-10	10.029	4.994	0.4979	G2	III (15 m.)	1

Las edificaciones existentes dentro de las manzanas a la aprobación del Plan General se considerarán normalizadas, no quedando en ningún caso en situación de "fuera de ordenación".

El resto de parámetros serán los correspondientes a las tipologías señaladas para cada manzana, salvo los que se indican.

Las condiciones edificatorias de las parcelas serán las descritas en el Plan Parcial y en su Modificación Puntual.

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.

Sector 37

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
37-P1	3.635,64	D3	II
37-P2	3.122,28	D3	II
37-P3	1.211,88	D3	II
37-P4	2.505,44	D3	II
37-P5	2.504,40	D3	II
37-P6	3.029,70	D3	II
37-P7	2.504,40	D3	II
37-P8	2.504,40	D3	II
37-P9	2.504,40	D3	II
37-P10	2.423,07	D3	II
37-P11	2.003,52	D3	II
37-P12	1.514,85	D3	II

PAU 1 – Manzana 2

Parcela	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura máxima
PAU1-2-I	6.879	F3	V
PAU1-2-II	5.963	F3	V
PAU1-2-III	5.963	F3	V

PAU 1 – Manzana 4

Parcela	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura máxima
PAU1-4	24.910	F3	VI

PAU 1 – Manzana 5

Parcela	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura máxima
PAU1-5-1	1.251	F3	V
PAU1-5-2	2.490	F3	V
PAU1-5-3	2.216,50	F3	V
PAU1-5-4	2.216,50	F3	V
PAU1-5-5	1.350	F3	V

PAU 1 – Manzana 7

Parcela	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura máxima
PAU1-6	10.182	F3	VI

Se mantendrá el aprovechamiento subjetivo derivado del planeamiento general anterior en la submanzana A, lo que implicará la participación proporcional en las cuotas de urbanización de las obras ya ejecutadas para transformar los terrenos en suelo urbano consolidado (Sup. 6.842 m² x at 0,345 x 0,90 = 2.124 UA).

Esta manzana completa precisará para su desarrollo de un Estudio de Detalle que ordene sus volúmenes.

PAU 1 – Manzana 8

Parcela	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura máxima
PAU1-B.A	5.030	F3	VI
PAU1-B.B	7.000	F3	VI

PAU 1 – Manzana 10

Solar	Parcela	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura máxima
PAU1-10.1	1A	12.150	F3	VI / I
PAU1-10.2	2A	9.450	F3	VI / I

PAU 1 – Manzana 11

Parcela	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura máxima
PAU1-11	12.030	F3	VI

PAU 1 – Manzana 13

Parcela	Edificabilidad Residencial m ²	Edificabilidad Comercial m ²	Edificabilidad Total m ²	Tipología	Altura
PAU1-13.A	7.988,38	844,46	8.832,84	F3	V
PAU1-13.B	6.951,06	771,26	7.722,32	F3	V
PAU1-13.C	7.322,06	0	7.322,06	F3	V
PAU1-13.D	0	1.622,78	1.622,78	G4	III

PAU 1 – Manzana 14

Parcela	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura máxima
PAU1-14	10.525	F3	VI

S.G. PAU-1

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
A10-R1	3.540	F2	VIII
A10-R2	5.460	F2	XII
A10-R3	5.460	F2	XII
A10-R4	5.460	F2	XII
A10-R5	2.529	C1	II
A10-R6	12.000	F3	IX
A10-R7	12.123	D3	II

OTROS ÁMBITOS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

U.E. 10.1.A "El Altilló"

Para el presente ámbito de equipamiento, se considerará una altura máxima de edificación de XV plantas, y una edificabilidad máxima de 1,5 m²/m. Será posible hacer un proyecto unitario en continuidad con el ámbito colindante 10.6.B.2, sin considerar las restricciones de estas Normas para el límite entre dichos ámbitos.

U.E. 10.1.B "El Altillo"

- Los estándares mínimos de aparcamientos se fijan en una plaza por cada 25 m² construidos de zona comercial accesible por el público, y una por cada 100 m² del resto de superficie construida.
- La alineación oficial a la Calle Afrodita se debe plantear a 4,5 m del bordillo existente; y la intersección de la alineación oficial de la calle Afrodita y la Av. de Andalucía se debe resolver mediante radio de curvatura de al menos 5 m. del vialario público de circulación.
- La edificación se debe plantear retranqueada de la alineación oficial exterior al menos una distancia igual a su altura; y al resto de linderos, la edificación debe retranquearse una distancia mínima igual a la mitad de su altura, a menos que se proponga una actuación conjunta con la parcela con la que linda.
- Se procurará conservar el arbolado existente en la parcela, y caso de resultar imprescindible para materializar la edificabilidad asignada eliminar algunos ejemplares, se trasladarán a otro lugar o se sustituirán por un número de ejemplares equivalente a la proporción (ejemplar x edad).
- El uso de la parcela será terciario comercial y el resto de condiciones de edificación serán las correspondientes a G5.

U.E. 10.2 "Camino de Espera"

Manzana	Uso	Altura	Edificabilidad m ²
Manzana	Tipología	F3	VIII
10.1.B-A1C1	E1.1	I	*
10.1.B-A2.1	E1.1	I	180.79
10.1.B-A2.2	E1.1	I	180.79
10.1.B-A2.3	E1.1	I	208.48
10.1.B-A3	E1.1	I	492.40
10.1.B-B1	E1.1	I	341.17
10.1.B-B2	E1.1	I	869.93
10.1.B-B3	E1.1	I	394.00
10.1.B-C2	E1.1	I	1.021.38
10.1.B-C3	E1.1	I	2.196.96
10.1.B-D	D3	I	3.303.00
10.1.B-E	D3	I	3.303.00
10.1.B-F	D3	I	3.277.00
10.1.B-G	D3	I	3.222.00
10.1.B-H	D3	I	3.022.00
10.1.B-I	D3	I	2.944.00
10.1.B-JI	D3	I	1.053.00
10.1.B-J2	D3	I	1.776.00
10.1.B-K	F3	IV	3.530.00
10.1.B-L	F3	IV	3.358.00
10.1.B-M	F3	IV	3.766.00
10.1.B-N1	F3	IV	1.900.00
10.1.B-N2	F3	IV	1.066.00
10.1.B-V	**	**	**

(*) Según convenio urbanístico la parcela A1C1 (procedente de la unión de las anteriores parcelas A1 y C1), tendrá las siguientes determinaciones:

- Se podrá construir un edificio en altura
- La intensidad de usos será la que sigue:
 - a) Uso comercial 2.300 m²
 - b) Oficinas 800 m²
 - c) Residencial 2.300 m²
- Los volúmenes edificatorios se distribuirán en edificios con una altura de una planta, dos plantas y ocho plantas.

En los Planos de Ordenación Completa Pormenorizada se señala una altura máxima de VIII plantas. Para poder materializarla, deberán respetarse las conciciones de separación entre edificios del Plan General (art. 7.3.9, 7.4.4 y normas particulares del subtipo F3, entre otras).

(**) Para la parcela 10.1.B-V las condiciones de patrimonialización del aprovechamiento urbanístico se desarrollarán en los siguientes términos:

- Edificabilidad máxima 1,5 m² / m²
- La altura máxima admitida será de 4 plantas (17 m.) más instalaciones (6m.). Las instalaciones en la planta de instalaciones, estarán retranqueadas bajo un piano cuyo ángulo no exceda de 45º de la línea de fachada.

Manzana	Superficie m ²	Uso	Tipología	Altura	Edificabilidad m ²
10.2.A	19.392	E1/D1/D3	II	19.392	
10.2.B	38.390	E1/D3/F3	II	38.390	
10.2.C	15.158	D3/F3/F	IV	15.158	
10.2.D1	10.406	F3	IV	22.323	
10.2.F1	5.874	F3	IV	12.601	
10.2.G	23.378	E1/D3	II	23.378	
10.2.H1	5.258	D3	II	5.258	

En las parcelas marcadas como 10.2-G para las que el Plan del 95 permitía Bloque Horizontal y el actual señala como E1 por haber construido en ellas viviendas pareadas o aisladas unidas por pérgolas, se admitirán ampliaciones con las siguientes condiciones:

Mantener el retranqueo delantero o trasero a calle pública o privada de la edificación original, para preservar el frente único de esa manzana.

El retranqueo trasero dando a otra parcela debe ser de al menos 3 metros, o el existente de la edificación original.

El retranqueo lateral debe ser de al menos 3 metros en segunda planta, pudiendo ser cero en planta baja, salvo si da a calle, a donde deberá ser de 3 metros.

U.E. 10.6 "Cañada de la Feria"

Parcela	Tipología	Altura	Edificabilidad m ²
10.6-1A	F3	VI	12.305
10.6-1C	F3	VI	26.222
10.6-2A	F3	VI	24.214

U.E. 10.6.B "Chapín Modificación XXXVIII"

Edificabilidad total
Máxima edificabilidad residencial
Mínima edificabilidad V.P.O
Altura máxima
Superficie mín. Zona Verde
Retranqueo mínimo a vías y zonas verdes públicas
Retranqueo mínimo a linderos medianeros
≥ 5 m.
≥ 18 m.

A partir de los anteriores datos generales de la modificación puntual del Plan del 95, en los planos de Orientación se establece un nuevo viario que divide el ámbito en dos manzanas; Una para VPO y la otra para Actividades Económicas:

10.6.B.1 - Manzana con edificabilidad: 3.421 m² de edificabilidad para VPO. XII plantas
10.6.B.2 - Manzana para Actividades Económicas (G4): 10.265 m² de edificabilidad en VIII plantas. Será posible hacer un proyecto unitario en continuidad con el ámbito colindante de Equipamiento de Chapín (SG PAU-1), sin considerar las restricciones de estas Normas para el límite entre dichos ámbitos.

U.E. 10.7 "El Polo"

Manzana	Superficie m ²	Tipología	Altura	Edificabilidad s/ parcela neta	Edificabilidad m ²
10.7-P1	8.678	E1	II	0.60 m ² /m ²	5.207
10.7-P2	7.200	E1	II	0.60 m ² /m ²	4.320
10.7-P3	5.586	E1	II	0.60 m ² /m ²	3.352
10.7-P4	2.525	E1	II	0.60 m ² /m ²	1.515
10.7-P5	9.621	E1	II	0.60 m ² /m ²	5.773
10.7-P6	8.527	E1	II	0.60 m ² /m ²	5.116
10.7-P7	1.616	E1	II	0.60 m ² /m ²	970
10.7-P8	1.650	D1	II	0.90 m ² /m ²	1.485
10.7-P9	1.825	D3	II	0.90 m ² /m ²	1.643
10.7-P10	1.937	E1	II	0.60 m ² /m ²	1.162
10.7-P11	3.210	D1/D3	II	0.70 m ² /m ²	2.247

La edificabilidad máxima de las manzanas residenciales es la proveniente del Planeamiento de Desarrollo, y que ya se señala en el PGMO 95.

U.E. 10.8 "Carretera de Arcos"

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura	Uso si no es residencial
10.8-6	2.072	F2	IV	
10.8-6	1.580	F2	IV	Otros usos
10.8-7	1.963	F2	IV	Otros usos
10.8-7	1.736	F2	II	Otros usos
10.8-8	2.400	D3	II	Otros usos
10.8-8	949	D3	II	Otros usos
10.8-9	145	D3	II	Otros usos
10.8-10	3.126	D3	II	
10.8-11	3.979	D3	II	
10.8-12	1.847	D3	II	
10.8-13	1.989	D3	II	
10.8-14	4.263	D3	II	
10.8-15	1.563	D3	II	
10.8-16	568	D3	II	
10.8-18	5.115	D3	II	
10.8-19	2.842	D3	II	
10.8-20	5.115	D3	II	

U.E. 10.9 "Carretera de Cortes"

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura	Uso si no es residencial Servicios privados
10.9-A	1.200	G1	II	
10.9-B	1.099	D3	II	
10.9-C	2.416	D3	II	
10.9-D	2.628	D3	II	
10.9-E	3.402	D3	II	
10.9-F	4.447	D3	II	
10.9-G	2.025	D3	II	
10.9-H	2.113	D3	II	
10.9-I	2.882	D3	II	
10.9-J	3.452	D3	II	
10.9-KLMN	6.130	F2	II	

U.E. 10.10 "Pago San José"

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 lado de 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 retranqueos 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.

U.E. 10.12.13 "Montecastillo"

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
10.10-1	1.765	D3	II
10.10-2	5.235	F3	III
10.10-3	1.137	D3	II
10.10-4	2.000	D3	II
10.10-5	1.727	F-D1-D3	III
10.10-6	971	D3	II
10.10-7	1.677	F2	III
10.10-8	971	E1	II
10.10-9	1.765	D3	II
10.10-10	1.054	E1	II
10.10-11	939	D3	II
10.10-14	4.353	D3	II
10.10-15	4.986	D3	II
10.10-16	3.524	D3	II
10.10-17	3.524	D3	II
10.10-18	3.524	D3	II
10.10-19	4.005	D3	II

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	1.363	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.

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
10.18.2-1	8.700	D3	II
10.18.2-2	4.500	D3	II
10.18.2-3	3.380	D3	II
10.18.2-5	1.200	D3	II
10.18.2-6	971	D3	II
10.18.2-7	3.600	D3	II
10.18.2-8	3.600	D3	II
10.18.2-9	4.420	D3	II
10.18.2-10	5.700	D3	II
10.18.2-11A	2.770	F3	III
10.18.2-11B	2.770	F3	III
10.18.2-11C	2.770	F3	III
10.18.2-11D	2.770	F3	III
10.18.2-12	3.300	D3	II
10.18.2-13	3.750	D3	II
10.18.2-14	1.820	D3	II
10.18.2-15	7.500	D3	II
10.18.2-18	7.200	D3	II

Parcela 1A.01 "Lealas"

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
1A.01	*	-	III / IV

Este ámbito ha sido delimitado por el propio PGOU.

* La edificabilidad a consumir será la reflejada en la Modificación Puntual del PGMO en la que se incluye el ámbito.

Las tipologías admisibles serán las que se establezcan en la zona de ordenanzas A "conjunto histórico artístico".

La altura será de III plantas, admitiéndose IV plantas dentro del ámbito marcado en planos (retranqueándose al menos 4 metros de la alineación oficial y de su medianería).

Zona 2.H.1. "Polígono Sur".

Manzana	Superficie m ²	USO	Tipología	Altura máx	Edificabilidad m ²
1	15.710	Actividades económicas	G1	II	15.710
2	6.650	Residencial	F3	IV	9.975
3	10.640	Residencial	F3	IV	15.960
4	9.340	Residencial	F3	IV	14.010
5	5.710	Zona Verde	-	-	-
6	20.430	Equipamiento Público Educacional Asistencial	-	-	-
7	20.225	Residencial	F3	IV	30.337
8	30.900	Zona Verde	-	-	-
9	60.300	Gran Superficie Comercial	G5	IV	30.150
10	14.397	Residencial	G1/G2/F3	IV/IV	21.595
11	16.180	Residencial	D3/F3	IV/IV	24.210
12	16.125	Residencial	D3/F3	IV/IV	24.187
13	10.878	Equipamiento Público Educacional	-	-	-
14	20.980	Zona Verde	-	-	-
15	17.350	Residencial	F3	IV	26.025
16	25.573	Equipamiento Público Deportivo	-	-	-
17	21.680	Residencial	D3/F3	IV/IV	32.520
18	32.900	Zona Verde	-	-	-
19	10.900	Residencial	-	-	-
20	8.530	Residencial	D3/F3	IV	16.350
21	8.530	Residencial	D3	II	12.795
22	12.220	Equipamiento Público	-	-	-
23	10.878	Equipamiento Público Educacional	-	-	-
24	24.590	Residencial	F3	IV	36.885
25	15.534	Residencial	F3	IV	23.301
26	17.702	Residencial / Equipamiento privado	F3	IV	26.553
27	8.983	Residencial	F3	IV	13.474
28	10.040	Equipamiento Público	-	-	-
Red Vialaria	187.288	-	-	-	-
TOTAL	671.133	-			386.892

Zona 2.B.1.A "Picadueña Alta".

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
2.B.1.A-1	6.300	D3	II
2.B.1.A-2	1.400	D3	II
2.B.1.A-3	1.120	D3	II
2.B.1.A-4	980	D3	II

Zona 2.F - 1 "Estancia Barrera".

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
2.F.1.X	500	D1/F3	II
2.F.1.Y	4.826	D1/F3	II
2.F.1.Z	2.549	D1/F3	III

Es la zona más al oeste del PERI 2F, al sur de la calle Vista Alegra.

Zona 2.G.2 "Camino del Duende".

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
2.G.2-1	18.583	F3	II
2.G.2-4	4.600	F3	IV
2.G.2-5	27.984	F3/G2	IV

La edificabilidad asignada en el cuadro anterior es la máxima para cada manzana, y se tendrá en cuenta para nuevas edificaciones, no pudiendo superarse. Para ello, deberá cuantificarse la edificabilidad realmente consumida en las otras parcelas de la misma manzana.

Zona 2.H.1. "Polígono Sur"- Manzana 3

Parcela	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
2H1-3.1	4.380	F3	IV
2H1-3.2	11.600	F3	IV
2H1-4.1	4.200	G4	IV
2H1-4.2	9.810	F3	IV

Zona 2.H.1. "Polígono Sur"- Manzana 4

Parcela	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
2H1-7.1	3.926	F3	IV
2H1-7.2	6.340	F3	IV
2H1-7.3	2.650	F3	IV
2H1-7.4	4.505	F3	IV
2H1-7.5	1.441	F3	IV
2H1-7.6	10.034	F3	IV
2H1-7.7	1.441	F3	IV

Para la parcela 4.1, la tipología G4 será admisible sólo si cumple las condiciones de volumen de dicha tipología para la Zona de Ordenanza en que se incluye (Zona F), incluyendo los retransquesos a linderos, además de las determinaciones establecidas en el Planeamiento de Desarrollo en cuanto a edificabilidad máxima. En otro caso, se mantendrá su uso como equipamiento privado.

Zona 2.H.1. "Polígono Sur"- Manzana 7

Parcela	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
2H1-10.1	1.900	G2	II
2H1-10.2	9.100	F3;G1	IV
2H1-10.3	10.595	F3;G2	IV

Zona 2.H.1. "Polígono Sur"- Manzana 10

Parcela	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
2H1-1A	5.710	G1	II
2H1-1B	1.000	G1	II
2H1-1C			
2H1-1D	9.000	G1	II
2H1-1E			

El Espacio No Edificado en Interior de Manzana señalado en planos no será vinculante a la hora de establecer los volúmenes edificatorios, reflejándose sólo de modo indicativo como el existente a la aprobación del presente Plan General.

Para posibles nuevas edificaciones, además de las reflejadas en planos, se contemplarán las tipologías del presente cuadro, reflejo de las del Planeamiento de Desarrollo, evitándose situaciones de incompatibilidad de usos sobre todo cuando el uso genere molestias para los habitantes de las viviendas.

La altura máxima edificable será la señalada en el cuadro superior, reflejo de la señalada en al Estudio de Detalle

Zona 2.H.1. "Polígono Sur"- Manzana 11

Parcela	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
2H1-11.A	14.241	F3	IV
2H1-11.B	10.029	F3;D3	IV/II

Zona 2.H.1. "Polígono Sur"- Manzana 17

Parcela	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
2H1-17.1	8.021	F3	IV
2H1-17.2	10.453	F3	IV
2H1-17.3	2.810	F3	III
2H1-17.4	2.810	D3	II
2H1-17.5	2.810	D3	II
2H1-17.6	2.808	D3	II
2H1-17.7	2.808	D3	II

Zona 2.H.1. "Polígono Sur"- Manzana 19

Parcela	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
2H1-19.1	8.175	F3	IV
2H1-19.2	8.175	F3	IV

Zona 2.H.1. "Polígono Sur". Manzana 20

Parcela	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
2H1-20.1	7.000	D3	II
2H1-20.2	5.795	F3	IV

Zona 2.H.1. "Polígono Sur". Manzana 24

Parcela	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
2H1-26.1	17.936	F3	IV
2H1-26.2	11.452	F3	IV

Parcela	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
2H1-26.3	7.497	F3	IV

Zona 2.H.1. "Polígono Sur". Manzana 26

Parcela	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
2H1-26.A	9.000	F3-G4	IV
2H1-26.B	17.553	F3	IV

Zona 2.L. "Pago Manjón"

Parcela	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
2L-1	7.000	D3	II
2L-2	5.795	F3	IV

Zona 2.N.1 "Cartuja"

Parcela	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
2N.1-A	1.465,90	1.760	D3
2N.1-B	2.003,05	2.400	D3
2N.1-C	703,49	1.000	D3
2N.1-D	473,67	710	D3

Las edificaciones existentes a la Aprobación Inicial de este PGOU no se considerarán fuera de ordenación.

Zona 2.O "La Corta"

Para C3, las determinaciones serán las mismas que para C1, pero con las consideraciones que explicamos a continuación:

Se evitarán medianeras vistas, por lo que las nuevas construcciones se adaptarán a las preexistencias de las fincas colindantes.

Para ello, toda nueva edificación se adosará a medianera cuando en la misma haya edificación, y se retranqueará al menos 3 metros cuando en la finca colindante en ese lado la edificación esté retranqueada. Por tanto, 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.

Manzana	Suelo	Uso si no es residencial	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
2K-1	5.970		6.340	F3	III
2K-2	5.530		6.327	D3	II
2K-3	3.539		3.960	D3	II
2K-4	3.128		3.392	D3	II
2K-5	2.875		3.180	D3	II
2K-6	6.920		7.166	D3	II
2K-7	3.652		4.180	D3	II
2K-8	3.050	Otros usos	250	Equipam.	II
2K-9	1.460		1.272	D3	II
2K-10	2.164		2.332	D3	II
2K-11	1.233	Comercial	1.061	G1	II

Zona 2.K. "Nazaret"

En cada frente de manzana las nuevas edificaciones propiciarán un retranqueo a fachada homogéneo, no pudiendo alternarse construcciones con diferente retranqueo, salvo las existentes que lo impidan. Será necesario un documento previo al proyecto de edificación, en que se establezca la posible ordenación de retranqueos de delanteros en una manzana.

Zona 2.P "Lomopardo"

Para C3, las determinaciones serán las mismas que para C1, pero con las consideraciones que explicamos a continuación:

Se evitarán medianeras vistas, por lo que las nuevas construcciones se adaptarán a las preexistencias de las fincas colindantes.

Para ello, toda nueva edificación se adosará a medianera cuando en la misma haya edificación, y se retranqueará al menos 3 metros cuando en la finca colindante en ese linderio la edificación esté retranqueada. Por tanto, 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.

En cada frente de manzana las nuevas edificaciones propiciaran un retranqueo a fachada homogéneo, no pudiendo alternarse construcciones con diferente retranqueo, salvo las existentes que lo impidan. Será necesario un documento previo al proyecto de edificación, en que se establezca la posible orientación de retranqueos delanteros en una manzana.

Se mantendrán las alineaciones existentes en calles del suroeste, haciendo no edificables las partes delanteras

Zona 2.R. "Avenida"

Manzanas	Tipología	Parcela mínima	Altura máxima	Frente mínimo	Aparcam.	Retranqueos	
						Fachada	Fondo Lateral
2R	F1	300	Según plano	10	1.5	0	0
	C3	300	Según plano	10	1	0	0

Tipología C3: La normativa edificatoria será la del Conjunto Histórico Artístico.
Tipología F1: Regulada según normas para esta tipología.

Zona 4.A.2 "San José Obreiro III Fase"

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
4.A.2-A	4.013	C3	II
4.A.2-B	5.055	C3	II
4.A.2-C	6.802	C3	II
4.A.2-D	4.473	C3	II
4.A.2-E	1.288	C3	II
4.A.2-F	4.520	C3	II
4.A.2-G1	3.066	C3	II
4.A.2-H	3.558	C3	II
4.A.2-I	2.154	C3	II

Se considerará lo dispuesto en la Repartelación llevada a cabo para la ejecución del presente ámbito y en el Planeamiento de Desarrollo, pero con las siguientes consideraciones:

La edificabilidad será la del cuadro superior, proveniente de la Repartelación.

C3 indica en este caso que se podrán edificar viviendas con las tipologías del presente PGOU que más se asimilen a las marcadas en el PGMO-95 en este ámbito, con las consideraciones que señalamos en los párrafos siguientes.

Retranqueo delantero según Planeamiento de Desarrollo: ≥ 4 m. para viviendas pareadas y aisladas y ≤ 3 m. para unifamiliares.

El retranqueo trasero será el marcado en el Planeamiento de Desarrollo, debiendo ser en cualquier caso al menos de 3 m. cuando el fondo de la parcela coincida con en el límite del ámbito.

En planta baja, el retranqueo lateral podrá ser cero cuando, además de serlo en planta baja, en dicho linderio la vivienda esté en contacto con otra edificación (en medianera con una unifamiliar, pareada o vivienda en manzana compacta). En el resto de casos deberá retranquearse al menos 3 m.

Se evitarán medianeras vistas, por lo que las nuevas construcciones se adaptarán a las preexistencias de las lincas colindantes siempre que sea posible.

Las viviendas pareadas podrán hacerse con la parcela mínima marcada en la Repartelación y proceso de Equidistribución, aunque sea inferior a la exigida en el PGOU, sin considerarse en este caso fuera de ordenación.

Si a alguna parcela de la Repartelación original, por sus pequeñas dimensiones, al aplicarle las condiciones arriba descritas (exigir retranqueo en planta alta) diera lugar a una vivienda que no fuera suficientemente digna por su tamaño, podrá eximirse parcialmente de cumplir este retranqueo en planta alta siempre que se minimice el impacto de las medianeras sobre las fincas colindantes. Esta edificación en planta alta generando medianera se llevará a cabo en la mitad del fondo de la finca siempre que sea posible, para no crear medianeras cercanas a la calle.

Todas las parcelas resultantes del proceso de equidistribución serán edificables, y para ello podrá considerarse el tamaño mínimo de parcela exigido para la tipología análoga que figure en el Planeamiento de Desarrollo o en el Plan del 95. También podrá eximirse el retranqueo en el fondo de parcela para la tipología D1. Las condiciones descritas en este párrafo regirán para todo el período de vigencia del presente Plan General.

Zona 4.D.2 "Olivar de Rivero"

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
4.D.2-I	500	C3	II
4.D.2-II	870	C3	II
4.D.2-3	714	C3	II
4.D.2-4	1.398	C3	II
4.D.2-5	2.507	C3	II
4.D.2-6	1.035	C3	II
4.D.2-7	1.777	C3	II

Se considerará lo dispuesto en la Repartelación llevada a cabo para la ejecución del presente ámbito y en el Planeamiento de Desarrollo, pero con las siguientes consideraciones:

La edificabilidad será la del cuadro superior, proveniente de la Repartelación.

Para C3, las condiciones edificatorias serán las mismas que las de C1, pero las edificabilidades serán las del cuadro superior, que son un reflejo de las del Estudio de Detalle.

Zona 4.E.1 "El Rocío"

Parcela	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
4.E-1-A	703	D3	II
4.E-1-B	325	D3	II
4.E-1-C	325	D3	II
4.E-1-D	502	D3	II
4.E-1-E	320	D3	II
4.E-1-F2	408	D3	II

Zona 4.E.3 "El Rocío 2"

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
4.E-3-1	1.564,20	D3	II
4.E-3-2	364,28	D3	II
4.E-3-3	691,52	D3	II

Zona 4.E.3 "El Ángel"

Parcela	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
4.K-1-1		4.547,13	D3/E1
4.K-1-2		5.504,10	D3/E1
4.K-1-3		6.986,89	D3/E1
4.K-1-4		6.615,34	D3/E1
4.K-1-5		16.697,49	E1/G4

Zona 4.F.3 "Barbadillo 3"

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
4.F-3-1	10.283	D3/E1	II
4.F-3-2	1.503	E1	II
4.F-3-3	5.950	D3	II
4.F-3-4	6.304	D3	II
4.F-3-5	2.605	D1-E1	II

Zona 4.G.1 "La Plata"

Parcela	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
4.G-1-A1	1.450	D3/F3	III
4.G-1-B1	1.970	D3/F3	III
4.G-1-B2	3.340	D3/F3	III
4.G-1-C1	1.150	D3	II
4.G-1-C2	2.100	D3	II
4.G-1-D2	350	D3	II
4.G-1-E1	1.900	D3	II
4.G-1-E2	1.700	D3	II
4.G-1-E3	1.500	D3	II

Zona 4.H.2 "Pago San José – Camino de Montealegre"

Zona 4.H.2 "Pago San José – Camino de Montealegre"

Parcela	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
4.H-2-1		564	G1
4.H-2-2		905	D3
4.H-2-3		1.360	D3
4.H-2-4		1.634	D3
4.H-2-5		2.094	D3
4.H-2-6		3.298	D3
4.H-2-7		468	G1

Dados los antecedentes como Zona Saturada, se prohibirán en este ámbito nuevas actividades de hostelería

Zona 4.L "Pino Solete"

Parcela	Tipología	Altura
4L	C3	II

Consideraciones:

Para C3, las condiciones de edificabilidad serán las mismas que las de C1, pero el frente mínimo de parcela será de 12 metros. Se establece un retranqueo delantero hacia la Hijuela, con una zona en la que no se podrá edificar.

El retranqueo trasero será el marcado en el Planeamiento, debiendo ser en cualquier caso al menos de 3 m. cuando coincida con el límite del ámbito para nuevas edificaciones, no quedando fuera de ordenación las edificaciones existentes con menor retranqueo trasero, siempre que sean anteriores a la aprobación del PGMO-95 o tengan licencia de obras.

El retranqueo lateral en planta baja podrá ser cero. Caso de no ser cero, deberá retranquearse al menos 3 m., y si se genera una cubierta, deberá ser no transitable ni accesible en todo este ancho.

Serán perceptivas las indicaciones del Estudio de Detalle en cuanto a alineaciones.

En planta alta, el retranqueo lateral podrá ser cero cuando, además de serlo en planta baja, en dicho linderó la vivienda esté en contacto con otra edificación (en medianera con una unifamiliar,

Pareada o vivienda en manzana compacta). En el resto de casos deberá retranquearse al menos 3 m.

Se evitarán medianeras vistas, por lo que las nuevas construcciones se adaptarán a las preexistencias de las fincas colindantes siempre que sea posible.

Si a alguna parcela de la Reparcelación original, por sus pequeñas dimensiones, al aplicarle las condiciones arriba descritas (exigir retranqueo en planta alta) diera lugar a una vivienda que no fuera suficientemente digna por su tamaño, podrá eximirse parcialmente de cumplir este retranqueo en planta alta siempre que se minimice el impacto de las medianeras sobre las fincas colindantes. Esas edificaciones en planta alta generando medianera se llevará a cabo en la mitad del fondo de la finca siempre que sea posible, para no crear medianeras cercanas a la calle.

Zona 4.L.1 "Pino Sólete"

Parcela	Tipología	Altura
Todas las edificables	C1/D1	II

El frente mínimo de fachada para vivienda aislada será de 14 metros. El retranqueo mínimo a fachada será de 3 metros, salvo el marcado en planos. La ocupación será del 30%.

Se admitirán las consideraciones en cuanto a tipologías admítidas de la Modificación Puntual Sexta al PGMO-95.

Las edificaciones existentes a la Aprobación Inicial de este PGOU no se considerarán fuera de ordenación.

Zona 4.S "Las Flores" 4.S

Parcela	Tipología	Altura
Todas las edificables	C1/D1	II

Consideraciones:

El retranqueo lateral en planta baja podrá ser cero cuando, además de serlo en planta baja, en dicho linderío la vivienda esté en contacto con otra edificación (en medianera con una unifamiliar, pareada o vivienda en manzana compacta). En el resto de casos deberá retranquearse al menos 3 m., y si se genera una cubierta, deberá ser no transitable ni accesible en todo este ancho.

En planta alta, el retranqueo lateral podrá ser cero cuando, además de serlo en planta baja, en dicho linderío la vivienda esté en contacto con otra edificación (en medianera con una unifamiliar, pareada o vivienda en manzana compacta). En el resto de casos deberá retranquearse al menos 3 m.

Se evitarán medianeras vistas, por lo que las nuevas construcciones se adaptarán a las preexistencias de las fincas colindantes siempre que sea posible.

Las viviendas unifamiliares podrán hacerse con la parcela mínima marcada por el PGMO-95 para este ámbito durante un período de transitoriedad de dos años, pasado el cual deberá tener

Si a alguna parcela de las existentes a la Aprobación Inicial del PGOU, por sus pequeñas dimensiones, al aplicarle las condiciones arriba descritas (exigir retranqueo en planta alta) diera lugar a una vivienda que no fuera suficientemente digna por su tamaño, podrá eximirse parcialmente de cumplir este retranqueo en planta alta siempre que se minimice el impacto de las medianeras sobre las fincas colindantes. Esas edificaciones en planta alta generando medianera se llevará a cabo en la mitad del fondo de la finca siempre que sea posible, para no crear medianeras cercanas a la calle.

Zona 4.T.1 "El Pimiento"

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
4.T.1-A	5.336	C3	II
4.T.1-B	1.425	C3	II
4.T.1-C	3.542	C3	II
4.T.1-D	1.206	C3	II
4.T.1-E	4.058	C3	II
4.T.1-F	1.284	C3	II

Se considerará lo dispuesto en la Reparcelación llevada a cabo para la ejecución del presente ámbito y en el Planeamiento de Desarrollo, pero con las siguientes consideraciones:

La edificabilidad será la del cuadro superior, proveniente de la Reparcelación.

C3 indica en este caso que se podrán edificar viviendas con las tipologías del presente PGOU que más se asimilen a las marcadas en el PGMO-95 en este ámbito, con las consideraciones que señalamos en los párrafos siguientes.

Retranqueo delantero: ≥ 4 m. para viviendas pareadas y aisladas y ≥ 3 m. para unifamiliares.

El retranqueo trasero, será el marcado en el Planeamiento de Desarrollo, debiendo ser en cualquier caso al menos de 3 m. en el límite del ámbito.

El retranqueo lateral en planta baja podrá ser cero. Caso de no ser cero, deberá retranquearse al menos 3 m., y si se genera una cubierta, deberá ser no transitable ni accesible en todo este ancho.

En planta alta, el retranqueo lateral podrá ser cero cuando, además de serlo en planta baja, en dicho linderío la vivienda esté en contacto con otra edificación (en medianera con una unifamiliar, pareada o vivienda en manzana compacta). En el resto de casos deberá retranquearse al menos 3 m.

Se evitarán medianeras vistas, por lo que las nuevas construcciones se adaptarán a las preexistencias de las fincas colindantes siempre que sea posible.

Las viviendas unifamiliares podrán hacerse con la parcela mínima marcada en la Reparcelación y proceso de Equisistribución, aunque sea inferior a la exigida en el PGOU, sin considerarse en este caso fuera de ordenación.

Las viviendas unifamiliares podrán hacerse con la parcela mínima marcada por el PGMO-95 para este ámbito durante un período de transitoriedad de dos años, pasado el cual deberá tener

las dimensiones exigidas por el presente PGOU. Deberán garantizarse las plazas de aparcamiento y los anchos de calles privadas del presente PGOU, sin aplicarse para estos parámetros período alguno de transitoriedad, pudiéndose aplicar para unifamiliarres la eximente por dimensiones de parcela reflejada en las exigencias de Dotación de Aparcamientos para viviendas del Título VI de estas Normas (art. 6.3.3.2.2).

Si a alguna parcela de la Reparcelación original, por sus pequeñas dimensiones, al aplicarle las condiciones arriba descritas (exigir retranqueo en planta alta) diera lugar a una vivienda que no fuera suficientemente digna por su tamaño, podrá eximirse parcialmente de cumplir este retranqueo en planta alta siempre que se minimice el impacto de las medianeras sobre las fincas colindantes. Esta edificación en planta alta generando medianera se llevará a cabo en la mitad del fondo de la finca siempre que sea posible, para no crear medianeras cercanas a la calle.

Se mantendrán las alineaciones existentes en calles del suroeste, haciendo no edificables las partes delanteras

Para el resto de parámetros, se estará a lo dispuesto en el Planeamiento de Desarrollo.

Zona 5-D "Las Oblatas"

Manzanas	Tipología edificación	Subparcela mínima vivienda	Parcela mínima vivienda	Altura máxima	Frente Fachada vivienda	Retranqueos Fachada	Retranqueos Fondo	Retranqueos Lateral	Edific. Subparc
5D	D3	250	250	II	≥ 7	≥ 4	≥ 4	0	0.80

Zona 5-G "Jacaranda"

Manzanas	Tipología edificación	Subparcela mínima vivienda	Parcela mínima vivienda	Altura máxima	Frente Fachada vivienda	Retranqueos Fachada	Retranqueos Fondo	Retranqueos Lateral	Edific. Subparc
5-G	D3	250	250	II	≥ 7	≥ 4	≥ 4	0	0.80

Zona 5-J "Los Abetos"

Manzana 5J-1: Se admitirá el uso de viviendas y las actividades económicas compatibles. Las edificaciones actuales no se considerarán fuera de ordenación. La edificabilidad será la marcada por los límites señalados y la altura permitida dentro de los mismos.

Manzanas 5J-2, 5J-3 y 5J-5: Las edificaciones se mantendrán dentro de los límites señalados por los retranqueos. La edificabilidad será la marcada por dichos límites y la altura permitida..

Manzana 5J-4: Equipamiento privado.

Manzana 5J-6: Se permite la tipología D1, con el retranqueo señalado, no edificándose la continuación de la calle Abetos hacia el ferrocarril.

Zona 6.A.1 "San Joaquín 2" – Polígonos 1 y 2

Parcela	Edificabilidad m ²	Suelo m ²	Altura	Uso	Tipología
6A1-1y2-M1	24.023	5.435	VII	Residencial	F3
6A1-1y2-M2	8.000	2.026	VII	Residencial	F3
6A1-1y2-M3	2.160			Comercial	
6A1-1y2-M4	5.400	3.790	III	Residencial	D3
	5.900	4.339	III	Residencial	D3

En la manzana 6A1-1y2-M2 la edificabilidad total es la suma de las designadas para Residencial y Comercial

Zona 6.A.1 "San Joaquín 2" – Polígono 3 – Pie de Rey

Parcela	Edificabilidad Total m ²	Edificabilidad m ²	Nº max. viviendas	Altura max	Uso	Tipología
6A1-3.1	3.500	3.500	26	II	Residencial	D3
6A1-3.2.1	4.824	4.387	37	IV	Residencial	F3
6A1-3.2.2	15.529	14.844	124	IV, V, VI, VII	Residencial	F3
		685		IV	Otros usos	F3

En la manzana 3.2.2, la altura máxima de VII plantas es sólo para los volúmenes indicados en el último Estudio de Detalle aprobado, y que se refleja en planos.

Zona 6.A.1 "San Joaquín 2" – Polígono 4 – Parcela 4.1 – Urb. Los Cedros

Parcela	Edificabilidad m ²	Altura	Uso	Tipología
6A14.1	21.294 1.053	VII	Residencial Otros usos	F3

En planos se grafía toda la intervención en el polígono 4.1 cono 6 A1-4.1

Se tendrá en cuenta las especificaciones del Estudio de Detalle. En el mismo, se señala un uso social y deportivo en planta baja dando a la Avenida de San Joaquín.

Zona 6.A.1 "San Joaquín 2" – Polígono 4 – Parcelas 4.2 y 4.3 – Pie de Rey

Parcela	Edificabilidad Residencial m ²	Edificabilidad Otros usos M ²	Altura	Tipología
6A14.2.1	4.266	---	II	D3
6A14.2.2	3.752	---	II	D3
6A14.2.3	4.266	---	II	D3
6A14.2.4	2.740	780	IV	F3
6A14.2.5	2.740	780	IV	F3
6A14.3	2.100	650	IV	F3

Zona 6.A.1 "San Joaquín 2" – Polígono 5, Parcelas 5.1 y 5.2

Parcela	Edificabilidad Residencial m ²	Nº viv	Ocupación	Altura	Tipología
6A1-5.1.	5.703	43	50%	II	D3
6A1-5.2	1.989	15	50%	II	D3

Zona 6.A.1 "San Joaquín 2" – Polígono 6, Parcelas 6.1 y 6.2

Parcela	Edificabilidad viviendas m ²	Edificabilidad otros usos m ²	Nº viv	Ocupación	Altura	Tipología
6A1-6.1	3.800	---	28	50%	II	D3
6A1-6.2	10.128	672	84	50%	II / V	D3/F3

En planos se grafía la parcela 6.1 como 6 A1-6.1

Zona 6.B-Esp "La Espíndida"

Parcelas	Tipología edificación	Parcela mínima	Altura máxima vivienda	Frente fachada vivienda	Retranqueos Fachada	Retranqueos Fondo	Retranqueos Lateral	Edific. Máxima
6B-ESP	C3	120	II	≥ 7	Según planos	Según planos	Según planos	1.60

Las edificaciones existentes formando partes vivideras de viviendas no se considerarán fuera de ordenación. Las ampliaciones, tanto verticales como horizontales, de las ciudades viviendas, podrán llevarse a cabo respetando los retranqueos máximos marcados en planos.

Zona 6-B-3 "Merca-80 – San Benito"

Parcelas	Tipología edificación	Parcela mínima	Altura máxima vivienda	Frente fachada vivienda	Retranqueos Fachada	Retranqueos Fondo	Retranqueos Lateral	Edific. Máxima
6B3-1	G5	800	II	≥ 20	Según subtipo	*	*	*
6B3-2	G4	Existe	IV	≥ 20	Según subtipo	*	*	*
6B3-3	G4	Existe	IV	≥ 20	Según subtipo	*	*	*

La ocupación máxima se lija en el 80%.

* La edificabilidad máxima para el conjunto del ámbito será de 1,5 m²/m²

Los espacios no edificados marcados en planos de Ordenación Pormenorizada Completa son sólo a título indicativo y no podrán condicionar los posibles nuevos edificios, reformas o ampliaciones.

Zona 6.E.1 "Prolongación de la Calzada del Arroyo"

Parcela	Edificabilidad Residencial m ²	Nº viv	Ocupación	Altura	Tipología
6E1-1					D3
6E1-2					D3

Parcela	Edificabilidad m ²	Suelo m ²	Ocupación m ²	Altura	Uso	Tipología
6E1-1	3.406	6.918	2.931	III	Actividades económicas	G2/G7
6E1-2	5.340	1.795	890	VI	Residencial	F2
6E1-3	5.340	1.810	890	VI	Residencial	F2

Zona 6.G.1 "Vallesedillo II"

Parcela	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura máx	Promoción
1	46.000	F2	IX	500 viv MOPU
2 y 3	49.726	F2/F3	X	500 viv Patronato Basilio Iglesias S.G.V.
4	11.642	F2	IX	
5	9.306	F3	VII	
6	7.077	F3	VII	
7 y 8	15.656	F2	X	160 viv VISOMSA
9	22.593	F2	XI	242 viv VISOMSA

Zona 6.H.1 "Vallesedillo 1"

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
6.H.1-1	2.082	F3	III
6.H.1-2	2.625	F3	III
6.H.1-3	2.829	F3	IV
6.H.1-4	6.750	F3	V

Zona 6.I.A. "Antigua Estación de Autobuses"

Manzana	Edificabilidad m ²	Altura
6.I.A-01	2.450	II
6.I.A-02	3.500	VII

Este ámbito ha sido delimitado por el propio PGOU. La edificabilidad a consumir será la reflejada en el anterior cuadro. Las alturas y el ámbito de actuación se reflejan en los planos de Ordenación Completa Pormenorizada

Zona 6.K.1 "Nazaret-Retiro"

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
6.K.1-1	19.018	D3	II
6.K.1-2	6.350	D3	II
6.K.1-3	5.605	D3	II
6.K.1-4	Existente	D3	V/VI
6.K.1-5	Existente	D3	VII/VIII

Zona 6.R.2 "Avenida"

Manzanas	Tipología edificación	Parcela mínima	Altura máx. Según planos	Frente fachada	Aparcam. en parcela	Retirancueos Fachada	Fondo	Lateral
6.R.2	F1	800	20	1,5	0	-	0	0

Tipología F1: Regulada según normas para esta tipología.

Zona 6.P.1 "La Granja"

Manzana	Edificabilidad M ²	Tipología	Altura máxima
6.P.1-1 (parcela 1,1)	22.598,86	F3	VI
6.P.1-2	16.140,74	F3	VI

Zona 6.P.2 "Avenida de Europa"

Parcela	Edificabilidad M ²	Tipología	Altura
6.P.2-1A	21.840	F3	VI
6.P.2-2A	24.735	F3	VI
6.P.2-3AC	28.290	F3	VI
6.P.2-4A	1.668	D3	II
6.P.2-5A	3.418	D3	II
6.P.2-6A	3.324	D3	II
6.P.2-7A	10.920	F3	VI

Habrá que considerar las alineaciones y resto de parámetros del Estudio de Detalle, excepto los parámetros de ocupación para la tipología F3 que se regirán por los establecidos para esa tipología en este PGOU.

Zona 6.R. P.S "Parque Stadium"

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
6.R.P.S-A	4.910,54	G4	II/IV
6.R.P.S-B	9.775,35	D3	II
6.R.P.S-C	5.946,20	F3	II
6.R.P.S-D	2.853,25	F3	V/VI
6.R.P.S-E	8.188,08	F3	IV/V/VI

Habrá que considerar las alineaciones y resto de parámetros del Estudio de Detalle, excepto los parámetros de ocupación para la tipología F3 que se regirán por los establecidos para esa tipología en este PGOU.

Zona 6.S "Santo Domingo"

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura	Edificio
6.S.A	5.584	F3	VI	Granada 1 Y 2
6.S.B	5.584	F3	VI	Granada 3 Y 4
6.S-C	10.451	F3	IX	Urbis
6.S-D	7.295	F3	VI	Jáén
6.S-E/F	13.045	F3	VI	Almería
6.S-G	8.630,33	F3	VI	Sevilla
6.S-H	8.554,67	F3	VI	Málaga 2
6.S-I	6.000	F3	VI	Málaga 1
6.S-J	8.200	F3	VI	Cádiz
6.S-K,1	5.175	F3	VI	Huelva 1
6.S-K,2	4.110	F3	VI	Huelva 2
6.S-L	7.553	F3	VI	Huelva 3

Zona 6.V.1-1 "Circo" (polígono 1 de la UE 6V1)

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
6.V.1-B	36.255,70	F3	VII
6.V.1-C	2.900,00	F3	VII

La manzana A no se edificó a la vez que las manzanas B y C, y la modificación de su solución arquitectónica dio lugar a la división en dos polígonos de la UE. La manzana A se edificará en el Polígono 2.

Zona 7.B.1 "Garvey"

Se establece dentro de las instalaciones bodegueras de la firma Garvey una pieza edificable de nueva planta que, con 20.000 m² construidos, completa la edificabilidad máxima admisible para la parcela. Esta pieza tendrá como uso principal el hotelero (d4, Hospedaje), y como usos complementarios (edificabilidad menor al 50% de la total), el resto de los admitidos en el Uso Terciario, o Uso Global "d".

Zona 7.B.2 "Estévez – Trasera de la Bodega Circunvalación"

Mediante una reordenación urbanística se delimita una superficie de suelo urbano consolidado en la trasera de las Bodegas Estévez, con la denominación 7.B.2, en continuidad con dichas instalaciones industriales y en contacto con el trasero sector de Suelo Urbanizable de Actividades Económicas "Pastranilla". Esta porción de terrenos tiene una superficie aproximada de 34.245 m², destinados a actividades económicas con tipología G2, y con una edificabilidad máxima de 13.500 m² construidos

Edificabilidad edificios a mantener: 30.245 m².

Superficie de cesión: 973 m².

Nº de plazas de aparcamiento mínimo según el ED: 548 plazas

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.

Zona 8.B "Polígono Industrial El Portal"

Será obligatoria la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación para todo el ámbito del Polígono Industrial de El Portal (8-B), para el mantenimiento de la urbanización común. A tal fin, podrá legarse a acuerdo con las distintas Administraciones para hacer posible su constitución y buen funcionamiento.

Para aplicar las tipologías se admite una condición de transitoriedad, pudiéndose ejecutar la edificación con las determinaciones previas del Planeamiento de Desarrollo o del PGMO-95 siempre que tengan licencia concedida antes de transcurridos dos años desde la aprobación definitiva del presente Plan General. Para licencias concedidas posteriormente, se aplicarán las determinaciones del presente Plan General, salvo para los retrasqueros permitidos con anterioridad al presente PGOU y necesarios para agotar la edificabilidad asignada en las reparticiones aprobadas con anterioridad al mencionado presente PGOU.

Zona 8.B "El Portal" – Parcelas 98 y 99

Parcela	Edificabilidad m ²	Edificab. m ² /m ²	Ocupación	Altura	Tipología
8.B.98.99 A	1.700	1	75%	15 m.	G2
8.B.98.99 B	8.129	1	50%	15 m.	G2

Se mantendrán las condiciones establecidas en el Estudio de Detalle.

La edificabilidad asignada será sobre incluyendo la calle privada como calle común (1 m²/m²) sobre superficie bruta y 1,13 m²/m² sobre subparcela neta). La parcela mínima será la grafizada en su caso en el Estudio de Detalle.

Zona 8.C.5 "Bobadilla" – Carretera de Sevilla

Tipología edificación	Parcela	Altura máxima	Frente mínimo	Ocupación	Retranqueos	Fachada	Fondo	Lateral	Edificab.
G2	18.124	15 M.	≥ 7	50%	≥ 32,50	≥ 6	≥ 4	1	

Tipología edificación	Parcela	Altura máxima	Frente mínimo	Ocupación	Retranqueos	Fachada	Fondo	Lateral	Edificab.
G2	18.124	15 M.	≥ 7	50%	≥ 32,50	≥ 6	≥ 4	1	

Se mantendrán las condiciones establecidas en el Estudio de Detalle en cuanto a alineaciones, superficie de aparcamientos y arbolado.

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.

Se mantendrán las condiciones establecidas en el Estudio de Detalle en el Estudio de Detalle de Bobadilla aprobado definitivamente por Acuerdo Plenario el 29 de julio de 2003 (ordenación, vial, aparcamientos, cesiones, espacios libres, etc). También se considerarán el resto de documentos aprobados para el ámbito (Proyecto de Reparcelación). Del ED se destacan los siguientes parámetros:

Zona 8.D.0-3 "Bricopinturas"

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.

Tipología edificación	Altura máxima	Ocupación	Edificab. m ² /m ²
G2	15 M.	50%	1

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.

Zona 8.D.0-4 "Córdoba"

Tipología edificación máxima	Altura	Ocupación
G4	II	100%

En esta manzana podrá edificarse para Actividades Económicas el 100% de ocupación, hasta las alineaciones existentes actuales, en las II plantas permitidas, siempre que se cumplan el resto de condiciones de las normativas vigentes (salubridad, CTE, etc.).

Zona 8.D.0-5 "Bertola"

Parcela	edificabilidad	Suelo	Ocupación	Altura	tipología
8.D.05.A	16.664	7.477	100%	12m	G1
8.D.05.B	6.728	3.364	100%	12m	G1
8.D.05.C	4.112	2.056	100%	12m	G1
8.D.05.D	7.886	3.943	100%	12m	G1

Se mantendrán las condiciones establecidas en el estudio de detalle (ordenación, vialario, aparcamientos, cesiones, espacios libres, etc.).

Zona 8.E.1-(Parque Empresarial Norte)

Manzana	Superficie m ²	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
8.E.1-A Manzana Norte	28.856,85	42.911,98	G2	III (15 m.)
8.E.1-B Manzana Suroeste	23.856,18	35.475,66	G2	III (15 m.)
8.E.1-C Manzana Sureste	39.139,11	58.202,36	G2	III (15 m.)

Altura máxima 15 m. y una planta (Edif. 0,70). Ocupación 70%. Retranqueo a fachada 5 m. (cero en límite oeste del PP). Retranqueo a linderos, 4m. Frente mínimo 20 m.

Parcela mínima: 1.000 m² en G2.

Para una parcela de 1.500 m² con un volumen total que cumpla todos los requisitos G2, se admite subdividir dicho volumen en 3 módulos adosados con 500 m² mínimo de subparcela cada uno, hechos con una misma solución arquitectónica. Estas edificaciones al estar adosadas cumplirán entre sí los requisitos de G1.

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.

Zona 8.E.2 (Parque Empresarial Norte)

Manzana	Superficie m ²	Edificabilidad m ²	Indice m ² /m ²	Tipología	Altura
8.E.2-A	7.713	7.662	0,993	G2	III (15 m.)
8.E.2-B	12.237	12.156	0,993	G2	III (15 m.)
8.E.2-C	7.718	7.667	0,993	G2	III (15 m.)
8.E.2-D	15.579	15.475	0,993	G2	III (15 m.)
8.E.2-E	7.971	7.918	0,993	G2	III (15 m.)
8.E.2-F	7.137	7.137	1,00	G2	III (15 m.)
8.E.2-G	5.055	5.021	0,993	G2	III (15 m.)
8.E.2-H	3.500	3.477	0,993	G2	III (15 m.)
8.E.2-I	66.877	65.330	0,976	G2	III (15 m.)

Altura máxima 15 m. (Edif. 0,70). Ocupación 60%. Retranqueo a fachada 5 m.(cero en límite oeste del PP). Retranqueo a linderos, 4m. Frente mínimo 20 m. Se respetarán los retranques y alineaciones señalados en planos de Estudio de Detalle

Parcela mínima: 1.000 m² en G2.

Para una parcela de 1.500 m² con un volumen total que cumpla todos los requisitos G2, se admite subdividir dicho volumen en 3 módulos adosados con 500 m² mínimo de subparcela cada uno, hechos con una misma solución arquitectónica. Estas edificaciones al estar adosadas cumplirán entre sí los requisitos de G1.

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.

Zona G.B."Guadalcazar"

Parcelas	Parcela mínima	Altura máxima	Frente mínimo	Tipología	Aparcam	Retranqueos	Retranqueos	Edificabilidad
		m	m		D3	Fachada	Fondo	Lateral
G.B-1	120	II	10		1	0	--	≥3

Se mantendrá la configuración actual (viviendas pareadas). En cada vivienda, el retranqueo es cero en el lateral en medianera con la otra vivienda con la que está pareada, y se mantendrá el retranqueo superior a tres metros en el otro lindero

Zona G.C."Guadalcacin"

Manzana	Tipología	Altura máxima	Retranqueos	Edificabilidad m ²
		Fachada	Fondo Lateral	
G.C-1	D3	II	>3	0
			--	2.398
GC-2	D3	II	>3	S.P.
			--	2.600
GC-3	D3	II	--	0
			--	820
GC-4	C1	II	0	0
			--	1.546

En la manzana 2, se mantendrán los retranqueos originales. Según Proyecto. Se mantendrá la configuración actual viviendas pareadas, adosadas al fondo con otras pareadas. En cada vivienda, el retranqueo es cero en el lateral en medianera con la otra vivienda con la que está pareada, y se mantendrá sin construir (con retranqueo) en el lindero que originalmente era espacio sin edificar.

No será edificable, manteniéndose el retranqueo, la franja de terreno paralela al límite de actuación entre la antigua Unidad de Ejecución y el SUJP del Plan del 95 al noreste.

Zona G.D."Guadalcacin"

Manzana	Tipología	Nº viviendas	Ocupación	Altura máxima	Retranqueos	Edificabilidad m ²
				Fachada	Fondo Lateral	
G.D-1	D3	26	49%	II	>3	2.757
G.D-2	D1	6	43%	II	>3	S.P.
G.D-3	D3	6	51%	II	--	510
G.D-4	D3	12	46%	II	0	480
G.D-5	D3	12	58%	II	>3	1.264
G.D-6	D1	16	36%	II	>3	1.377
				--	0	1.340

S.P. Según planos

Zona G.E."Guadalcacin"

Parcelas máximas	Altura	Tipología	Retranqueos	Edificabilidad
	máxima		Fachada Fondo Lateral	
G.E-1	II	D3	>3	Según cuadro
G.E-2			--	

Manzana	Superficie m ²	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
G.E-1	5.088	8.125	D3	II
G.E-2	3.022	4.794	D3	II

Las condiciones de retranqueos se aplicarán a cada subparcela o vivienda. Para nuevas edificaciones, transformaciones o agrupaciones, se observará lo dispuesto en la normativa para la subzona D1.

Zona L.B.C."La Barca"

Manzana	Tipología	Altura máxima	Retranqueos	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
		Fachada	Fondo Lateral			
L.B.C-1	D3	II	>3	0	L.B.C-1	7.635
			--	2.398	L.B.C-2	3.576
GC-2	D3	II	>3	S.P.	L.B.C-3	4.091
			--	2.600	L.B.C-4	1.945
GC-3	D3	II	--	0	L.B.C-5	653
			--	820		II
GC-4	C1	II	0	0		II
			--	1.546		II

Zona L.B.F."La Barca"- Garrapilos

Las manzanas englobadas en el presente ámbito se regirán por lo dispuesto en el Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución L.B.F. "Garrapilos", y los Documentos de Operaciones Jurídicas Complementarias referidos a los mismos terrenos. Por tanto, la normativa urbanística a aplicar será la dominante de los citados documentos y los del PGMO 95, durante todo el período de aplicación del presente Plan General.

Manzana	Superficie m ²	Edificabilidad m ² /m ²	Tipología	Altura
L.B.F-1	4.605	1.2 m ² /m ²	G1	15 m
L.B.F-2	7.500	1.2 m ² /m ²	G1	15 m
L.B.F-3	7.500	1.2 m ² /m ²	G1	15 m
L.B.F-4	15.023	1.2 m ² /m ²	G1	15 m
L.B.F-5	15.102	1.2 m ² /m ²	G1	15 m

La edificabilidad está considerada sobre el total de cada manzana (para las manzanas originales, salvo la 1).

La parcela mínima será de 250 m².

Se admitirán las parcelaciones existentes al amparo del Proyecto de Compensación existente y las Operaciones Jurídicas Complementarias.

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

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (A.P.I.) EN SUELLO URBANO NO CONSOLIDADO

Se reflejan a continuación ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado que provienen de Planeamiento de Desarrollo (Planes Parciales, Estudios de Detalle, etc.), salvo donde se indica.

Cuando en un ámbito se terminen los procesos de urbanización y de gestión, podrá considerarse como Suelo Urbano Consolidado a los terrenos incluidos en ese ámbito.

Como norma general, es el Planeamiento de Desarrollo aprobado el que define las características urbanísticas de cada ámbito. Muy en concreto, es el que señala la edificabilidad de cada parcela o manzana, independientemente de la tipología que se le asigne en los cuadros de cada ámbito.

Provenientes de dicho Planeamiento de Desarrollo, en los cuadros se reflejan determinaciones como la mencionada edificabilidad, la superficie de las manzanas o parcelas y el uso.

Se considerará lo indicado en el art. 1.1.12 de las presentes Normas, y en la Disposición Final Segunda de las mismas.

A cada parcela o manzana, de entre las tipologías contempladas en el presente Plan General se le asigna la que por analogía más se asemeja a la edificación realmente existente, sobre todo en cuanto a morfología e implantación, normalmente coincidiendo con la tipología que originalmente existía en el Planeamiento de Desarrollo, o a la análoga a la indicada en el mismo si la parcela está sin edificar. Se contemplarán los parámetros indicados por la tipología asignada (aparcamientos, retransquesos, frente mínimo, parcela mínima, etc.), salvo la edificabilidad, que será la indicada en el Planeamiento de Desarrollo. Para parcelas sin edificar, podrá flexibilizarse algún parámetro cuando el aplicarlo estrictamente haga inedificable la parcela.

Para la definición de la altura máxima se ha seguido un procedimiento análogo al de la tipología según se define en los párrafos anteriores. En cualquier caso, independientemente de lo reflejado en planos y en los cuadros, se observará lo dispuesto en el Planeamiento de Desarrollo para la ejecución de los presentes ámbitos tanto para la edificabilidad como para los volúmenes y alturas, incluidos los volúmenes permitidos por encima de la altura máxima conforme a lo dispuesto en el PGMO-95, al objeto de poder materializar así la edificabilidad ya asignada, si no fuera posible materializarla en la altura máxima gráfizada.

Tanto en la asignación de la tipología como en la altura máxima, a veces se han introducido parámetros que flexibilizan lo dispuesto en el Planeamiento de Desarrollo. Únicamente podrá ser menor la altura, eliminarse la posibilidad de edificar una tipología (con la asimilación tipológica señalada en el quinto párrafo de los anteriores) o restringirse algún parámetro respecto de lo señalado en el Planeamiento de Desarrollo si, además de estando reflejado así en planos y en los cuadros correspondientes a cada ámbito en este Anexo, se especifica también en el texto que existe debajo del cuadro que define los parámetros urbanísticos del ámbito.

Los retranqueos, volúmenes y zonas de movimiento de la edificación serán los definidos en el Planeamiento de Desarrollo, no pudiendo restringirse por haberse definido un Espacio No Edificado en Interior de Manzana en los planos del PGOU que contravenga la posibilidad de edificar dichos volúmenes. Normalmente este Espacio No Edificado delimita la realidad edificada a la Aprobación Inicial del PGOU.

En cada manzana, delimitada por calles, vialio, jardines, espacios de uso público en general o espacio no edificado, o separada en planos de otras colindantes por una línea de división, se indica la tipología o tipologías admisibles dentro de un recuadro, el número máximo de plantas dentro de un círculo, y la edificabilidad, señalada por el nombre del ámbito, un guion, y el número de la manzana o parcela.

Ejemplo nota en Plano:
22-7A = Edificabilidad asignada por el Sector 22 para la Manzana 7A

Ejemplo nota en cuadros sobre tipologías admitidas:

E1-D1: Se admiten ambas tipologías en la manzana
D3/E1 : Cada submanzana tiene asignada una tipología diferente, según se refleja en planos.
Cuando una manzana de las señaladas originalmente en el Planeamiento de Desarrollo se ha subdividido en varias submanzanas (por ejemplo cuando se disponen vías interiores), se mantendrá la nomenclatura de la manzana original en todas esas submanzanas, pero no variará la edificabilidad total, que será igual a la suma de lo edificable en todas esas submanzanas.

Cuando en una manzana no se indica una edificabilidad y una altura concretas, la edificabilidad corresponderá a la señalada en el Planeamiento de Desarrollo, y si éste no existe, a la que corresponde a la tipología señalada. Cuando por error tipográfico la edificabilidad de una parcela que aparece en estos cuadros sea diferente a la del Planeamiento de Desarrollo, prevalecerá la de este último.

Sin embargo, cuando en la documentación gráfica se señale la ordenación y se fijen alturas y alineaciones obligatorias (interiores y exteriores), primarán estas prescripciones específicas y particulares sobre las generales que le pudieran ser de aplicación por las presentes Normas.

A.P.I. "La Merced" 1.A.18

Planeamiento de Desarrollo:
Estudio de Detalle U.E. 1.A.18 "La Merced"
Aprobación Definitiva: Pleno 31-Mayo-2005
Publicación BOP- 23-Septiembre-2005

Determinaciones:

Parcela	Ocupación	Edificabilidad	Tipología	Altura
2.558 m ²	1.510,51 m ²	6.178 m ²	A	IV

Consideraciones:
Cesión al Ayuntamiento de 1.956 m² para jardín público y otros usos.
- Mantenimiento del grado de protección de las edificaciones señalado en el Planeamiento.

A.P.I. "Ronda del Caracol" 1.A.20

Planeamiento de Desarrollo:
Estudio de Detalle U.E. 1.A.20 "Ronda del Caracol" - Modificado
Aprobación Definitiva: Pleno 28-Septiembre-2004
Publicación BOP: 10-Febrero-2005

Determinaciones:

Determinaciones:

	Superficie	PGMO	Estudio de Detalle
Edificabilidad	12.000 m ²	12.000 m ²	
Suelo libre público	2.660 m ²	2.845,08 m ²	
Subsuelo	9.763 m ²	9.763 m ²	
Edif. existentes	3.183 m ²	3.183 m ²	

Consideraciones:

- Conseguir las cesiones previstas en el Planeamiento y en el Estudio de Detalle
- Proteger las edificaciones señaladas en el Planeamiento como catalogadas.
- Limitar las alturas a las previstas en el Estudio de Detalle: VI plantas para los dos volúmenes entre Duque de Abrantes y Divina Pastora, IV plantas para el volumen interior y III plantas en los volúmenes que dan a Pozo del Olivar.

Consideraciones:

- Conseguir las cesiones previstas en el Planeamiento y en el Estudio de Detalle.

A.P.I. "Cordobeses" 1.A.21

Planeamiento de Desarrollo:
Estudio de Detalle U.E. 1.A.21 "Cordobeses" - Modificado
Aprobación Definitiva: Pleno 1-Marzo-2006
Publicación BOP:

Determinaciones:

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
1A20-M1-M2	4.791	A&F1	III
1A20-M3	1.967	A&F1	III
1A20-M4	3.058	A&F1	III
1A20-M5	1.803	A&F1	III
1A20-M6	1.296	A&F1	III

Consideraciones:

- Conseguir las cesiones previstas en el Planeamiento y en el Estudio de Detalle.

A.P.I. "Hospicio" 1.A.25

Planeamiento de Desarrollo:
Estudio de Detalle U.E. 1.A.25 "Hospicio"
Aprobación Definitiva: Pleno 28-Septiembre-2004
Publicación BOP: 10-Noviembre-2004

Determinaciones:

Manzana	Edificabilidad Total m ²	Tipología	Altura
1A21-M1	477,11	A&F1	I
1A20-M2	1.877,53	A&F1	III
1A20-M3	546,36	A&F1	III
1A20-M4	267,10	A&F1	II

Consideraciones:

- Conseguir las cesiones previstas en el Planeamiento y en el Estudio de Detalle
- Proteger las edificaciones señaladas en el Planeamiento como catalogadas.

A.P.I. "Estancia Barrera" 2.F

Planeamiento de Desarrollo:
P.E.R.I 2.F Estancia Barrera (Plan General de 1984)

Consideraciones:

Siguiendo lo indicado en el PEPI, todos los edificios que están situados en la zona de Residencial Colectiva en Manzana Cerrada, desde la parcela A1 a la A20, están señalados con III plantas de altura. Este número de plantas se refiere a la rasante y fachada a Obispo Cirarda.

Debido al importante cambio de altura entre Obispo Cirarda y Tío Juane, no se determina el número de plantas admisible en las fachadas dando a esta última calle y las plazas intermedias adyacentes, por lo que sí podrán hacerse viviendas dando a Tío Juane y a las plazas intermedias por debajo de la rasante de Obispo Cirarda. Igualmente, se autorizan los vuelos y salientes en las plantas bajas excepto en las fachadas dando a Obispo Cirarda.

A.P.I. "Pelirón" 2.G.1

Planeamiento de Desarrollo:
Reformado de Estudio de Detalle U.E. 2-G-1 "El Pelirón"
Aprobación Definitiva: Pleno 24-Abril-2007
Publicación BOP: 25-Junio-2007

Determinaciones:

Parcela	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
2G1-1	3.450	D1	II
2G1-2	1.150	C1	II
2G1-3	5.306	F3	IV
2G1-4	7.181	F3	IV

A.P.I. "Nazaret 2" 2.K.1

Planeamiento de Desarrollo:
Estudio de Detalle U.E. 2-K-1 "Nazaret-2"
Aprobación Definitiva: Pleno 28-Abril-2005
Publicación BOP: 16-Julio-2005

Determinaciones:

Manzana	Edificabilidad residencial m ²	Suelo no residencial m ²	Tipología	Altura
2Q1-1	10.163	Comercial	F3	IV
2Q1-2	28.716	Edif. 3.531	F3	IV
2Q1-3	480		D1	II
2Q1-4	4.200	Libre privado	D1	II
2Q1-5	960		D1	II
2Q1-6	1.800		D1	II

Consideraciones:

Unidad de Ejecución	Aprovechamiento medio	Coeficiente subzonal	Aprovechamiento objetivo homogeneizado (U.A)
U.E. 2.G.1 "Pelirón"	0,521	0,95	16.363

Instrumento de equidistribución: Proyecto de Repartelación
Se mantiene el régimen urbanístico de derechos y obligaciones, conforme al P.G.M.O.-95, en cuanto a áreas de reparto, aprovechamiento urbanístico, coeficientes, equidistribución...

Para ello, toda nueva edificación se adosará a medianera cuando en la misma haya edificación, y se retranqueará al menos 3 metros cuando en la finca colindante en ese linderio la edificación esté retranqueada. Por tanto, si las condiciones de las edificaciones colindantes lo exigen, deberán 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.

Se evitarán medianeras vistas, por lo que las nuevas construcciones se adaptarán a las preexistencias de las fincas colindantes.
Para ello, se evitarán medianeras también cuando se edifique en dos fincas colindantes dos tipologías diferentes, con los retranqueos laterales y de fondo que correspondan para ese fin.
Para las parcelas marcadas con tipología F3, se construirán los aparcamientos exigidos en dicha tipología.

A.P.I. "Armas de Santiago" 2.T.1

Planeamiento de Desarrollo:
Estudio de Detalle U.E. 2-T-1 "Armas de Santiago"
Aprobación Definitiva: Pleno 31-Octubre-2006
Publicación BOP: 5-Enero-2007

Determinaciones:

Parcela	Edificabilidad m ²	Superficie m ²	Ocupación m ²	Tipología	Altura
2K1-1	1.035,13	1.735,14	1.035,13	D1	II
2K1-2	345,00	584,04	345,00	D1	II
2K1-3	345,00	581,60	345,00	D1	II
2K1-4	805,00	1.270,24	805,00	D1	II
2K1-5	13.500,00	9.260,86	3.295,55	F3	IV
2K1-6	13.500,00	9.376,33	3.255,95	F3	IV
2K1-7	4.867,02	6.952,88	3.830,38	G2	II

Parcela	Sup. Parcela	Edificabilidad	Tipología	Altura
Todas	4.672 m ²	11.231 m ²	F3	IV

Consideraciones:

Para la parcela edificable, en contacto con el colindante en Armas de Santiago, la altura máxima serán II plantas.

A.P.I. "San José Obrero 2" 4.A.3**Planeamiento de Desarrollo:****Proyecto de Reparcelación**

Aprobación Definitiva: 27-Septiembre-2002

Publicación BOP: 28-Octubre-2002

Determinaciones:

Parcela	Edificabilidad parcela neta 0,7722 m ² / m ²	Tipología D1 & E1	Altura II
Todas			

**Sistema de Actuación: Cooperación
Instrumento de equidistribución: Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente.**

Se considerará lo dispuesto en la Reparcelación llevada a cabo para la ejecución del presente ámbito, pero con las siguientes consideraciones:

La edificabilidad será la del cuadro superior, proveniente de la Reparcelación.
La edificabilidad será la del cuadro superior, proveniente de la Reparcelación.

Se podrán edificar viviendas con las tipologías del presente PGOU que más se asimilen a las marcadas en el PGMO-95 en este ámbito, con las consideraciones que señalamos en los párrafos siguientes.

Retranqueo delantero: ≥ 4 m. para viviendas pareadas y aisladas y ≥ 3 m. para unifamiliares .

El retranqueo trasero será el marcado en el Planeamiento de Desarrollo, debiendo ser en cualquier caso al menos de 3 m. cuando el fondo de la parcela coincida con el límite del ámbito.

El retranqueo lateral en planta baja podrá ser cero. Caso de no ser cero, deberá retranquearse al menos 3 m., y si se genera una cubierta, deberá ser no transitable ni accesible en todo este ancho.

En planta alta, el retranqueo lateral podrá ser cero cuando, además de serlo en planta baja, en dicho linderó la vivienda esté en contacto con otra edificación (en medianera con una unifamiliar, pareada o vivienda en manzana compacta). En el resto de casos deberá retranquearse al menos 3 m.

Se evitarán medianeras vistas, por lo que las nuevas construcciones se adaptarán a las preexistencias de las fincas colindantes siempre que sea posible.

Las viviendas pareadas podrán hacerse con la parcela mínima marcada en la Reparcelación y proceso de Equidistribución, aunque sea inferior a la exigida en el PGOU, sin considerarse en este caso fuera de ordenación.

Si a alguna parcela de la Reparcelación original, por sus pequeñas dimensiones, al aplicarle las condiciones arriba descritas (exigir retranqueo en planta alta) diera lugar a una vivienda que no fuera suficientemente digna por su tamaño, podrá eximirse parcialmente de cumplir este retranqueo en planta alta siempre que se minimice el impacto de las medianeras sobre las fincas colindantes. Esta edificación en planta alta generando medianera se llevará a cabo en la mitad del fondo de la finca siempre que sea posible, para no crear medianeras cercanas a la calle.

Todas las parcelas resultantes del proceso de equidistribución serán edificables, y para ello podrá considerarse el tamaño mínimo de parcela exigido para la tipología análoga que figure en el Planeamiento de Desarrollo o en el Plan del 95. También podrá eximirse el retranqueo en el fondo de parcela para la tipología D1. Las condiciones descritas en este párrafo regirán para todo el periodo de vigencia del presente Plan General.

A.P.I. "Entreviñas" 4.A.4**Planeamiento de Desarrollo:****Proyecto de Reparcelación**

Aprobación BOP: 15-Septiembre-2005

Determinaciones:

Parcela	Edificabilidad parcela neta 0,9785 m ² / m ²	Tipología D1 & E1	Altura II
Todas			

Sistema de Actuación: Cooperación
Instrumento de equidistribución: Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente.

Se aplicará lo dispuesto en la Reparcelación llevada a cabo para la ejecución del presente ámbito, pero con las siguientes consideraciones:

La edificabilidad será la del cuadro superior, proveniente de la Reparcelación.

Se podrán edificar viviendas con las tipologías del presente PGOU que más se asimilen a las marcadas en el PGMO-95 en este ámbito, con las consideraciones que señalamos en los párrafos siguientes.

Retranqueo delantero: ≥ 4 m. para viviendas pareadas y aisladas y ≥ 3 m. para unifamiliares .

El retranqueo trasero será el marcado en el Planeamiento de Desarrollo, debiendo ser en cualquier caso al menos de 3 m. cuando el fondo de la parcela coincida con el límite del ámbito.

El retranqueo lateral en planta baja podrá ser cero. Caso de no ser cero, deberá retranquearse al menos 3 m., y si se genera una cubierta, deberá ser no transitable ni accesible en todo este ancho.

En planta alta, el retranqueo lateral podrá ser cero cuando, además de serlo en planta baja, en dicho linderó la vivienda esté en contacto con otra edificación (en medianera con una unifamiliar, pareada o vivienda en manzana compacta). En el resto de casos deberá retranquearse al menos 3 m.

Las viviendas pareadas podrán hacerse con la parcela mínima marcada en la Reparcelación y proceso de Equidistribución, aunque sea inferior a la exigida en el PGOU, sin considerarse en este caso fuera de ordenación.

pareada o vivienda en manzana compacta). En el resto de casos deberá retranquearse al menos 3 m.

Se evitarán medianeras vistas, por lo que las nuevas construcciones se adaptarán a las preexistencias de las fincas colindantes siempre que sea posible.

Las viviendas pareadas podrán hacerse con la parcela mínima marcada en la Reparcelación y proceso de Equidistribución, aunque sea inferior a la exigida en el PGOU, sin considerarse en este caso fuera de ordenación.

Si a alguna parcela de la Reparcelación original, por sus pequeñas dimensiones, al aplicarle las condiciones arriba descritas (exigir retranqueo en planta alta) diera lugar a una vivienda que no fuera suficientemente digna por su tamaño, podrá eximirse parcialmente de cumplir este retranqueo en planta alta siempre que se minimice el impacto de las medianeras sobre las fincas colindantes. Esta edificación en planta alta siempre que sea posible se llevará a cabo en la mitad del fondo de la finca siempre que sea posible, para no crear medianeras cercanas a la calle.

Todas las parcelas resultantes del proceso de equidistribución serán edificables, y para ello podrá considerarse el tamaño mínimo de parcela exigido para la tipología análoga que figure en el Planeamiento de Desarrollo o en el Plan del 95. También podrá eximirse el retranqueo en el fondo de parcela para la tipología D1. Las condiciones descritas en este párrafo regirán para todo el período de vigencia del presente Plan General.

A.P.I. "Milagrosa 2" 4.G.3

Planeamiento de Desarrollo:
Estudio de Detalle U.E. 4.G.3 "Milagrosa 2"
Aprobación Definitiva: 27-Septiembre-2007

Determinaciones:

Manzana	Edificabilidad m ²	Superficie m ²	Ocupación	Tipología	Altura
1	5.713,15	4.886,75	45%	F3	III
2	2.340,00	2.391,52	49%	D3	II
3	4.680,00	5.311,77	49%	D3	II
4	2.765,88	2.822,33	49%	D3	II
Vario	3.961,42				
TOTAL	15.499,03	19.373,79			

Consideraciones:

La edificabilidad será la del cuadro superior, proveniente de la Reparcelación.

Se podrán edificar viviendas con las tipologías del presente PGOU que más se asimilen a las marcadas en el PGMO-95 en este ámbito, con las consideraciones descritas en el Estudio de Detalle y las que señalamos en los párrafos siguientes:

Dadas las preexistencias, que dificultan la ordenación del ámbito, se considerará la ordenación de volúmenes no vinculante del Estudio de Detalle como la más adecuada de cara a los retranques a marcar para las edificaciones. El resto de condiciones de los retranques son las genéricas para este tipo de suelos. Sólo de forma orientativa las exponemos a continuación.

Retranqueo delantero: ≥ 4 m. para viviendas pareadas y aisladas y ≥ 3 m. para unifamiliares.

El retranqueo trasero será el marcado en el Planeamiento de Desarrollo.

El retranqueo lateral en planta baja podrá ser cero cuando, además de serlo en planta baja, en dicho linderío la vivienda esté en contacto con otra edificación (en medianera con una unifamiliar, pareada o vivienda en manzana compacta). En el resto de casos deberá retranquearse al menos 3 m.

En planta alta, el retranqueo lateral podrá ser cero cuando, además de serlo en planta baja, en dicho linderío la vivienda esté en contacto con otra edificación (en medianera con una unifamiliar, pareada o vivienda en manzana compacta). En el resto de casos deberá retranquearse al menos 3 m.

Se evitrán medianeras vistas, por lo que las nuevas construcciones se adaptarán a las preexistencias de las fincas colindantes siempre que sea posible.

Las viviendas pareadas podrán hacerse con la parcela mínima marcada en la Reparcelación y proceso de Equidistribución, aunque sea inferior a la exigida en el PGOU, sin considerarse en este caso fuera de ordenación.

Si a alguna parcela de la Reparcelación original, por sus pequeñas dimensiones, al aplicarle las condiciones arriba descritas (exigir retranqueo en planta alta) diera lugar a una vivienda que no fuera suficientemente digna por su tamaño, podrá eximirse parcialmente de cumplir este retranqueo en planta alta siempre que se minimice el impacto de las medianeras sobre las fincas colindantes. Esta edificación en planta alta generando medianera se llevará a cabo en la mitad del fondo de la finca siempre que sea posible, para no crear medianeras cercanas a la calle.

Todas las parcelas resultantes del proceso de equidistribución serán edificables, y para ello podrá considerarse el tamaño mínimo de parcela exigido para la tipología análoga que figure en el Planeamiento de Desarrollo o en el Plan del 95. Las condiciones descritas en este párrafo regirán para todo el período de vigencia del presente Plan General.

A.P.I. "Pago Percebá" 4.G.4.A

Planeamiento de Desarrollo:

Proyecto de Reparcelación
Aprobación Definitiva: resolución de Alcaldía 18-Junio-2.004
Publicación BOP-2-Agosto-2004

Determinaciones:

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
4G4A-A	4.622	D1&E1	I
4G4A-B	2.876	D1&E1	I
4G4A-C	2.949	D1&E1	I
4G4A-D	3.307	D1&E1	I
4G4A-E	1.989	D1&E1	II
4G4A-F	6.855	F3	IV

Consideraciones:

Se considerará lo dispuesto en la Reparcelación llevada a cabo para la ejecución del presente ámbito, pero con las siguientes consideraciones:

La edificabilidad será la del cuadro superior, proveniente de la Reparcelación.

Se podrán edificar viviendas con las tipologías del presente PGOU que más se asimilen a las marcadas en el PGMO-95 en este ámbito, y señaladas en el anterior cuadro, con las consideraciones que señalamos en los párrafos siguientes.

Retranqueo lateral y trasero: Lo marcado en el Planeamiento de Desarrollo.

El retranqueo lateral en planta baja podrá ser cero. Caso de no ser cero, deberá retranquearse al menos 3 m., y si se genera una cubierta, deberá ser no transitable ni accesible en todo este ancho.

En planta alta, el retranqueo lateral podrá ser cero cuando, además de serlo en planta baja, en dicho límite la vivienda esté en contacto con otra edificación (en medianera con una unifamiliar, pareada o vivienda en manzana compacta). En el resto de casos deberá retranquearse al menos 3 m.

Se evitarán medianeras vistas, por lo que las nuevas construcciones se adaptarán a las preexistencias de las fincas colindantes siempre que sea posible.

Las viviendas pareadas podrán hacerse con la parcela mínima marcada en la Reparcelación y proceso de Equidistribución, aunque sea inferior a la exigida en el PGOU, sin considerarse en este caso tuerca de ordenación.

Si a alguna parcela de la Reparcelación original, por sus pequeñas dimensiones, al aplicarle las condiciones arriba descritas (exigir retranqueo en planta alta) diera lugar a una vivienda que no fuera suficientemente digna por su tamaño, podrá eximirse parcialmente de cumplir este retranqueo en planta alta siempre que se minimice el impacto de las medianeras sobre las fincas colindantes. Esta edificación en planta alta generando medianera se llevará a cabo en la mitad del fondo de la finca siempre que sea posible, para no crear medianeras cercanas a la calle.

Todas las parcelas resultantes del proceso de equidistribución serán edificables, y para ello podrá considerarse el tamaño mínimo de parcela exigido para la tipología análoga que figure en el Planeamiento de Desarrollo o en el Plan del 95. También podrá eximirse el retranqueo en el

fondo de parcela para la tipología D1. Las condiciones descritas en este párrafo regirán para todo el periodo de vigencia del presente Plan General.

A.P.I. "Pago Percebá" 4.G.4.B

Planeamiento de Desarrollo:
Estudio de Detalle U.E. 4G.4B "Pago Percebá"
Aprobación Definitiva: Pleno 31-Octubre-2006
Publicación BOP: 19-Enero-2007

Determinaciones:

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
4G4B-A	6.161	D1&E1&F3	III
4G4B-B	4.813	D1&E1&F3	III
4G4B-C	2.902	D1&E1&F3	II
4G4B-D	20.836	F3	V

Sistema de Actuación: Compensación

Instrumento de equidistribución: Proyecto de Reparcelación

Se mantiene el régimen urbanístico de derechos y obligaciones, conforme al PGMO-95, en cuanto a áreas de reparto, aprovechamiento urbanístico, coeficientes, equidistribución...

Unidad de Ejecución	Aprovechamiento medio	Coeficiente subzonal	Aprovechamiento objetivo homogeneizado (U.A)
U.E. 4G.4B "Pago Percebá"	0,602	1,05	36.497

Consideraciones:

En las manzanas A, B y D, en la última planta de las permitidas sólo podrá edificarse un 25% de lo edificado en la planta inferior. Esta edificabilidad nunca podrá llevarse a cabo en la primera crujía dando fachada a calle pública.

Además de lo anterior, se considerará lo dispuesto en el Estudio de Detalle, pero con las siguientes consideraciones:

La edificabilidad será la del cuadro superior, proveniente del Estudio de Detalle.

Se podrán edificar viviendas con las tipologías del presente PGOU que más se asimilen a las marcadas en el PGMO-95 en ese ámbito, y señaladas en el anterior cuadro, con las consideraciones que señalamos en los párrafos siguientes.

Retranqueo delantero y trasero: Lo marcado en el Planeamiento de Desarrollo.

El retranqueo lateral en planta baja podrá ser cero. Caso de no ser cero, deberá retranquearse al menos 3 m., y si se genera una cubierta, deberá ser no transitable ni accesible en todo este ancho.

En planta alta, el retranqueo lateral podrá ser cero cuando, además de serlo en planta baja, en dicho lindero la vivienda esté en contacto con otra edificación (en medianera con una unifamiliar, pareada o vivienda en manzana compacta). En el resto de casos deberá retranquearse al menos 3 m.

Se evitarán medianeras vistas, por lo que las nuevas construcciones se adaptarán a las preexistencias de las fincas colindantes siempre que sea posible. Las viviendas pareadas podrán hacerse con la parcela mínima marcada en la Repartelación y proceso de Equidistribución, aunque sea inferior a la exigida en el PGOU, sin considerarse en este caso fuera de ordenación.

Si a alguna parcela de la Repartelación original, por sus pequeñas dimensiones, al aplicarle las condiciones arriba descritas (exigir retranqueo en planta alta) diera lugar a una vivienda que no fuera suficientemente digna por su tamaño, podrá eximirse parcialmente de cumplir este retranqueo en planta alta siempre que se minimice el impacto de las medianeras sobre las fincas colindantes. Esta edificación en planta alta generando medianera se llevará a cabo en la mitad del fondo de la finca siempre que sea posible, para no crear medianeras cercanas a la calle.

Todas las parcelas resultantes del proceso de equidistribución serán edificables, y para ello podrá considerarse el tamaño mínimo de parcela exigido para la tipología análoga que figure en el Planeamiento de Desarrollo o en el Plan del 95. También podrá eximirse el retranqueo en el fondo de parcela para la tipología D1. Las condiciones descritas en este párrafo regirán para todo el período de vigencia del presente Plan General.

A.P.I. "La Teja Alta" 4.H.4

Planeamiento de Desarrollo:
Estudio de Detalle UE. 4-H-4 "A TEJA ALTA"
Aprobación Definitiva: 28-Noviembre-2006
Publicación BOP: 14-Febrero-2007

Dada la complejidad del desarrollo del ámbito, por su topografía y preeexistencias se proponen las siguientes modificaciones con relación al instrumento de planeamiento aprobado:

- Reducción de la sección del vial entre las manzanas A y B con la intención de ser un vial de acceso rodado restringido a las parcelas con frente a dicho vial.
- Ampliación y subdivisión mediante vial de la manzana C mejorando la relación frente/fondo de las futuras parcelas resultantes para favorecer la implantación de la edificación.
- Reajuste de la Calle Clérigo al trazado del canal existente provocando el reajuste de la superficie de la manzana D.
- Reajuste de la sección del vial entre las manzanas E -F y D - Equipamientos.
- Reajuste de las manzanas de zona verde y equipamiento.

- Admisión de la tipología F3 de 3 alturas en el frente a la Av. Juan Carlos I en las manzanas D, F y E.

Determinaciones modificadas por manzana:

Manzana	Sup	Edificabilidad	Tipología	Altura	edif
4H4-A	2.569	2.111	C1	II	
4H4-B	4.805	3.948	D1&E1	II	
4H4-C1	3.288	2.702	D1&E1	II	
4H4-C2	6.551	5.383	D1&E1	II	
4H4-D1	5.646	4.639	D1&E1	II	
4H4-D2	5.337	5.751	F3	III	
4H4-E	3.213	3.462	D1&E1/F3	II/III	
4H4-F1	839	689	D1&E1	II	
4H4-F2	1.373	1.479	F3	III	
33.621		30.164			

Para la implantación de la tipología F3 deben tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

- La edificación debe situarse alineada a la Av. Juan Carlos I destinando al menos el 50% de la edificabilidad de la planta baja a locales comerciales.
- La separación de la edificación al lindero con la submanzana de tipología unifamiliar debe ser al menos la mitad de la altura de la edificación F3.
- La admisión de la tipología F3 en la manzana E solo será posible mediante estudio de detalle que defina una submanzana dando al frente de la Av. Juan Carlos I para implantar la tipología F3 y otra inferior para las tipologías unifamiliares. Realizando el correspondiente reparto de edificabilidades por submanzana.
- La parcela mínima para la promoción de la tipología F3 será la de la submanzana. Pudiéndose, en cualquier caso, desarrollar Estudio de Detalle que subdivida la submanzana, y definir las condiciones de la volumetría a implantar, siempre que se cumplan las determinaciones mínimas establecidas para esta tipología en las Normas Urbanísticas del presente PGOU.

En las submanzanas F2 y D2 podrá admitirse las tipologías D1 o y E1 con 2 plantas de altura máxima, siempre que se redacte estudio de detalle que defina las condiciones de la volumetría a implantar y determine el reparto de edificabilidades.

Igualmente se podrá redactar Estudio de Detalle que reajusta la división entre las submanzanas D1-D2 y F1-F2, y/o para reajustar la edificabilidad asignada a cada tipología, para ajustarlas a la repartelación definitiva.

Sistema de Actuación: Cooperación
Instrumento de equidistribución: Proyecto de Reparcelación
Se mantiene el régimen urbanístico de derechos y obligaciones, conforme al P.G.M.O.-95, en cuanto a áreas de reparto, aprovechamiento urbanístico, coeficientes, equidistribución...

Unidad de Ejecución	Aprovechamiento medio	Coefficiente subzonal	Aprovechamiento objetivo homogeneizado (U.A)
UE. 4.H4."La Teja Alta"	0,602	1,00	35.524

Consideraciones generales:

Se podrán edificar viviendas con las tipologías del presente PGOU que más se asimilen a las marcadas en el PGMO-95 en este ámbito, y señaladas en el anterior cuadro, con las consideraciones que señalamos en los párrafos siguientes.

Retranqueo delantero: Lo marcado en el Planeamiento de Desarrollo.

El retranqueo trasero será el marcado en el Planeamiento de Desarrollo, debiendo ser en cualquier caso al menos de 3 m. cuando coincida con el límite del ámbito.

El retranqueo lateral en planta baja podrá ser cero. Caso de no ser cero, deberá retranquearse al menos 3 m., y si se genera una cubierta, deberá ser no transitable ni accesible en todo este ancho.

En planta alta, el retranqueo lateral podrá ser cero cuando, además de serlo en planta baja, en dicho líadero la vivienda esté en contacto con otra edificación (en medianera con una unifamiliar, pareada o vivienda en manzana compacta). En el resto de casos deberá retranquearse al menos 3 m.

Se evitarán medianeras vistas, por lo que las nuevas construcciones se adaptarán a las preexistencias de las fincas colindantes siempre que sea posible.

Las viviendas pareadas podrán hacerse con la parcela mínima marcada en la Reparcelación y proceso de Equidistribución, aunque sea inferior a la exigida en el PGOU, sin considerarse en este caso fuera de ordenación.

Si a alguna parcela de la Reparcelación original, por sus pequeñas dimensiones, al aplicarle las condiciones arriba descritas (exigir retranqueo en planta alta) diera lugar a una vivienda que no fuera suficientemente "digna" por su tamaño, podrá eximirse parcialmente de cumplir este retranqueo en planta alta siempre que se minimice el impacto de las medianeras sobre las fincas colindantes. Esta edificación en planta alta, generando medianera se llevará a cabo en la mitad del fondo de la finca siempre que sea posible, para no crear medianeras cercanas a la calle.

Todas las parcelas resultantes del proceso de equidistribución serán edificables, y para ello podrá considerarse el tamaño mínimo de parcela exigido para la tipología análoga que figure en el Planeamiento de Desarrollo o en el Plan del 95. También podrá eximirse el retranqueo en el fondo de parcela para la tipología D1. Las condiciones descritas en este párrafo regirán para todo el periodo de vigencia del presente Plan General.

A.P.I. "El Portal" 4.Q.1

Ejecución del Planeamiento:
Proyecto de Reparcelación.
Aprobación Inicial: Resolución de la Excmra. Sra. Alcaldesa con fecha de 18 de Febrero de 2008
Publicación: B.O.P. nº 67 de fecha 10/04/2008

Determinaciones:

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
A-1	874	D2&C1	II
A-2	984	D2&C1	II
A-3	2117	D2&C1	II
A-4	1969	D2&C1	II
A-5	2063	D2&C1	II

Sistema de Actuación: Cooperación

A.P.I. "Las Flores A" 4.S.1

Planeamiento de Desarrollo:
Estudio de Detalle 4-S-1 "SAN JERÓNIMO-A"
Aprobación Definitiva: Pleno 25-Enero-2-2002
Publicación BOP: 20-Febrero-2-2002

Proyecto de Reparcelación
Aprobación Inicial: Consejo de Gestión 20-Enero-2-2006 al punto 14
Publicación BOP: 11-Abril-2-2006
Determinaciones:

Parcela	Edificabilidad parcela neta	Tipología	Altura
Todas las edificables	0,9503 m^2	C3/D1/E1	II

Sistema de Actuación: Cooperación
Instrumento de equidistribución: Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente.
Consideraciones:

Se podrán edificar viviendas con las tipologías del presente PGOU que más se asimilen a las marcadas en el PGMO-95 en este ámbito, y señaladas en el anterior cuadro, con las consideraciones que señalamos en los párrafos siguientes.

Para C3, las determinaciones serán las mismas que para C1, pero las edificabilidades serán las del cuadro superior, que son un reflejo del Planeamiento de Desarrollo.

Retranqueo delantero y trasero: Lo marcado en el Planeamiento de Desarrollo.

El retranqueo lateral en planta baja podrá ser cero. Caso de no ser cero, deberá retranquearse al menos 3 m., y si se genera una cubierta, deberá ser no transitable ni accesible en todo este ancho.

En planta alta, el retranqueo lateral podrá ser cero cuando, además de serlo en planta baja, en dicho linderó la vivienda esté en contacto con otra edificación (en medianera con una unifamiliar, pareada o vivienda en manzana compacta). En el resto de casos deberá retranquearse al menos 3 m.

Se evitarán medianeras vistas, por lo que las nuevas construcciones se adaptarán a las preexistencias de las fincas colindantes siempre que sea posible.

Las viviendas pareadas podrán hacerse con la parcela mínima marcada en la Reparcelación y proceso de Evidistribución, aunque sea inferior a la exigida en el PGOU, sin considerarse en este caso fuera de ordenación.

Si a alguna parcela de la Reparcelación original, por sus pequeñas dimensiones, al aplicarle las condiciones arriba descritas (exigir retranqueo en planta alta) diera lugar a una vivienda que no fuera suficientemente digna por su tamaño, podrá eximirse parcialmente de cumplir este retranqueo en planta alta siempre que se minimice el impacto de las medianeras sobre las fincas colindantes. Esa edificación en planta alta generando medianera se llevará a cabo en la mitad del fondo de la finca siempre que sea posible, para no crear medianeras cercanas a la calle.

Todas las parcelas resultantes del proceso de evidistribución serán edificables, y para ello podrá considerarse el tamaño mínimo de parcela exigido para la tipología análoga que figure en el Planeamiento de Desarrollo o en el Plan del 95. También podrá eximirse el retranqueo en el fondo de parcela para la tipología D1. Las condiciones descritas en este párrafo regirán para todo el periodo de vigencia del presente Plan General.

A.P.I. "Las Flores B" 4.S.2

Planeamiento de Desarrollo:

Proyecto de Reparcelación

Aprobación Inicial: Consejo de Gestión 20-Enero-2-006 al Punto 15

Publicación BOP: 11 de abril de 2.006

Parcela	Edificabilidad parcela neta	Tipología	Altura
Todas las edificables	Según proyecto de repartelación	C3/D1/E1	II

Sistema de Actuación: Cooperación
Instrumento de equidistribución: Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente.

Se podrán edificar viviendas con las tipologías del presente PGOU que más se asimilen a las marcadas en el PGMO-95 en este ámbito, y señaladas en el anterior cuadro, con las consideraciones que señalamos en los párrafos siguientes.

Para C3, las determinaciones serán las mismas que para C1, pero las edificabilidades serán las del cuadro superior, que son un reflejo del Planeamiento de Desarrollo.

Retranqueo delantero y trasero: Lo marcado en el Planeamiento de Desarrollo.

El retranqueo lateral en planta baja podrá ser cero. Caso de no ser cero, deberá retranquearse al menos 3 m., y si se genera una cubierta, deberá ser no transitable ni accesible en todo este ancho.

En planta alta, el retranqueo lateral podrá ser cero cuando, además de serlo en planta baja, en dicho linderó la vivienda esté en contacto con otra edificación (en medianera con una unifamiliar, pareada o vivienda en manzana compacta). En el resto de casos deberá retranquearse al menos 3 m.

Se evitarán medianeras vistas, por lo que las nuevas construcciones se adaptarán a las preexistencias de las fincas colindantes siempre que sea posible.

Las viviendas pareadas podrán hacerse con la parcela mínima marcada en la Reparcelación y proceso de Evidistribución, aunque sea inferior a la exigida en el PGOU, sin considerarse en este caso fuera de ordenación.

Si a alguna parcela de la Reparcelación original, por sus pequeñas dimensiones, al aplicarle las condiciones arriba descritas (exigir retranqueo en planta alta) diera lugar a una vivienda que no fuera suficientemente digna por su tamaño, podrá eximirse parcialmente de cumplir este retranqueo en planta alta siempre que se minimice el impacto de las medianeras sobre las fincas colindantes. Esa edificación en planta alta generando medianera se llevará a cabo en la mitad del fondo de la finca siempre que sea posible, para no crear medianeras cercanas a la calle.

Todas las parcelas resultantes del proceso de equidistribución serán edificables, y para ello podrá considerarse el tamaño mínimo de parcela exigido para la tipología análoga que figure en el Planeamiento de Desarrollo o en el Plan del 95. También podrá eximirse el retranqueo en el fondo de parcela para la tipología D1. Las condiciones descritas en este párrafo regirán para todo el periodo de vigencia del presente Plan General.

A.P.I. 6.J.1.B "El Retiro"

Planeamiento de Desarrollo:

Estudio de Detalle U.E. 6.J.1.B "El Retiro"

Aprobación Definitiva: Pleno 25-Julio-2.006

Publicación BOP: 11-Diciembre-2.006

Determinaciones:

Parcela edificable	Superficie m	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
Zona 1	2.637,38	4.121,15	F2/F3	IV
Zona 2	2.237,32	3.496,02	F2/F3	IV
Zona 3	1.600,00	2.500,15	F2/F3	IV
Zona 4	2.901,00	4.533,08	F2/F3	IV
Zona 5	2.386,30	3.728,81	F2/F3	IV

Sistema de Actuación: Cooperación
Instrumento de equidistribución: Proyecto de Reparcelación

Se mantiene el régimen urbanístico de derechos y obligaciones, conforme al P.G.M.O.-95, en cuanto a áreas de reparto, aprovechamiento urbanístico, coeficientes, equidistribución...

Determinaciones:

Unidad de Ejecución	Aprovechamiento medio	Coeficiente subzonal	Aprovechamiento objetivo homogeneizado (U.A)
U.E. 6J.1.B "El Retiro"	0,740	0,95	16.545

Consideraciones:

La ocupación máxima será del 40%
La parcela mínima será de 800 m², y el frente mínimo, de 20 m.
La edificación se retranqueará de medianeras la mitad de la altura, y al menos 6 m. Se exceptúa la medianera obligatoria entre las zonas 2 y 3.

Consideraciones:

Se observará lo dispuesto en el Planeamiento de Desarrollo para la ejecución del presente ámbito tanto para la edificabilidad como para los volúmenes y alturas, incluidos los volúmenes permitidos por encima de la altura máxima conforme a lo dispuesto en el PGMO-95, al objeto de poder materializar así la edificabilidad ya asignada, si no fuera posible materializarla en la altura máxima grafiada.

Determinaciones:

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
6V1.2	11.058	F3	VII

La manzana A de la 6V1 no se edificó a la vez que las manzanas B y C, y la modificación de su solución arquitectónica dio lugar a la división en dos polígonos de la UE. La manzana A se edificará en el Polígono 2, y pasa a ser la manzana 6V1.2.

A.P.I. 6.V.2 "Circo II"

Planeamiento de Desarrollo:
Estudio de Detalle U.E. 6-V-2 "Circo II" – 2º Modificado (Manzana 2)
Aprobación Definitiva: Pleno 27-Diciembre-2.007
Publicación BOP: 6-Agosto-2.008

Determinaciones:
Planeamiento de Desarrollo:
Estudio de Detalle U.E. 8-F-1 "Autopista"
Aprobación Definitiva: Pleno 31-Mayo-1.999
Publicación BOP: 17-Junio-1.999

Manzana	Parcela	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
1	6V2.M1.1	9.000	F3	VI
1	6V2.M1.2	21.400	F3	VI
2	6V2.M2.1	3.026,53	F3	VI
2	6V2.M2.2	3.274,53	F3	VII
2	6V2.M2.3	4.130,12	F3	VIII
2	6V2.M2.4	440,00	C1	I
2	6V2.M2.6	5.731,00	F3	VI
2	6V2.M2.7		F3	VIII
2	6V2.M2.8	14.624,00	F3	VIII
2	6V2.M2.9		F3	VIII
2	6V2.M2.10		F3	VIII
2	6V2.M2.11	4.031,50	F3	VIII

Parcela	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
8F1.M1.1	7.844	G2	II
8F1.M1.2	283	G2	
8F1.M1.3	1.639	G2	
8F1.M1.4	1.793	G2	
8F1.M1.5	775	G2	
8F1.M2.1	7.192	G2	
8F1.M2.2	5.293	G2	
8F1.M2.3	14.477	G2	

A.P.I. "Jacaranda 2" 10.1.C

Planeamiento de Desarrollo:
Estudio de Detalle U.E. 10-1-C "Jacaranda-2"
Aprobación Definitiva: Pleno 29-Junio-2004
Publicación BOP: 10-Septiembre-2004

Determinaciones:

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
10.1.C-A	4.735	D1-E1	II
10.1.C-B	7.536	D1-E1	II
10.1.C-C	5.135	D1-E1	II
10.1.C-D	6.715	D1-E1	II

Consideraciones:

Se evitarán medianeras vistas, por lo que cuando se edifique en dos fincas colindantes dos tipologías diferentes, se contemplarán los retranqueos laterales y de fondo que correspondan para ese fin.

La parcela mínima en unifamiliares en hilera será de 200 m².

A.P.I. "Carretera de Sevilla" 10.3

Planeamiento de Desarrollo:
Estudio de Detalle U.E. 10-3 "Carretera de Sevilla"
Aprobación Definitiva: Pleno 29-Noviembre-2002
Publicación BOP: 7-Enero- 2003

Determinaciones:

Manzana	Superficie m ²	Uso	Tipología	Altura	Edificabilidad m ²
10.3-A	4.519,48	D1-E1	II		4.447,00
10.3-B	5.523,16	F2-F3	IV	4.971,00	
10.3-C	4.501,34	F2-F3	IV	4.704,00	
10.3-D	3.348,05	D1-E1	II	3.312,00	
10.3-E	4.032,25	D1-E1	II	4.153,00	
10.3-F	1.899,40	D1-E1-F2-F3	VI	2.013,00	
10.3-G	2.860,36	D1-E1-F2-F3	VI	2.574,00	
10.3-H	1.763,77	D1-E1-F2-F3	VI	1.870,00	
10.3-I	2.209,67	D1-E1-F2-F3	VI	2.185,00	
10.3-J	1.681,53	D1-E1-F2-F3	VI	1.782,00	
10.3-K	2.111,55	D1-E1-F2-F3	VI	2.088,66	
10.3-L	2.180,57	F2-F3	VI	5.233,36	
10.3-M	2.731,77	F2-F3	VI	6.556,24	
10.3-N	2.180,57	F2-F3	VI	5.233,36	
10.3-O	2.732,17	F2-F3	VI	6.557,20	
10.3-P	2.283,31	F2-F3	VI	5.254,22	
10.3-Q	2.817,93	F2-F3	VI	6.625,87	

Consideraciones:

Se evitarán medianeras vistas, por lo que cuando se edifique en dos fincas colindantes dos tipologías diferentes, se contemplarán los retranqueos laterales y de fondo que correspondan para ese fin.

En F2-F3 el frente mínimo será de 20 m. y la ocupación máxima será del 40%.

A.P.I."La Granja Sur" 10.5

Planeamiento de Desarrollo:
Plan Parcial Sector 5 "La Granja Sur"
Aprobación Definitiva: Pleno 5-Junio-1991
Publicación BOP:

Estudio de Detalle Manzana 2 - U.E. 10.5 "La Granja Sur"
Aprobación Definitiva: Pleno 30-Marzo-2004
Publicación BOP: 8-Junio- 2004

Determinaciones:

Parcela	Tipología	Altura	Edificabilidad m ²
10.5-1	F3	IV	7.230
10.5-2	F3	IV	19.710
10.5-3	F3	IV	7.161
10.5-4	F3	IV	11.160
10.5-5	F3	IV	7.822
10.5-6	F3	IV	11.936

Consideraciones:

Se permite sólo bloque vertical, con parcela mínima de 600 m. y IV plantas de altura. Frente mínimo de 20 m. La ocupación del PGMO 95 es del 40%, salvo en la parcela 2, que es del 70%.

En las parcelas en contacto con la zona industrial las edificaciones deberán retraerse de los linderos según se señala en planos.

A.P.I. "Cooperativa" 10.17

Planeamiento de Desarrollo:
P.E.R.I.U.E.10.17 "Cooperativa"
Aprobación Definitiva: Pleno 26-Diciembre-2006
Publicación BOP

Determinaciones:

Parcela lucrativa	Tipología	Altura	Edificabilidad m ²
B	G4	X	33.998,56
C	G4	X	6.181,50

Consideraciones:

Las determinaciones anteriores están condicionadas al Convenio Urbanístico que las contiene. La Parcela A es de equipamiento. La parcela B reservará 711,50 m² para servidumbre urbanística. En la documentación gráfica se señala la ordenación y se fijen alturas y alineaciones obligatorias (interiores y exteriores), por lo que primarán estas prescripciones específicas y particulares sobre las generales que le pudieran ser de aplicación por las presentes Normas.

A.P.I. "Montalegre Alto"

Planeamiento de Desarrollo:

P.E.R.I. 12.1 Montalegre Alto

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.

Determinaciones:

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

Superficie bruta del PERI: 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: 1.123,707 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: 10.648 m²
 Superficie mínima de Equipamiento Público de uso Educacional: 15.972 m²
 Aprovechamiento Medio: 0,30

El reparto definitivo de edificabilidades y de viviendas por manzana, se determinará en el documento de operaciones jurídicas complementarias al proyecto de repartelación de conformidad con el convenio urbanístico que tiene suscrito la junta de compensación de este ámbito urbanístico con el Ayuntamiento de esta ciudad.

En el ámbito del PERI se incluyen tres Delimitaciones Especiales 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 y recogerse en el documento de operaciones jurídicas complementarias al proyecto de repartelación que se redacte.
- El número de viviendas y edificabilidad definitivas vendrá igualmente recogido en el documento de operaciones jurídicas complementarias al proyecto de repartelación.
- La edificación en las parcelas se regulará por las determinaciones generales definidas en el PERI para parcelas ≥500m², y por las determinaciones de la tipología C3 de las Normas Urbanísticas de este PGOU, para parcelas <500m².

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

A.P.I. "La Canaleja" – Sector 25

Planeamiento de Desarrollo:
 Plan Parcial Sector 25 "La Canaleja"
 Aprobación Definitiva: Pleno 29-Julio-2003
 Publicación BOP: 22-Septiembre-2003

A.P.I. "Pago Solete Bajo"

Planeamiento de Desarrollo:
 P.E.R.I. 12.2 Pago Solete Bajo

Determinaciones:

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología y Altura	Tipología y Altura
25-1	22.050	F3 IV	
25-2	19.050	F3 IV	
25-3	22.200	F3 IV	
25-4	15.584	F3 IV	D1 II
25-5	6.680	F3 IV	D1 II
25-6	8.463	D3 II	D3 II
25-7	7.466	D3 II	D3 II
25-8	960	F3 IV	D1 II
25-9	3.484	D3 II	D3 II
25-10	3.355	F3 IV	D1 II
Total	109.292		

Consideraciones:

D3: Para las promociones ya construidas o en construcción a fecha de aprobación del Plan General, las condiciones de parcela existente y resto de condiciones edificatorias serán las reflejadas en el Planeamiento de Desarrollo para unifamiliares o bloque horizontal.

Se culminará la urbanización del ámbito en las condiciones marcadas en los distintos documentos aprobados para el desarrollo del mismo.

A.P.I. "San José Obrero" - Sector 30

Planeamiento de Desarrollo:

Plan Parcial Sector 30 "San José Obrero"

Aprobación Definitiva: Pleno 30-Septiembre-2003

Publicación BOP: 17-Diciembre-2003

Plan Parcial Sector 30 "San José Obrero" – Modificación Puntual

Aprobación Inicial: Resolución Alcaldía 18-Enero-2006

Publicación BOP: 11-Abril-2006

Determinaciones:

Parcela	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
30-1A	2.959	D1	II
30-1B	919.50	D1	II
30-3A	3.920	C3	II
30-3B	910	C3	II
30-4A	1.224	D1	II
30-5A	1.224	D1	II
30-6A	1.558	D1	II
30-7A	1.780	D1	II
30-8A	1.780	D1	II

Consideraciones:

Se evitarán medianeras vistas, por lo que cuando se edifique en dos fincas colindantes dos tipologías diferentes, se contemplarán los retranqueos laterales y de fondo que correspondan para ese fin.

Para las parcelas marcadas con tipología C3, se estará a lo dispuesto en el Planeamiento de Desarrollo para Manzana Compacta (C1 pero con la edificabilidad arriba marcada). Para evitar medianeras vistas, las nuevas construcciones se adaptarán a las preexistencias de las fincas colindantes. Para ello, toda nueva edificación se adosará a medianera cuando en la misma haya edificación, y se retranqueará al menos 3 metros cuando en la finca colindante en ese linderío la edificación esté retranqueada. Por tanto, 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.

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

Planeamiento de Desarrollo:

Plan Parcial Sector 38 "Parque Agroalimentario"

Aprobación Definitiva: Pleno 31-Mayo-2005

Publicación BOP: 11-Abril-2005

Determinaciones:

A.P.I. "Los Villares" - Área 5

Manzana	Superficie m ²	Edificabilidad m ²	Coeficiente 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

Consideraciones:

Para las tipologías D1 y E1, 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 aplicará para las tipologías D1 y E1 todas sus determinaciones.

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.

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura Plan Parcial
1	1526,51	E1-D1-F3	III
2	5951,15	E1-D1-F3	III
3	6344,41	E1-D1-F3	III
4	6346,37	E1-D1-F3	III
5	2462,82	E1-D1-F3	III
6	2462,82	E1-D1-F3	III
7	4166,23	E1-D1-F3	III
8	3777,00	E1-D1-F3	III
9	1926,00	E1-D1-F3	III
10	2998,00	E1-D1-F3	III
11	2998,00	E1-D1-F3	III
12	4180,00	E1-D1-F3	III
13	4180,00	E1-D1-F3	III
14	4180,00	E1-D1-F3	III
15	3960,00	E1-D1-F3	III
16	3088,46	E1-D1-F3	III
17	2619,33	E1-D1-F3	III
Total	63167,10		

A.P.I. "Rompecerones – Circunvalación" – Área 7

Planeamiento de Desarrollo:
Estudio de Detalle para la Subzona de Usos Terciarios del Área 7 "Carretera del Calvario – Hijuela de Rompecerones"
Aprobación Definitiva: Pleno 27-Septiembre-2005
Publicación BOP: 29-Mayo-2006

Determinaciones:

Unidad de Ejecución	Aprovechamiento medio	Coeficiente subzonal	Aprovechamiento objetivo homogeneizado (U.A)
Área 7. "Carretera del Calvario-Hijuela de Rompecerones"	0.277442	-	324.026

Sistema de Actuación: Compensación
Instrumento de equidistribución: Proyecto de Reparcelación
Se mantiene el régimen urbanístico de derechos y obligaciones, conforme a la Modificación Puntual nº 31 del P.G.M.O.-95, en cuanto a áreas de reparto, aprovechamiento urbanístico, coeficientes, equidistribución...

A.P.I. "Entorno Ermita de Guía"

Planeamiento de Desarrollo:
Modificación Puntual nº 27 del PGMO '95 "Entorno Ermita de Guía" - 6E2
Aprobación Definitiva: Pleno 27-Septiembre-2005
Publicación BOP: 19-Enero-2006

Determinaciones:

Manzana edificable	Superficie m ²	Edificabilidad m ² /m ²	Tipología	Altura
Todas	103.963	0.6926	G4	N

Consideraciones:

De la superficie total arriba resenñada, la ocupación en planta baja serán 2.370,65 m².
Se reservarán 7.284 m² para Espacio Libre público.

A.P.I. "Crotí" (SUSPENDIDO)

Manzana edificable	Superficie m ²	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
Todas	3.300	18.500	F3	X

Consideraciones:

De la superficie total arriba resenñada en el cuadro de determinaciones, se reservarán 42.778 m² para Espacio Libre privado – Aparcamientos y 1.414 m²

Al estar el presente A.P.I. "Rompecerones-Circunvalación" – Área 7 afectado por el YACIMIENTO 7 (Cerro del Asno), 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 función del tipo de obra aprobado y del grado de conocimiento del potencial arqueológico del yacimiento. 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

A.P.I. "La Barca" LBD

Planeamiento de Desarrollo:
Estudio de Detalle de la U.E. LBD "La Barca de la Florida"
Aprobación Definitiva: Pleno 25-Octubre-2.005
Publicación BOP: 10-Diciembre-2.005

Determinaciones:

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
LBD-1	842,38	C3	II
LBD-2	295,30	C3	II
LBD-3	412,31	C3	II
LBD-4	595,10	C3	II
LBD-5	158,33	C3	II
LBD-6	3.486,96	D2	II
LBD-7	3.715,26	D2	II
LBD-8	3.715,26	D2	II
LBD-9	3.715,26	D2	II

Consideraciones:

Se evitarán medianeras vistas, por lo que cuando se edifique en dos fincas colindantes dos tipologías diferentes, se contemplarán los retranques laterales y de fondo que correspondan para evitar esas medianeras.

Las condiciones edificatorias C3 serán en general las mismas que para C1, pero las edificabilidades serán las del cuadro superior, que son un reflejo del Planeamiento de Desarrollo. En manzanas con esta tipología, para evitar medianeras vistas, las nuevas construcciones se adaptarán a las preexistencias de las fincas colindantes.

Para ello, toda nueva edificación se adosará a medianera cuando en la misma haya edificación, y se retranqueará al menos 3 metros cuando en la finca colindante en ese linderio la edificación este retranqueada.

A.P.I. "Estella" EM-B

Planeamiento de Desarrollo:
Reformado Estudio de Detalle U.E. EM-B "Estella"
Aprobación Definitiva: Consejo 3-Octubre-1997
Publicación BOJA: 24-Octubre-1997

Determinaciones:

Determinaciones:

- Superficie bruta de la U.E.: 28.185 m²
 - Máximo suelo edificable: 6.899 m² (24,47%)
 - Espacios Libres Públicos: 5.532 m² (19,63%)
- Además, se califican otros 41.748 m² como Sistema General de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable. 31.353 m² de éstos estarían destinados a garantizar la continuidad de la Vía Pecuaria de Cañada Ancha y 10.395 m², situados tras las viviendas actualmente existentes, se delimitan como protección de cauces cuyas escorrentías afectan directamente a dichas viviendas y zona de transición y protección entre el núcleo urbano y el yacimiento arqueológico de Mesas de Asta.

- Equipamientos Públicos: 9.686 m² (34,36%)
- Edificabilidad s/ superficie bruta: 0,37/14 m²/m² (10.469 m²).
- Tipologías admitidas: D1, D2 y E1.

Sistema de Actuación: Compensación

Instrumento de equidistribución: Proyecto de Reparcelación

Se mantiene el régimen urbanístico de derechos y obligaciones, conforme a la Modificación Puntual nº 7 del P.G.M.O.-95, en cuanto a áreas de reparto, aprovechamiento urbanístico, coeficientes, equidistribución...

Unidad de Ejecución	Aprovechamiento medio	Coeficiente subzonal	Aprovechamiento objetivo homogeneizado (U.A)
U.E. MA.B "Mesas de Asta"	0,250	0,95	10.469

A.P.I. "Nueva Jarilla" NJC

Planeamiento de Desarrollo:
Estudio de Detalle U.E. NJC "Nueva Jarilla"
Aprobación Definitiva: Pleno 30-Mayo-2006
Publicación BOP: 6-Octubre-2006

Determinaciones:

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
2	5.690	D2	II
3	4.161	D2	II
4	5.074	D2	II
5	4.011	D2	II
9	4.772	D2	II
10	4.483	D2	II

A.P.I. "Mesas de Asta" MA-B

Planeamiento de Desarrollo:
Modificación Puntual nº 7 del PGMO del '95 (punto 2): Redelimitación y Reordenación de la U.E.
MA.B de Mesas de Asta con el fin de garantizar la continuidad de Cañada Ancha.
Aprobación Definitiva:
Resolución de la Dirección General de Obras Públicas y Transportes: 10-Julio-2001
Publicación BOJA: 16-Agosto-2001

Parcela	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
NJC-1	3.835,30	D2	II
NJC-2	966,70	D2	II
NJC-3	525,00	D2	II

A.P.I. "Torrecera" TC

Planeamiento de Desarrollo:
Estudio de Detalle U.E. TC "Torrecera"
Aprobación Definitiva: 27-Septiembre-2005
Publicación BOP: 7-Noviembre-2005

Determinaciones:

Manzana	Edificabilidad m^2	Tipología	Altura
TC-M1	1.792	D2	II
TC-M2	1.808	D2	II
TC-M3	1.793	D2	II
TC-M4	1.861	D2	II

C. ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)
EN SUELLO URBANIZABLE

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (A.P.I.) EN SUELO URBANIZABLE

Se reflejan a continuación ámbitos del Suelo Urbanizable que provienen de Planeamiento de Desarrollo del Plan del 95 y se incorporan al presente Plan General.

Como norma general, es el Planeamiento de Desarrollo aprobado el que define las características urbanísticas de cada ámbito. Muy en concreto, es el que señala la edificabilidad de cada parcela o manzana, independientemente de una tipología que se le asigne en los cuadros de cada ámbito.

Provenientes de dicho Planeamiento de Desarrollo, en los cuadros se reflejan determinaciones como la mencionada edificabilidad, la superficie de las manzanas o parcelas y el uso.

Se considerará lo indicado en el art. 1.1.12 de las presentes Normas, y en la Disposición Final Segunda de las mismas.

A cada parcela o manzana, de entre las tipologías contempladas en el presente Plan General, se le asigna la que por analogía más se asemeja a la edificación realmente existente, sobre todo en cuanto a morfología e implantación, normalmente coincidiendo con la tipología que originalmente existía en el Planeamiento de Desarrollo, o a la análoga a la indicada en el mismo si la parcela está sin edificar. Se contemplarán los parámetros indicados por la tipología, a signarse (aparcamientos, retranqueos, frente mínimo, parcela mínima, etc.), salvo la edificabilidad, que será la indicada en el Planeamiento de Desarrollo. Para parcelas sin edificar, podrá flexibilizarse algún parámetro cuando el aplicarlo estíricamente haga inedificable la parcela.

Además de las tipologías señaladas en los planos de ordenación pormenorizada completa, podrá ser admisible en cada parcela la tipología más usual correspondiente a la Zona de Ordenanza señalada para esa parcela en el plano Zonas de Ordenanzas Globales - Ordenación General, y que son las que se señalan a continuación: Zona C > C1; Zona D > D1; Zona E > E1; Zona F > F3; Zona G > G2 (art. 7.4.5 de estas Normas).

Para la definición de la altura máxima se ha seguido un procedimiento análogo al de la tipología según se define en los dos párrafos anteriores. En cualquier caso, independientemente de lo reflejado en planos y en los cuadros, la altura máxima en cada parcela podrá ser la que se señala en el Planeamiento de Desarrollo.

Tanto en la asignación de la tipología como en la altura máxima, a veces se han introducido parámetros que flexibilizan lo dispuesto en el Planeamiento de Desarrollo. Unicamente podrán ser menor la altura, eliminar la posibilidad de edificar una tipología (con la assimilación tipológica señalada en el quinto párrafo de los anteriores) o restringirse algún parámetro respecto de lo señalado en el Planeamiento de Desarrollo si, además de estando reflejado así en planos y en los cuadros correspondientes a cada ámbito en este Anexo, se especifica también en el texto que existe debajo del cuadro que define los parámetros urbanísticos del ámbito.

Los retranqueos, volúmenes y zonas de movimiento de la edificación serán los definidos en el Planeamiento de Desarrollo, no pudiendo restringirse por haberse definido un Espacio No Edificado en interior de Manzana en los planos del PGOU que contravenga la posibilidad de edificar dichos volúmenes. Normalmente este Espacio No Edificado delimita la realidad edificada a la Aprobación Inicial del PGOU.

En cada manzana, delimitada por calles, vialío, jardines, espacios de uso público en general o espacio no edificado, o separada en planos de otras colindantes por una línea de división, se indica la tipología o tipologías admisibles dentro de un recuadro, el número máximo de plantas dentro de un círculo, y la edificabilidad, señalada por el nombre del ámbito, un guion, y el número de la manzana o parcela.

Ejemplo nota en Plano:
22-7A = Edificabilidad asignada por el Sector 22 para la Manzana 7A
Ejemplo nota en cuadros sobre tipologías admitidas:
E1-D1: Se admiten ambas tipologías en la manzana
D3/E1 : Cada submanzana tiene asignada una tipología diferente, según se refleja en planos.

Cuando una manzana de las señaladas originalmente en el Planeamiento de Desarrollo se ha subdividido en varias submanzanas (por ejemplo cuando se disponen vías interiores), se mantendrá la nomenclatura de la manzana original en todas esas submanzanas, pero no variará la edificabilidad total, que será igual a la suma de lo edificable en todas esas submanzanas.

Cuando en una manzana no se indica una edificabilidad y una altura concretas, la edificabilidad corresponderá a la señalada en el Planeamiento de Desarrollo, y si éste no existe, a la que corresponde a la tipología señalada. Cuando por error tipográfico la edificabilidad de una parcela que aparece en estos cuadros sea diferente a la del Planeamiento de Desarrollo, prevalecerá la de este último.

A.P.I. "La Milagrosa" - Sector 26

Planeamiento de Desarrollo:
 Plan Parcial Sector 26 "La Milagrosa"
 Aprobación Definitiva: Pleno 28-Marzo-2006
 Publicación BOP: 27-Noviembre-2006

Determinaciones:

Parcela	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
26-1A	11.570	F3	VI
26-1B	2.135	D1	I
26-2A	9.466	F3	VI
26-2B	1.671	D1	I
26-3B	9.440	F3	VI
26-4	1.667	D1	I
26-5A	3.000	G4	I
26-5B	10.801	F3	VI
26-6A	1.700	D1	I
26-6B	9.865	F3	IV
26-7A	1.666	D1	I
26-7B	9.846	F3	VI
26-8	1.669	D1	I
26-9	2.811	D1	I
26-10	3.177	D1	I
26-11	3.092	D1	I
26-12	5.383	D1	I
	9.994	F3	VI

Consideraciones:

Se evitarán medianeras vistas, por lo que cuando se edifiquen en dos fincas colindantes dos tipologías diferentes, se contemplarán los retranqueos laterales y de fondo que correspondan para ese fin.

A.P.I. "Pozoalbero Norte"- Sector 32

Planeamiento de Desarrollo:
 Plan Parcial Sector 32 "Pozoalbero Norte"
 Aprobación Inicial: Resolución de Alcaldía 19-Abril-2006
 Publicación BOP: 30-Mayo-2006

Determinaciones:

Manzana	Edificabilidad m ²	Tipología	Altura
32-1	2.400	E1	I
32-2	1.280	E1	I
32-3	3.255	D1&E1	I

32-4	3.255	D1&E1	II
32-5	3.150	D1&E1	II
32-6	6.120	D1&F3	IV
32-7	6.120	D1&F3	IV
32-8	6.120	D1&F3	IV
32-9	4.680	D1&F3	IV
32-10	5.040	D1&F3	IV
32-11	3.576	D1&F3	VI
32-12	6.161	D1&F3	VI
32-13	14.215	D1&F3	VI

Sistema de Actuación: Compensación
 Instrumento de equidistribución: Proyecto de Repartelación
 Se mantiene el régimen urbanístico de derechos y obligaciones, conforme a la P.G.M.O.-95, en cuanto a áreas de reparto, aprovechamiento urbanístico, coeficientes, equidistribución, ...

Unidad de Ejecución	Aprovechamiento medio	Coeficiente subzonal	Aprovechamiento objetivo homogeneizado (U.A)
Sector 32 "Pozoalbero Norte"	0,330	1,05	67.182

Consideraciones:

Se evitarán medianeras vistas, por lo que cuando se edifique en dos fincas colindantes dos tipologías diferentes, se contemplarán los retranqueos laterales y de fondo que correspondan para ese fin.

A.P.I. "La Norieta"- Sector 34

Planeamiento de Desarrollo:
 Plan Parcial Sector 34 "La Norieta"
 Aprobación Definitiva: Pleno 27-Septiembre-2005
 Publicación BOP: 29-Mayo-2006

Determinaciones:

A.P.I. "Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos Cañada del Carrillo"

Planeamiento de Desarrollo:
Modificación Puntual nº 31 del Plan General
Aprobación Inicial: Pleno 26-Julio-2006
Publicación BOP: 23-Agosto-2006

Parcela	Superficie m ²	Edificabilidad %	Ocupación máxima	Zona	Tipología	Altura	Usos	Superficie m ² suelo
34-M1	21.217	0.648	65%	1	G2	IV		
34-M2	22.507	0.648	65%	1	G2	IV		
34-M3	19.635	0.648	65%	1	G2	IV		
34-M4	20.791	0.648	65%	1	G2	IV		
34-M5	8.212	0.648	65%	1	G2	IV		
34-M6	14.089	0.648	65%	1	G2	IV		
34-M7	9.117	0.700	---	2	G1	III		
34-M8	9.316	0.700	---	2	G1	III		
34-M9	10114	1.000	100%	3	G1	III		
34-M10	3.986	1.000	100%	3	G1	III		
34-M11	5.200	1.200	100%	4	G1	III		
34-M12	6.400	1.200	100%	4	G1	III		
34-M13	17.953	0.648	65%	1	G2	IV		

Consideraciones:

Para las zonas 3 y 4, las edificaciones se separarán del límite con los S.I.P.S. o dotaciones con un retranqueo igual a la mitad de la altura de la edificación.

A.P.I. "Sector 14 El Carrascal"

Planeamiento de Desarrollo:
Modificación Puntual nº 25 del PGMO '95 "Sector 14 – El Carrascal"
Aprobación Consejería OPI : 26-Marzo-2008

Las Determinaciones de este ámbito serán las recogidas en el Documento final aprobado por la Consejería, y en su caso por el Planeamiento de Desarrollo correspondiente.

A.P.I. "Rompecerones - Carretera del Calvario" – Área 7

Planeamiento de Desarrollo:
Modificación Puntual nº 31 del Plan General
Aprobación Inicial: Pleno 26-Julio-2006
Publicación BOP: 23-Agosto-2006

Usos	Superficie m ² suelo
Terciario	409.385
Esp. Libre Uso y Dominio Público	61.935
Dotacional Nuevo Uso	22.032
Terciario	
SIPS Modificación XIII	11.484
Aparcamiento Público	23.139
Vialario Público	31.874
Superficie Total	559.849
Zona Actuación	

ARI-TC02-TORRECERA C/ GUADALETE

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	ACT. ECONÓMICAS - RESIDENCIAL
Superficie bruta:	38.766 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	15.117 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	38.766 m ²	Superficie min. espacio libre público:	4.652 m ²
Superficie de suelo público asociado:	0 m ²	Superficie min. equipamiento público:	3.877 m ²
Coeficiente edificabilidad:			
Maxima edificabilidad:	0.2900 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO:	0 m ²
Densidad máxima de viviendas:	11.242 viv./ha	Número máximo de viviendas:	28
Área de Reparto:	SUNIC - 11.2.1	Aprovechamiento medio:	0.2615
Coeficiente Sudzonal:	0.9502	Aprovechamiento objetivo homog:	10.896 UA
Coeficiente Aprovechamiento Subjetivo:	0.9692	Derechos de los propietarios:	9.604 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipoología	Parcela mínima total (m ²)	Frente privativa (m)	Altura max.	Reñiques	Edif. máxima por parcela (m ²)	Zonas de aplicación
D.2.1	Res. Unifamiliar hilera 1 pedanías	360	90	6	II	≥ 4	En manzana residencial
D.2.2	Res. Unifamiliar hilera 2 pedanías	90	90	9	II	≥ 5	En manzana residencial
G2	Actividades económicas:	1000	90	15	II	≥ 8	En manzanas de A.E.
G4	Actividades económicas o terciario:	1000	90	15	II	≥ 8	En manzanas de A.E.
	Edificio por plantas					≥ 4	0,75

- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima para la tipología C11 admitida en las Normas Particulares (Tit. VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Edificación Asilada
- Manzana cerrada, abierta o semicerrada.
- Edificación abierta en Actividades Económicas.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Vialo interior: tipo VII (12 m).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en vías públicas: 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 espacios libres públicos será del 10% de la superficie total.
- La edificabilidad de uso residencial ascenderá como máximo a 23% de la total (2.586 m²).
- La ordenación se establece como vinculante, permitiendo sólo ligeros ajustes por topografía.
- Dada la topografía existente a el diseño vial planeado para la tipología D.2., 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

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- El Área se ubica al noreste del núcleo de Torrecería, limitándose por la calle Guadalete, la Carretera y el Suelo No Urbanizable.
- La ordenación se plantea como una importante bolsa de suelo de actividads 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 total (2.586 m²).
- La ordenación se establece como vinculante, permitiendo sólo ligeros ajustes por topografía.
- Dada la topografía existente a el diseño vial planeado para la tipología D.2., 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

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

ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:		URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:		51.176 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	27.042 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	46.580 m ²	Superficie min. espacio libre público:	6.985 m ²	
Superficie de suelo público asociado:	4.596 m ²	Superficie min. equipamiento público:	1.305 m ²	
Coeficiente edificabilidad:				
Máxima edificabilidad:	0.8300 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO:	10.787 m ²	
Densidad máxima de viviendas:	38.661 m ² /vivienda	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	338 / 119	
Área de Reparto:	SUNC - 2.2.2	Aprovechamiento medio:	0.6587	
Coeficiente Sudzonal:	1.0000	Aprovechamiento objetivo en subzona:	37.076 UA	
Coeficiente Tipológico:	0.9590	Derechos de los prop. en subzona:	23.422 UA	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipoología	Parcela mínima total (m ²)	Frente mínimo (m)	Altura máxima (m)	Fach. (m)	Fondo (m)	Lateral (m)	Retranquesos	Edific. máxima por parcela (m/m ²)	Zonas de aplicación
D.1.1	Unifamiliares en hilera	500	120	6	11	≥4	≥3	**	1	B
D.1.2	Unifamiliares en hilera	120	120	9	11	≥5	≥3	**	1	B
E1	Unifamiliares aisladas	500	500	15	11	≥4	≥3	≥3	0.6	A
E1	Unifamiliares paredadas	250	250	10	11	≥4	≥3	≥3	0.6	A
F2	Edificio de viviendas aislado	800	800	20	IV	**	**	**	*	C

- (*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle.
- (**) Las condiciones de retranqueo serán las establecidas en las Normas Generales de la edificación (TÍ.VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

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

OTRAS DETERMINACIONES:

- Vial interior: tipo VII (14 m. de ancho).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 154.
- La superficie mínima de equipamientos públicos será del 2.8% de la superficie total.
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 15% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascienden a 30m² por cada 100m² de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Reutilización de las antiguas viviendas de trabajadores de la azucarera, integrándolas en la trama urbana colindante, usando tipologías diversas que se adecuen al entorno y su posición en la zona.
- La actuación conllevará la urbanización del vial perimetral (lmite con Pozcoibero y S.32), convirtiéndolo en uno tipo IV (22 m.)
- En la manzana de residencial colectiva se dispondrá un mínimo de edificabilidad de uso comercial y/o terciario en planta baja, equiparable al menos al 7% de la edificabilidad total.
- La ordenación se considera funcional, pudiendo ajustarse ligeramente su trazado sin eliminar vías ni disminuir su sección.
- 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 AÉREA



SITUACIÓN

ID	Nombre	Localización	Características
H.01	Hacienda	Norte	
H.02	Hacienda	Norte	
H.03	Hacienda	Norte	
H.04	Hacienda	Norte	
H.05	Hacienda	Norte	
H.06	Hacienda	Norte	
H.07	Hacienda	Norte	
H.08	Hacienda	Norte	
H.09	Hacienda	Norte	
H.10	Hacienda	Norte	
H.11	Hacienda	Norte	
H.12	Hacienda	Norte	
H.13	Hacienda	Norte	
H.14	Hacienda	Norte	
H.15	Hacienda	Norte	
H.16	Hacienda	Norte	
H.17	Hacienda	Norte	
H.18	Hacienda	Norte	
H.19	Hacienda	Norte	
H.20	Hacienda	Norte	
H.21	Hacienda	Norte	
H.22	Hacienda	Norte	
H.23	Hacienda	Norte	
H.24	Hacienda	Norte	
H.25	Hacienda	Norte	
H.26	Hacienda	Norte	
H.27	Hacienda	Norte	
H.28	Hacienda	Norte	
H.29	Hacienda	Norte	
H.30	Hacienda	Norte	
H.31	Hacienda	Norte	
H.32	Hacienda	Norte	
H.33	Hacienda	Norte	
H.34	Hacienda	Norte	
H.35	Hacienda	Norte	
H.36	Hacienda	Norte	
H.37	Hacienda	Norte	
H.38	Hacienda	Norte	
H.39	Hacienda	Norte	
H.40	Hacienda	Norte	
H.41	Hacienda	Norte	
H.42	Hacienda	Norte	
H.43	Hacienda	Norte	
H.44	Hacienda	Norte	
H.45	Hacienda	Norte	
H.46	Hacienda	Norte	
H.47	Hacienda	Norte	
H.48	Hacienda	Norte	
H.49	Hacienda	Norte	
H.50	Hacienda	Norte	
H.51	Hacienda	Norte	
H.52	Hacienda	Norte	
H.53	Hacienda	Norte	
H.54	Hacienda	Norte	
H.55	Hacienda	Norte	
H.56	Hacienda	Norte	
H.57	Hacienda	Norte	
H.58	Hacienda	Norte	
H.59	Hacienda	Norte	
H.60	Hacienda	Norte	
H.61	Hacienda	Norte	
H.62	Hacienda	Norte	
H.63	Hacienda	Norte	
H.64	Hacienda	Norte	
H.65	Hacienda	Norte	
H.66	Hacienda	Norte	
H.67	Hacienda	Norte	
H.68	Hacienda	Norte	
H.69	Hacienda	Norte	
H.70	Hacienda	Norte	
H.71	Hacienda	Norte	
H.72	Hacienda	Norte	
H.73	Hacienda	Norte	
H.74	Hacienda	Norte	
H.75	Hacienda	Norte	
H.76	Hacienda	Norte	
H.77	Hacienda	Norte	
H.78	Hacienda	Norte	
H.79	Hacienda	Norte	
H.80	Hacienda	Norte	
H.81	Hacienda	Norte	
H.82	Hacienda	Norte	
H.83	Hacienda	Norte	
H.84	Hacienda	Norte	
H.85	Hacienda	Norte	
H.86	Hacienda	Norte	
H.87	Hacienda	Norte	
H.88	Hacienda	Norte	
H.89	Hacienda	Norte	
H.90	Hacienda	Norte	
H.91	Hacienda	Norte	
H.92	Hacienda	Norte	
H.93	Hacienda	Norte	
H.94	Hacienda	Norte	
H.95	Hacienda	Norte	
H.96	Hacienda	Norte	
H.97	Hacienda	Norte	
H.98	Hacienda	Norte	
H.99	Hacienda	Norte	
H.100	Hacienda	Norte	
H.101	Hacienda	Norte	
H.102	Hacienda	Norte	
H.103	Hacienda	Norte	
H.104	Hacienda	Norte	
H.105	Hacienda	Norte	
H.106	Hacienda	Norte	
H.107	Hacienda	Norte	
H.108	Hacienda	Norte	
H.109	Hacienda	Norte	
H.110	Hacienda	Norte	
H.111	Hacienda	Norte	
H.112	Hacienda	Norte	
H.113	Hacienda	Norte	
H.114	Hacienda	Norte	
H.115	Hacienda	Norte	
H.116	Hacienda	Norte	
H.117	Hacienda	Norte	
H.118	Hacienda	Norte	
H.119	Hacienda	Norte	
H.120	Hacienda	Norte	
H.121	Hacienda	Norte	
H.122	Hacienda	Norte	
H.123	Hacienda	Norte	
H.124	Hacienda	Norte	
H.125	Hacienda	Norte	
H.126	Hacienda	Norte	
H.127	Hacienda	Norte	
H.128	Hacienda	Norte	
H.129	Hacienda	Norte	
H.130	Hacienda	Norte	
H.131	Hacienda	Norte	
H.132	Hacienda	Norte	
H.133	Hacienda	Norte	
H.134	Hacienda	Norte	
H.135	Hacienda	Norte	
H.136	Hacienda	Norte	
H.137	Hacienda	Norte	
H.138	Hacienda	Norte	
H.139	Hacienda	Norte	
H.140	Hacienda	Norte	
H.141	Hacienda	Norte	
H.142	Hacienda	Norte	
H.143	Hacienda	Norte	
H.144	Hacienda	Norte	
H.145	Hacienda	Norte	
H.146	Hacienda	Norte	
H.147	Hacienda	Norte	
H.148	Hacienda	Norte	
H.149	Hacienda	Norte	
H.150	Hacienda	Norte	
H.151	Hacienda	Norte	
H.152	Hacienda	Norte	
H.153	Hacienda	Norte	
H.154	Hacienda	Norte	
H.155	Hacienda	Norte	
H.156	Hacienda	Norte	
H.157	Hacienda	Norte	
H.158	Hacienda	Norte	
H.159	Hacienda	Norte	
H.160	Hacienda	Norte	
H.161	Hacienda	Norte	
H.162	Hacienda	Norte	
H.163	Hacienda	Norte	
H.164	Hacienda	Norte	
H.165	Hacienda	Norte	
H.166	Hacienda	Norte	
H.167	Hacienda	Norte	
H.168	Hacienda	Norte	
H.169	Hacienda	Norte	
H.170	Hacienda	Norte	
H.171	Hacienda	Norte	
H.172	Hacienda	Norte	
H.173	Hacienda	Norte	
H.174	Hacienda	Norte	
H.175	Hacienda	Norte	
H.176	Hacienda	Norte	
H.177	Hacienda	Norte	
H.178	Hacienda	Norte	
H.179	Hacienda	Norte	
H.180	Hacienda	Norte	
H.181	Hacienda	Norte	
H.182	Hacienda	Norte	
H.183	Hacienda	Norte	
H.184	Hacienda	Norte	
H.185	Hacienda	Norte	
H.186	Hacienda	Norte	
H.187	Hacienda	Norte	
H.188	Hacienda	Norte	
H.189	Hacienda	Norte	
H.190	Hacienda	Norte	
H.191	Hacienda	Norte	
H.192	Hacienda	Norte	
H.193	Hacienda	Norte	
H.194	Hacienda	Norte	
H.195	Hacienda	Norte	
H.196	Hacienda	Norte	
H.197	Hacienda	Norte	
H.198	Hacienda	Norte	
H.199	Hacienda	Norte	
H.200	Hacienda	Norte	
H.201	Hacienda	Norte	
H.202	Hacienda	Norte	
H.203	Hacienda	Norte	
H.204	Hacienda	Norte	
H.205	Hacienda	Norte	
H.206	Hacienda	Norte	
H.207	Hacienda	Norte	
H.208	Hacienda	Norte	
H.209	Hacienda	Norte	
H.210	Hacienda	Norte	
H.211	Hacienda	Norte	
H.212	Hacienda	Norte	
H.213	Hacienda	Norte	
H.214	Hacienda	Norte	
H.215	Hacienda	Norte	
H.216	Hacienda	Norte	
H.217	Hacienda	Norte	
H.218	Hacienda	Norte	
H.219	Hacienda	Norte	
H.220	Hacienda	Norte	
H.221	Hacienda	Norte	
H.222	Hacienda	Norte	
H.223	Hacienda	Norte	
H.224	Hacienda	Norte	
H.225	Hacienda	Norte	
H.226	Hacienda	Norte	
H.227	Hacienda	Norte	
H.228	Hacienda	Norte	
H.229	Hacienda	Norte	
H.230	Hacienda	Norte	
H.231	Hacienda	Norte	
H.232	Hacienda	Norte	
H.233	Hacienda	Norte	
H.234	Hacienda	Norte	
H.235	Hacienda	Norte	
H.236	Hacienda	Norte	
H.237	Hacienda	Norte	
H.238	Hacienda	Norte	
H.239	Hacienda	Norte	
H.240	Hacienda	Norte	
H.241	Hacienda	Norte	
H.242	Hacienda	Norte	
H.243	Hacienda	Norte	
H.244	Hacienda	Norte	
H.245	Hacienda	Norte	
H.246	Hacienda	Norte	
H.247	Hacienda	Norte	
H.248	Hacienda	Norte	
H.249	Hacienda	Norte	
H.250	Hacienda	Norte	
H.251	Hacienda	Norte	
H.252	Hacienda	Norte	
H.253	Hacienda	Norte	
H.254	Hacienda	Norte	
H.255	Hacienda	Norte	
H.256	Hacienda	Norte	
H.257	Hacienda	Norte	
H.258	Hacienda	Norte	
H.259	Hacienda	Norte	
H.260			

ARI-A-02-ARROYO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:		URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
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:				
Maxima edificabilidad:				

SUPER:	1.2.2	Aprovechamiento medio:	0.8210
Área de Reparto:		Aprovechamiento objetivo en subzona:	8.712 UA
Coefficiente Sudzonal:	0.6433	Derechos de los prop. en subzona:	7.842 UA
Coefficiente Tipológico:	1.5544		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

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

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

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- 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 comerciales y/o terciarios.

OTRAS DETERMINACIONES:

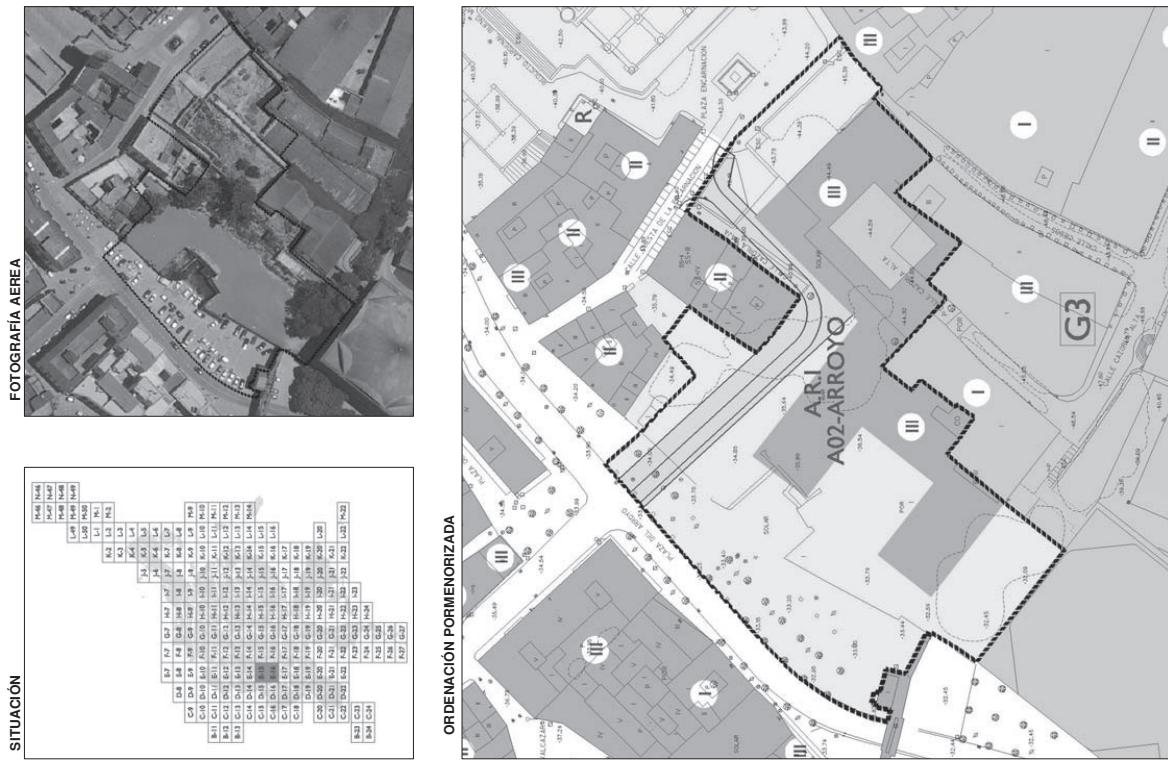
- La ordenación propuesta tiene como objetivo resaltar los bordes de la Calzada del Arroyo y hacia la Plaza de la Encarnación con una edificación para usos complementarios al bodegero, admitiéndose de forma restringida el uso residencial en los volúmenes dispuestos hacia la Plaza del Arroyo.
- El resto de edificabilidad se destinará a usos terciarios (hotelería, hostelería y comercial) y de actividades económicas complementarias al uso bodegero.
- En el desarrollo de la unidad de ejecución deben reurbanizarse la Plaza del Arroyo y la Plaza de la Encarnación conectando ambas con la realindada calle Cazona Baña.
- 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 cumplimiento de las edificaciones por usos.
- La edificación que se desarrolle en la plaza de la Encarnación debe diseñarse, al menos en planta baja, evitando la conexión de la calle Cazona Alta con la plaza de la Encarnación.
- En el subsuelo se ejecutará un aparcamiento subterráneo.
- Para su desarrollo se deberá de aplicar lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Plan Especial: 1 año

Proyecto de Urbanización: 2 años

Ejecución: 4 años



AIA-C-01-FLOR DE MAYO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:		URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:		RESIDENCIAL	
Superficie bruta:		2.665 m ²		Superficie aprox. suelo edificable:		2.094 m ²	
Superficie de suelo con aprovechamiento:		2.665 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	
Coeficiente edificabilidad:		1.0000 m ^{2/m²}		Edificabilidad mínima de VPO		0 m ²	
Maxima edificabilidad:		2.665 m ²		Número máximo de viviendas:		28	
Densidad máxima de viviendas:		106 viv./ha					
Área de Reparto:	SUNC - 2.1.3			Aprovechamiento medio:	0.7333		
Coeficiente Sudzonal:	0.9500			Aprovechamiento objetivo en subzona:	2.197 UA		
Coeficiente Tipológico:	1.0500			Derechos de los prop. en subzona:	1.876 UA		

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:		Parcela		Retranques			
ID	Tipología	Parcela mínima privativa (m ²)	Frente mínimo (m)	Altura max (m)	Fach. (m)	Fondo (m)	Zonas de aplicación
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	II	0	--

(*) 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).

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:		Parcela		Retranques			
ID	Tipología	Parcela mínima privativa (m ²)	Frente mínimo (m)	Altura max (m)	Fach. (m)	Fondo (m)	Zonas de aplicación
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	II	0	--

(*) 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 la fachada.
- Vario interior: el gráfitado
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en vías públicas: las grafiladas

OTRAS DETERMINACIONES:

- Apertura de la Calle Flor de Mayo en Olivar de Rivero hasta la Avenida de Arcos, evitando el fondo de saco existente.
- Las nuevas edificaciones se retranquearán al menos 4m de su frente a la Av. de Arcos y al menos 3m de su medianera con la tipología D1 (límite Norte del ámbito).
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

FOTOGRAFÍA AÉREA



SITUACIÓN



SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN
PLAZOS: Estudio de Detalle: 5 años
 Proyecto de Urbanización: 6 años
 Ejecución: 7 años

AIA-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
Coeficiente edificabilidad:		Edificabilidad mínima de VPO:	2.818 m ²
Maxima edificabilidad:	0.4000 m ² /m ²	Nº max. tot. viviendas / Nº min VPO:	80 / 31
Densidad máxima de viviendas:	9.392 m ² /vivienda	Aprovechamiento medio:	0.2856
Área de Reparto:	SUNC - 22.1.1	Aprovechamiento objetivo en subzona:	8.228 UA
Coeficiente Sudzonal:	1.0000	Derechos de los prop. en subzona:	6.036 UA
Coeficiente Tipológico:	0.8760		

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

ID	Tipoología	Parcela mínima privativa total (m ²)	Frente mínimo (m)	Altura max.	Fach. (m)	Fondo lateral (m)	Retranquesos	Edif. máxima por parcela (m/m ²)	Zonas de aplicación
C1	Residencial en manzana compacta	120	120	7	11	0	--	*	Según planos
D1.1	Unifamiliares en hilera	500	120	6	11	>4	23	**	Según planos
D1.2	Unifamiliares en hilera	120	120	9	11	>5	≥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 Aislada.
- Manzana cerrada, abierta o semiabletria.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Vario 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 ascienden a 53m² por cada 100m² de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

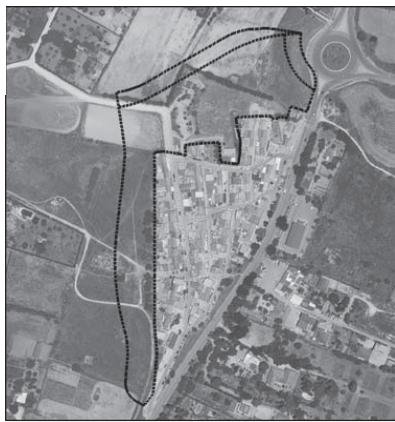
- Situada en las tramas norte y este del núcleo de Los Albarizones, la ordenación propuesta pretende resolver los problemas de borde que aquejan a dicho núcleo, diseñando una trama urbana que lo ponga en condiciones de integrarse en el futuro crecimiento de la zona de Montealegre.
- La ordenación pormenorizada 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

Ejecución: 5 años
Proyecto de Urbanización: 4 años

SITUACIÓN

FOTOGRAFÍA AÉREA



AIA-C-03-ALBARRACÍN**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	638 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	505 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	638 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
Coeficiente edificabilidad:		Edificabilidad mínima de VPO	0 m ²
Maxima edificabilidad:	1.4100 m ² /m ²	Número máximo de viviendas:	9
Densidad máxima de viviendas:	900 m ²		
Área de Reparto:	SUNC - 2.1.1	Aprovechamiento medio:	0,9116 UA
Coeficiente Sudzonal:	0,8574	Aprovechamiento objetivo en subzona:	945 UA
Coeficiente Tipológico:	1,0500	Derechos de los prop. en subzona:	610 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:**

ID	Tipoología	Parcela mínima privativa (m ²)	Frente mínimo (m)	Altura max (m)	Fach. (m)	Fondo (m)	Lateral (m)	Edif. mixta por parcela (m ² /m)	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:

- Vialero interior: el gratificado

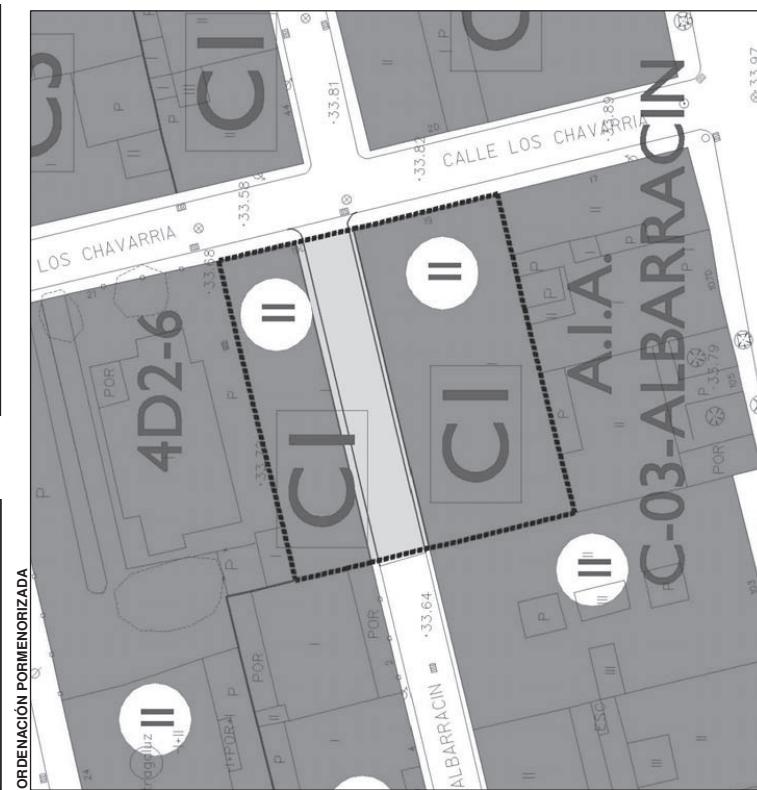
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Conectar la calle Albarracín con la calle los Chavarria.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

FOTOGRAFÍA AÉREA



SITUACIÓN



SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN
PLAZOS: Estudio de Detalle: 3 años

Proyecto de Urbanización: 4 años
Ejecución: 5 años

④ 3.3.97

AIA-C-04-BIDASOA**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	5.135 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	3.059 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	4.826 m ²	Superficie min. espacio libre público:	0 m ²
Superficie de suelo público asociado:	309 m ²	Superficie min. equipamiento público:	0 m ²
Coeficiente edificabilidad:			
Maxima edificabilidad:	0.9800 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO	0 m ²
Densidad máxima de viviendas:	4.633 m ²	Número máximo de viviendas:	51
Área de Reparto:	SUNC - 2.1.3	Aprovechamiento medio:	0,7333
Coeficiente Sudzonal:	0,9500	Aprovechamiento objetivo en subzona:	4,8666 UA
Coeficiente Tipológico:	1,0500	Derechos de los prop. en subzona:	3,3999 UA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipoología	Parcela mínima privativa (m ²)	Frente mínimo (m)	Altura max (m)	Fach. (m)	Fondo (m)	Lateral (m)	Retirazos	Edif. mixta 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:

- Vialero interior: el gráfico.

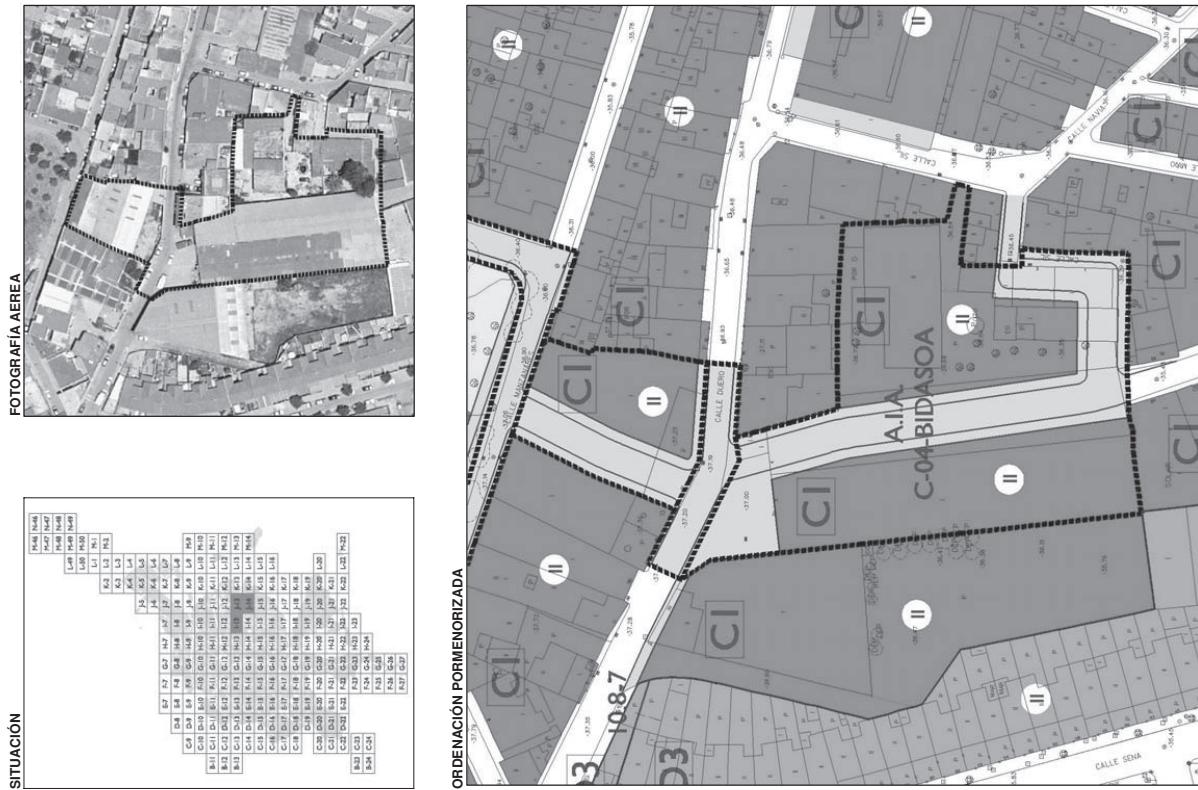
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Conectar varias calles de la Barriada 'El Rocío': c/ Bidasoa, c/ SII c/ Manzanares y c/ Duerio.
- 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



AIA-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
Coeficiente edificabilidad:			
Maxima edificabilidad:	0.8000 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO	0 m ²
Densidad máxima de viviendas:	7.552 viv./ha	Número máximo de viviendas:	75
Área de Reparto:	SUNC - 2.1.3	Aprovechamiento medio:	0.7333
Coeficiente Sudzonal:	1.0000	Aprovechamiento objetivo en subzona:	7.962 UA
Coeficiente Tipológico:	1.0500	Derechos de los prop. en subzona:	6.340 UA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima privativa (m ²)	Frente mínimo (m)	Altura max (m)	Fach. (m)	Fondo (m)	Lateral (m)	Retirquesos	Edif. mixta por parcela (m ² /m ¹)	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 la fachada.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Vario interior: el gráfito
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en vías públicas: 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 Río, conectando ambas calles entre sí y con la calle Losada, consiguiendo una plaza pública y plazas de aparcamiento.
- La ordenación gráfada se podrá readjustar mediante estudio deDetalle, no pudiendo reducirse la sección del vialario 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

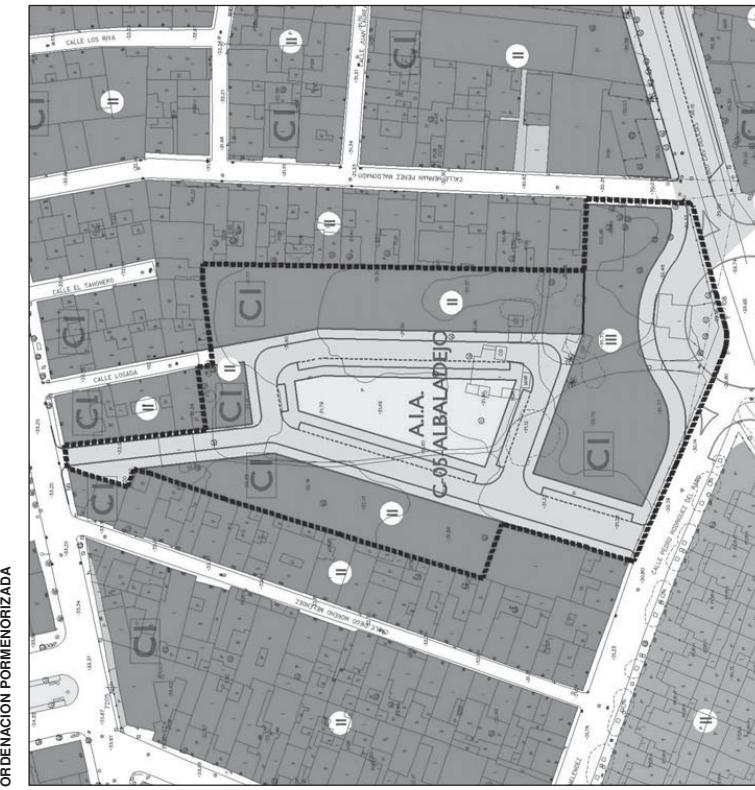
PLAZOS: Estudio de Detalle: 3 años

Proyecto de Urbanización: 4 años

Ejecución: 5 años

FOTOGRAFÍA AÉREA**SITUACIÓN**

DETALLE DE LA SITUACIÓN	
Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO
Superficie bruta:	9.478 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	9.478 m ²
Superficie de suelo público asociado:	0 m ²
Coeficiente edificabilidad:	
Maxima edificabilidad:	0.8000 m ² /m ²
Densidad máxima de viviendas:	7.552 viv./ha
Área de Reparto:	SUNC - 2.1.3
Coeficiente Sudzonal:	1.0000
Coeficiente Tipológico:	1.0500

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

AIA-C-06-CALLE PERILLO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso doméstico:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	4.395 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	2.382 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	3.865 m ²	Superficie min. espacio libre público:	0 m ²
Superficie de suelo público o asociado:	530 m ²	Superficie min. equipamiento público:	0 m ²
Coeficiente edificabilidad:	0.9100 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO	0 m ²
Máximo coeficiente:	3.517 m ² /ha	Número máximoo de viviendas:	43
Densidad máxima de viviendas:	112 viv./ha		
Área de Reparto:	SUNG - 2.1.3 Coeficiente Subzonal: 0.9500 1.0000	Aprovechamiento medio: Aprovechamiento objetivo en subzona: Derechos de los vecinos en subzona: Coeficiente Tipológico:	0.7433 3.693 2.722 1.1

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipoología	Parcela mínima privativa (m ²)	Frente mínimo (m)	Altura max.	Fach. (m)	Fondo Lateral (m)	Retranqueos	Edif. máxima por parcela (m ²)	Zonas de aplicación
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	II	0	--	0	(¹) 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 (TÍT. VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Manzana compacta.
 - Edificación alineada a fachada.

CLAS B1 ELIMINACIONES.

OBJETIVOS DE LA OBSEVACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Reordenación interna de la manzana entre las calles Nispero, Melocotón, Banana y Membrillo con Perílo y la apertura de Melón hasta Perílo.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Reordenación interna de la manzana entre las calles Nispero, Melocotón, Banana, Melón y Perillo, donde se propone la conexión de

- Membriño con Perillo y la apertura de Melón hasta Perillo.
 - 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

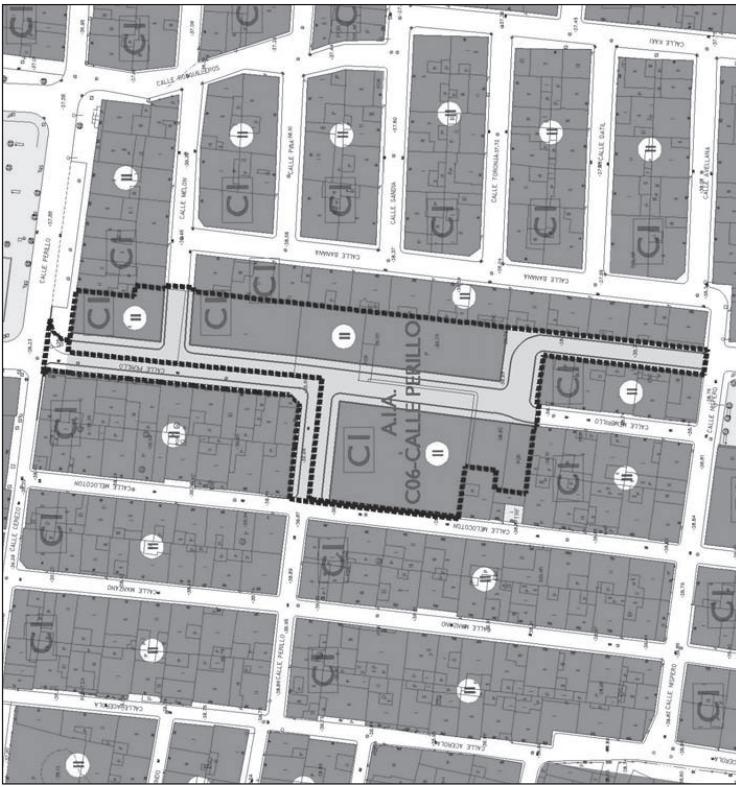
Proyecto de Urbanización: 6 años

Ejecución: / años

FOTOGRAFÍA AÉREA SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



卷之三



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:	3.658 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
Coeficiente edificabilidad:	0.7500 m ^{2/m²}	Edificabilidad mínima de VPO	0 m ²
Maxima edificabilidad:	2.894 m ²	Número máximo de viviendas:	32
Densidad máxima de viviendas:	83 viv./ha		
Área de Reparto:	SUNC - 2.2.1.2	Aprovechamiento medio:	0.5776
Coeficiente Sudzonal:	0.9000	Aprovechamiento objetivo en subzona:	0.6388 UA
Coeficiente Tipológico:	1.0500	Derechos de los prop. en subzona:	2.228 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipoología	Parcela mínima privativa (m ²)	Frente mínimo (m)	Altura max (m)	Fach. (m)	Fondo (m)	Lateral (m)	Retiruecos	Edif. mixta por parcela (m ² /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:

- Vario interior: el gráfico
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en vías públicas: las graficadas
- La superficie mínima de espacios libres públicos será de 25% de la superficie bruta.
- La reserva de dotaciones públicas ascienden a 35m por cada 100m² de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Reordenación interna y mejora de la comunicación vial entre las calles Manzanares, Tinto y Pisueña, 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 AÉREA



SITUACIÓN

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



AIA-C-08-CALLE MAGIA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	2.940 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	2.073 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	2.940 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
Coeficiente edificabilidad:			
Maxima edificabilidad:			
Densidad máxima de viviendas:			
Área de Reparto:			
Coeficiente Sudzonal:			
Coeficiente Tipológico:			

SUNC - 2.1.3	1.0000 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO	0 m ²
0.9500	2.940 m ²	Número máximo de viviendas:	32
1.0500	109 viv./ha	Aprovechamiento medio:	0.7333
		Aprovechamiento objetivo en subzona:	3.087 UA
		Derechos de los prop. en subzona:	2.070 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima privativa (m ²)	Frente mínimo (m)	Altura max (m)	Fach. (m)	Fondo (m)	Lateral (m)	Retiruecos	Edif. mixta por parcela (m ² /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:

- Vario interior: el gráfitado
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en vías públicas: 16

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- La ordenación interna de la manzana entre la calle Guemica y la avenida de las Delicias mejorando la comunicación varia.
- 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: 4 años

Proyecto de Urbanización: 5 años

Ejecución: 6 años

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



AIA-C-09-CALLE ESLA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie e bruta:	2.203 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	1.428 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	1.693 m ²	Superficie min. espacio libre público:	0 m ²
Superficie de suelo público asociado:	510 m ²	Superficie min. equipamiento público:	0 m ³
Coefficiente edificabilidad:	1.2000 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO	0 m ²
Máxima edificabilidad:	2.032 m ²	Número máximo de viviendas:	24
Densidad máxima de viviendas:	142 viv./ha		
Área de Reparto:	SUNC - 2.1.1 0.9025 Coeficiente Subzonal: 0.75	Aprovechamiento medio: Aprovechamiento objetivo en subzona: 0.9116 2.134 UA - 0.75 UA	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:		Reranqueos				Edif. máxima por parcela (m²/m²)	Zonas de aplicación
ID	Topología	Parcela mínima para vía (m²)	Frente mínimo (m)	Altura max. (m)	Fach. (m)	Lateral (m)	
1	Rectangular	1000 m²	5 m	10 m	4 m	3 m	Áreas urbanas y residenciales.
2	Cuadrangular	1200 m²	6 m	12 m	5 m	4 m	Áreas rurales y mixtas.
3	Irregular	1500 m²	7 m	15 m	6 m	5 m	Áreas con restricciones topográficas.

- (*) 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 (Tt. VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Manzana compacta.
 - Edificación alineada a fachada.

OTRAS DETERMINACIONES:

- CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN.**

 - Vario interior: el grafiado
 - Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 12

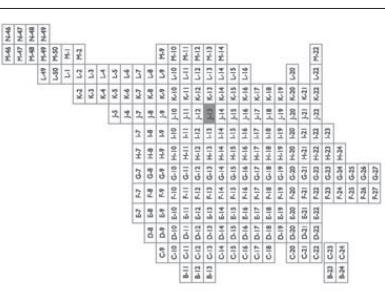
OBJETIVOS DE LA OBSEVACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Reordenación interna y mejora vial en las calles Tinto, Esla y Pisón
 - Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 de la **ORDENACIONES Y CONSIDERACIONES**.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

卷之三

SITUACIÓN



CONVENCIÓN POBEMONIZADA

TOGRAFÍA AEREA



AIA-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 min. espacio libre público:	255 m ²
Superficie de suelo público asociado:	0 m ²	Superficie min. equipamiento público:	0 m ²
Coeficiente edificabilidad:	0.5500 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO	0 m ²
Máxima edificabilidad:	3.508 m ²	Número máximo de viviendas:	35
Densidad máxima de viviendas:	55 viv./ha		
Área de Reparto:	SUNC - 2.1.2	Aprovechamiento medio:	0.4152
Coeficiente Sudzonal:	0.9500	Aprovechamiento objetivo en subzona:	3.683 UA
Coeficiente Tipológico:	1.0500	Derechos de los prop. en subzona:	2.871 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipoología	Parcela mínima privativa (m ²)	Frente mínimo (m)	Altura max (m)	Fach. (m)	Fondo (m)	Lateral (m)	Retenques	Edif. mixta por parcela (m ² /m ¹)	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 la fachada.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Vial Interiores: el grafiado
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en vías públicas: 17
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 4% de la superficie bruta.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Reordenación interna y mejorada de la conexión entre la Avenida de las Ampolias 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, dadas 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 AÉREA



SITUACIÓN



AIA-C-11-CALLE MANJÓN

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:		URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:		RESIDENCIAL	
Superficie bruta:		2.654 m ²		Superficie aprox. suelo edificable:		2.123 m ²	
Superficie de suelo con aprovechamiento:		2.654 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	
Coeficiente edificabilidad:							
Maxima edificabilidad:		1.3020 m ² /m ²		Edificabilidad mínima de VPO		0 m ²	
Densidad máxima de viviendas:		3.456 m ²		Número máximo de viviendas:		38	
Área de Reparto:	SUNC - 2.1.1			Aprovechamiento medio:		0.9116	
Coeficiente Sudzonal:	0.9025			Aprovechamiento objetivo en subzona:		0.6288	UA
Coeficiente Tipológico:	1.0500			Derechos de los prop. en subzona:		2.413	UA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima privativa baja (m ²)	Frente mínimo (m)	Altura max (m)	Fach. Fondo (m)	Lateral (m)	Retranqueos	Edif. mixta por parcela (m ² /m ¹)	Zonas de aplicación
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	S/P	(**)	--	(*)	Todas las manzanas

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:



AIA-C-12-HIJUELA DEL AGRIMENSOR

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	740 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	300 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	740 m ²	Superficie min. espacio libre público:	167 m ²
Superficie de suelo público asociado:	0 m ²	Superficie min. equipamiento público:	0 m ²
Coefficiente edificabilidad:			
Máxima edificabilidad:	1.3000 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO	0 m ²
Densidad máxima de viviendas:	962 m ²	Número máximo de viviendas:	12
Área de Reparto:	SUNC - 2.1.1	Aprovechamiento medio:	0.9116
Coefficiente Subzonal:	0.9025	Aprovechamiento objetivo en subzona:	1.010 UA
Coefficiente Tipológico:	1.0500	Derechos del los prop. en subzona:	673 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m ²)	Frente mínimo (m)	Altura max.	Fach. (m)	Fondo (m)	Retranqueos	Edif. mixta por parcela (m/m)	Zonas de aplicación
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	300	--	7	IV	0	--	0 (*)	Toda la manzana

(*) 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 gráfico
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en vías públicas: las graficadas
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 22% de la superficie total.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Completar la manzana de 4 alturas existente en la zona ampliando la sección de la calle hijuela del agrimensor en el punto donde de estreñida hasta su conexión con Ronda Muleros dándole continuidad a la zona verde existente.
- 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

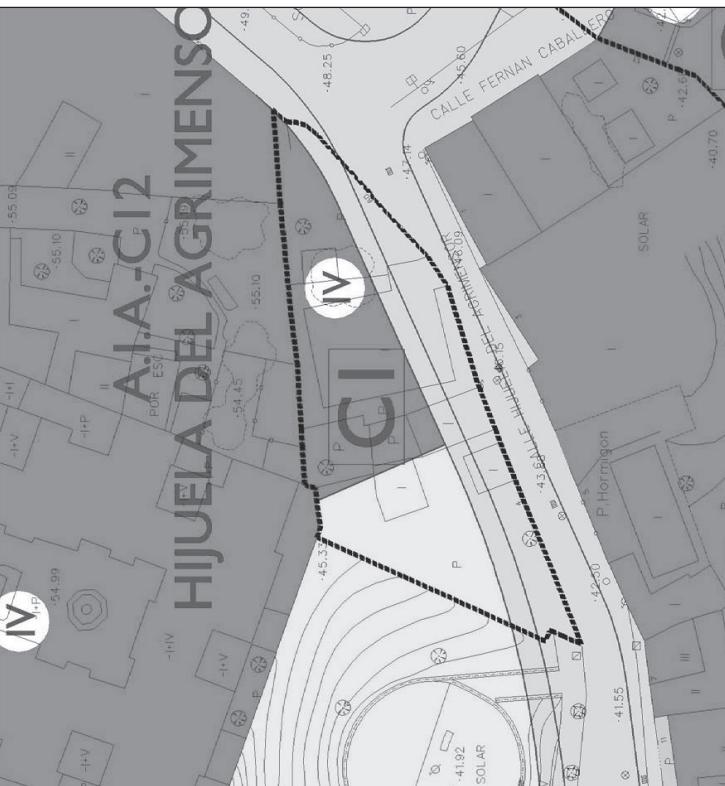
FOTOGRAFÍA AÉREA



SITUACIÓN

	P-44 N-47 S-47 E-48 W-49
	L-49 L-48 L-47 L-46 L-45 L-44 L-43 L-42 L-41 L-40 L-39 L-38 L-37 L-36 L-35 L-34 L-33 L-32 L-31 L-30 L-29 L-28 L-27 L-26 L-25 L-24 L-23 L-22 L-21 L-20 L-19 L-18 L-17 L-16 L-15 L-14 L-13 L-12 L-11 L-10 L-9 L-8 L-7 L-6 L-5 L-4 L-3 L-2 L-1 L-0 L-(-1) L-(-2) L-(-3) L-(-4) L-(-5) L-(-6) L-(-7) L-(-8) L-(-9) L-(-10) L-(-11) L-(-12) L-(-13) L-(-14) L-(-15) L-(-16) L-(-17) L-(-18) L-(-19) L-(-20) L-(-21) L-(-22) L-(-23) L-(-24) L-(-25) L-(-26) L-(-27) L-(-28) L-(-29) L-(-30) L-(-31) L-(-32) L-(-33) L-(-34) L-(-35) L-(-36) L-(-37) L-(-38) L-(-39) L-(-40) L-(-41) L-(-42) L-(-43) L-(-44) L-(-45) L-(-46) L-(-47) L-(-48) L-(-49) L-(-50) L-(-51) L-(-52) L-(-53) L-(-54) L-(-55) L-(-56) L-(-57) L-(-58) L-(-59) L-(-60) L-(-61) L-(-62) L-(-63) L-(-64) L-(-65) L-(-66) L-(-67) L-(-68) L-(-69) L-(-70) L-(-71) L-(-72) L-(-73) L-(-74) L-(-75) L-(-76) L-(-77) L-(-78) L-(-79) L-(-80) L-(-81) L-(-82) L-(-83) L-(-84) L-(-85) L-(-86) L-(-87) L-(-88) L-(-89) L-(-90) L-(-91) L-(-92) L-(-93) L-(-94) L-(-95) L-(-96) L-(-97) L-(-98) L-(-99) L-(-100)

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



AIA-C-13-PICADUEÑA BAJA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso doméstico:	RESIDENCIAL
Superficie y 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 o asociado:	0 m ²	Superficie min. equipamiento público:	0 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0.6500 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO	0 m ²
Máxima edificabilidad:	8.595 m ²	Número mínimo de viviendas:	88
Densidad máxima de viviendas:	67 viv./ha		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN POR MENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:		Retiradas				Edif. máxima por parcela (m ²)	Zonas de aplicación
ID	Topografía	Parcela mínima prevista (m ²)	Frente (m)	Altura máx. (m)	Fond. (m)	Lateral (m)	
1	Terraza	100	5	10	5	5	

- (*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima la admitida para la tipología C1

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Manzana compacta.
 - Edificación alineada a fachada

OPINIONES DE LA ORDENACIONES CONSIDERACIONES

- ## **OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:**

OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO CONSIDERAÇÕES

- OBJETIVOS DE LA ORDENACION Y CONSIDERACIONES:**

 - La apertura y veredadera de Ficaduena Baja mediante la ejecución de un vial entre la calle del Pino y Cuesta de las Piedras y otra que una este con la calle Ficaduena Baja, que junto con otras actuaciones posibiliten la permeabilidad del barrio.
 - La ordenación grillada se podrá reajustar mediante Estudio de Detalle, no pudiendo eliminarla ni reducirla la sección del vial 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 delimitación 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

卷之三

卷之三

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



AIA-C-14-CALLE POLAS

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso doméstico:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	7.193 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	5.899 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	7.193 m ²	Superficie min. espacio libre público:	0 m ²
Superficie de suelo público asociado:	0 m ²	Superficie min. equipamiento público:	176 m ²
Coefficiente edificabilidad:	1.1000 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO	2.136 m ²
Máximo coeficiente edificabilidad:	7.912 m ² /ha	Nº max. total viviendas. N° min VPO:	78 / 23
Densidad máxima de viviendas:	109 viv/ha	Anrovechamiento medio:	0.91116
Área de Recorrido:	SUINC - 2.1.1		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDICIÓN:

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN		Parcela mínima privativa (m ²)		Frente mínimo (m)		Altura máxima (m)		Fachada (m)		Fondo (m)		Laterales (m)		Retirantes		Edificación máxima por parcela (m ² /m ²)		Zonas de aplicación	
ID	Típología	Parcela mínima total (m ²)		--		--		--		--		--		--		--		--	
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	III	0	--	0	--	0	--	0	--	(*)	Sonrisa	0	0	0	0

- (*) 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 (TÍP. VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Manzana compacta.
 - Edificación alineada a fachada.

卷之三

- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:**

 - Apertura de la calle Pinos, actualmente en fondo de saco, hasta la calle del Pino, favoreciendo la permeabilidad de la barriada de Picadura en ese punto.
 - La edificabilidad residencial será como máximo el 90% de la total, destinándose el 10% restante a comercial y/o terciario.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

Evaluating the Data-Utility

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:		URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:		51.176 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	27.042 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	46.380 m ²	Superficie min. espacio libre público:	6.985 m ²	
Superficie de suelo público asociado:	4.596 m ²	Superficie min. equipamiento público:	1.305 m ²	
Coeficiente edificabilidad:				
Máxima edificabilidad:	0.8300 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO:	10.787 m ²	
Densidad máxima de viviendas:	38.661 m ² /vivienda	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	338/ 119	
Área de Reparto:	SUNC - 2.2.2	Aprovechamiento medio:	0.6587	
Coeficiente Sudzonal:	1.0000	Aprovechamiento objetivo en subzona:	37.076 UA	
Coeficiente Tipológico:	0.9590	Derechos de los prop. en subzona:	23.422 UA	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipoología	Parcela mínima total (m ²)	Frente mínimo (m)	Altura máxima (m)	Fach. (m)	Fondo (m)	Lateral (m)	Retranquesos	Edific. máxima por parcela (m/m ²)	Zonas de aplicación
D.1.1	Unifamiliares en hilera	500	120	6	II	≥4	≥3	**	1	B
D.1.2	Unifamiliares en hilera	120	120	9	II	≥5	≥3	**	1	B
E1	Unifamiliares aisladas	500	500	15	II	≥4	≥3	≥3	0.6	A
E1	Unifamiliares paredadas	250	250	10	II	≥4	≥3	≥3	0.6	A
F2	Edificio de viviendas aislado	800	800	20	IV	**	**	**	*	C

- (*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle.
- (**) Las condiciones de retranqueo serán las establecidas en las Normas Generales de la edificación (TÍ.VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Edificación Aislada.
- Manzana a cerrada, abierta o semiabierto.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Vial interior: tipo VII (14 m. de ancho).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 154.
- La superficie mínima de equipamientos públicos será del 2,8% de la superficie total.
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 15% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascienden a 30m² por cada 100m² de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Reutilización de las antiguas viviendas de trabajadores de la azucarera, integrándolas en la trama urbana colindante, usando tipologías diversas que se adecuen al entorno y su posición en la zona.
- La actuación conllevará la urbanización del vial perimetral (límite con Pozcoibero y S.32), convirtiéndolo en uno tipo IV (22 m.)
- En la manzana de residencial colectiva se dispondrá un mínimo de edificabilidad de uso comercial y/o terciario en planta baja, equiparable al menos al 75% de la edificabilidad total.
- La ordenación se considera funcional, pudiendo ajustarse ligeramente su trazado sin eliminar vías ni disminuir su sección.
- 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

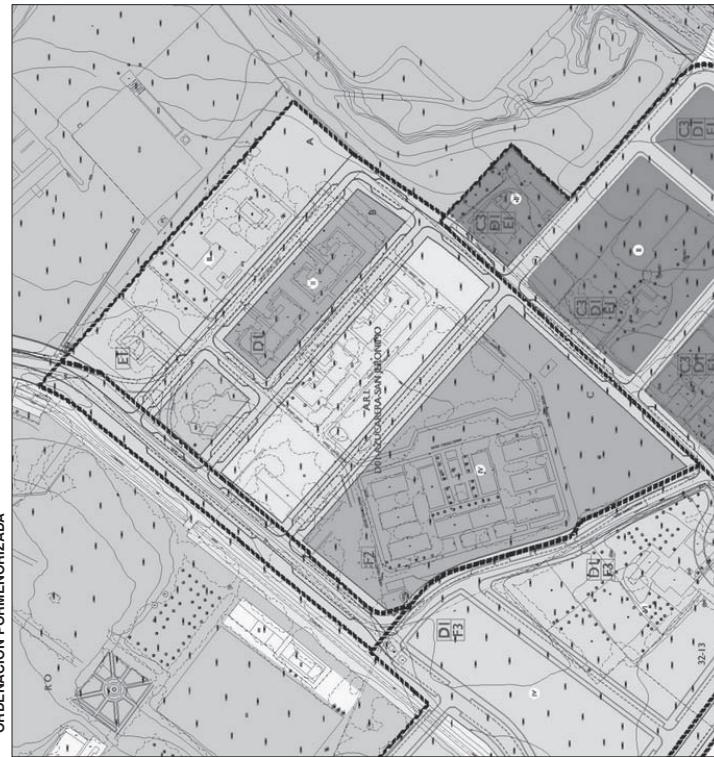
Ejecución: 5 años

FOTOGRAFÍA AÉREA



SITUACIÓN

SITUACIÓN	



ARI-D-02-SANTA ANA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso doméstico:	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 min. espacio libre público:	5.322 m ²
Superficie de suelo público asociado:	1.436 m ²	Superficie min. equipamiento público:	1.228 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0.480 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO	0 m ²
Máxima edificabilidad:	19.655 m ²	Número máximo de viviendas:	168
Densidad máxima de viviendas:	42 viv./ha		

DETENCIÓN DE LA ORDENACIÓN DORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:		Parametros				Ed. máxima por parcela (m ²)		Zonas de aplicación
ID	Tipología	Parcela mínima privativa (m ²)	Frente minima (m)	Altura max. (m)	Fach. (m)	Lateral (m)	(m)	
1	Residencial	100	3	10	4	3	100	Zonas urbanas y rurales
2	Comercial	200	4	12	5	4	200	Zonas urbanas y rurales
3	Industrial	500	5	15	6	5	500	Zonas industriales

- (?) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima la admitida para la tipología C1 as Normas Particulares (T.IV).
- (?) Las condiciones de tránsito serán las establecidas en las Normas Generales de la edificación (T.VII), cuidándose

.....

- Marzana compacta
 - Edificación Aislada.
 - Marzana cerrada o semiabierta

卷之三

- OTRAS DEFINICIONES.**

 - Vario interior: El estandarizado en la ordenación pormenorizada.
 - Número mínimo de plazas de aparcamientos en vías públicas: 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 asciende a 33m² por cada 100m² de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

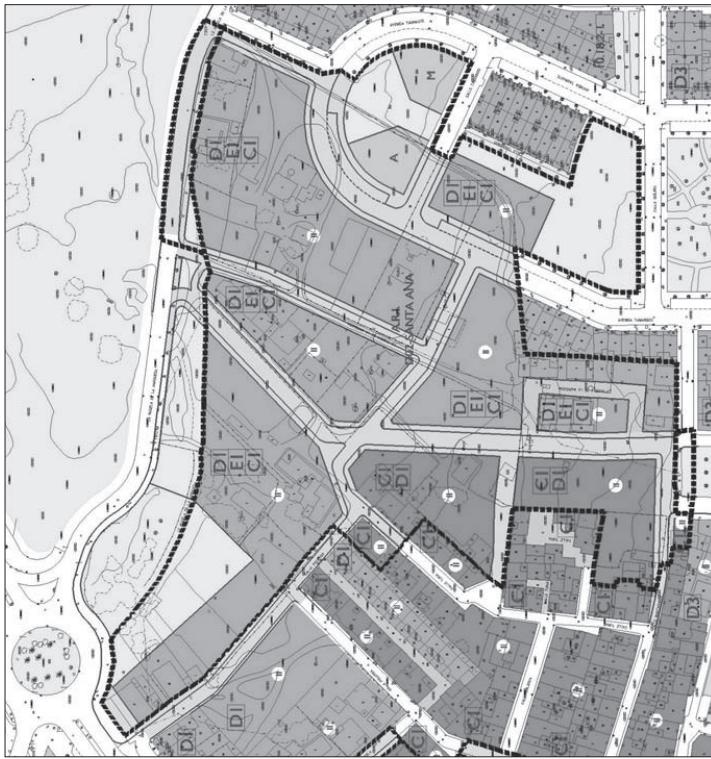
 - Con la ordenación propuesta se pretenderá dar respuesta a la vacío urbano existente al noroeste de la Barrida del Rocío hasta la Higuera de la Marquesa, donde existen numerosas viviendas caretes de mínimos servicios.
 - La ordenación pormenorizada establecida pondrá a redactación mediante la redacción de Estudio de Detalle, siempre que se mantengan los porcentajes mínimos de dotaciones establecidos.
 - Dadas las preexistencias y la dificultad de desarrollo del ámbito proveniente de PGOU-84, no se exigirán viviendas de VPO.
 - Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-E-01-LOS ALBARIZONES SUR

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo: URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	23.600 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	11.436 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	23.600 m ²	Superficie min. espacio libre público:	3.186 m ²
Superficie de suelo público asociado:	0 m ²	Superficie min. equipamiento público:	0 m ²
Coeficiente edificabilidad:			
Maxima edificabilidad:	0.4500 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO:	3.186 m ²
Densidad máxima de viviendas:	10.620 m ² /ha	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	84 / 35
Área de Reparto:	SUNC - 2.23.1	Aprovechamiento medio:	0.2784
Coeficiente Sudzonal:	0.7716	Aprovechamiento objetivo en subzona:	0.2784
Coeficiente Tipológico:	0.9391	Derechos de los prop. en subzona:	0.2784

ID	Tipoología	Parcela mínima total (m ²)	Frente mínimo (m)	Altura máx.	Fach. (m)	Fondo (m)	Lateral (m)	Retranques	Edif. máxima por parcela (m/m ²)	Zonas de aplicación
D1.1	Unifamiliares en hilera	500	120	6	11	≥4	≥3	*	1	Todas las manzanas
D1.2	Unifamiliares en hilera	120	120	9	11	≥5	≥3	*	1	Todas las manzanas
E1	Unifamiliares asiladas	500	500	15	11	≥4	≥3	≥3	0.6	Todas las manzanas
E1	Unifamiliares paredadas	250	250	10	11	≥4	≥3	≥3	0.6	Todas las manzanas

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipoología	Parcela mínima privativa (m ²)	Frente mínimo (m)	Altura máx.	Fach. (m)	Fondo (m)	Lateral (m)	Retranques	Edif. máxima por parcela (m/m ²)	Zonas de aplicación
D1.1	Unifamiliares en hilera	500	120	6	11	≥4	≥3	*	1	Todas las manzanas
D1.2	Unifamiliares en hilera	120	120	9	11	≥5	≥3	*	1	Todas las manzanas
E1	Unifamiliares asiladas	500	500	15	11	≥4	≥3	≥3	0.6	Todas las manzanas
E1	Unifamiliares paredadas	250	250	10	11	≥4	≥3	≥3	0.6	Todas las manzanas

- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle.

- (*) Las condiciones de retranque serán las establecidas en las Normas Generales de la edificación (TIT VII). Se admitirá la tipología C1 para materializar edificabilidad de la vivienda protegida, definiendo el Estudio de Detalle su ubicación concreta y regulando su implantación.

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

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

OTRAS DETERMINACIONES:

- Vial Inferior: Tipo VII (14 m. de ancho).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en vías públicas: 39
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 13% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas asciende a 30m² por cada 100m² de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Ordenar el vacío existente tras las viviendas de la margen derecha de Los Albarizones, entre la calle Albaiza y el denominado Camino Bajo Los Hornos, disponiendo un nuevo acceso desde la Carretera de Cartuja que mejore la accesibilidad de la zona.
- La ordenación se considera vinculante, pudiendo readjustarse ligeramente su trazado en el Estudio de Detalle, sin eliminar vial ni disminuir su sección.
- En el Estudio de Detalle habrá de especificarse para cada manzana y submanzana una sola tipología para materializar la edificabilidad, así como los volúmenes de las mismas y los retranques entre ellos. Deberán cuantificarse y graficarse las dotaciones de aparcamientos públicos, así como los metros lineales de víasles que podrán utilizarse para acceso al interior de las manzanas, derrevéndoles de los anteriores. Este parámetro será vinculante para la concesión de licencias de edificación en cada una de las manzanas.
- 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



ARI-ES01-ESTELLA CALLE DUQUE

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:		URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:		13.834 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	5.273 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:		13.834 m ²	Superficie espacio libre público:	0 m ²
Superficie de suelo público asociado:		0 m ²	Superficie equipamiento público:	3.456 m ²
Coeficiente edificabilidad:				
Maxima edificabilidad:		0.3100 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO	1.222 m ²
Densidad máxima de viviendas:		4.289 m ²	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	45 / 13
Área de Reparto:				
Coeficiente Sudzonal:	SUNC - 7.2		Aprovechamiento medio:	0.2888
Coeficiente Tipológico:	1.0500		Aprovechamiento objetivo en subzona:	3.882 UA
	0.9052		Derechos de los prop. en subzona:	3.425 UA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima basta (m ²)	Frente mínimo privativa (m)	Altura max (m)	Fach. (m)	Fondo (m)	Lateral (m)	Retirquesos	Edif. mixta por parcela (m ² /m)	Zonas de aplicación
D2.1	Res. Unifamiliar hilera 1 pedianas	360	90	6	11	≥ 4	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
D2.2	Res. Unifamiliar hilera 2 pedianas	90	90	9	11	≥ 5	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	11	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)

- (*) 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 Aislada.
- Manzana a cerrada, abierta o semiabierta.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Vialo interior: tipo VII (14 m)
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en vías públicas: 45
- La superficie mínima de equipamientos públicos será del 25% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas asciende a 80m² 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:

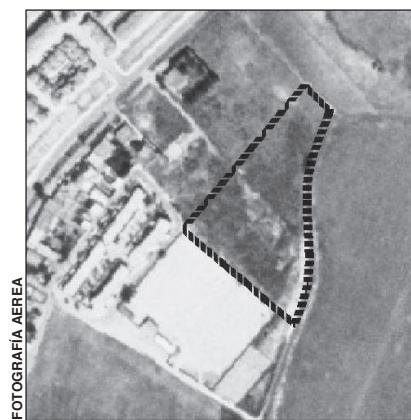
- Situada en la zona suroeste del núcleo de Estella. Completa el crecimiento iniciado en el PGMO-95 previendo la ampliación del equipamiento deportivo municipal anexo.
- La ordenación gráfica se podrá reajustar mediante Estudio de Detalle, no pudiendo eliminarse ni reducirse la sección del vialado.
- Dada la topografía existente y el diseño vial 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 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 AÉREA



SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ARI-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
Coeficiente edificabilidad:				
Maxima edificabilidad:		0.3400 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO:	1.091 m ²
Densidad máxima de viviendas:		3.635 m ²	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	40 / 12
Área de Reparto:		SUNG - 72	Aprovechamiento medio:	0.2888
Coeficiente Sudzonal:		1.0000	Aprovechamiento objetivo en subzona:	3.151 UA
Coeficiente Tipológico:		0.8669	Derechos de los prop. en subzona:	2.779 UA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima basta (m ²)	Frente mínimo privativa (m)	Altura max	Fach. (m)	Reranqueos	Edif. mixta por parcela (m/n)	Zonas de aplicación
D2.1	Res. Unifamiliar hilera 1 pedianas	360	90	6	II	≥ 4	≥ 3	0
D2.2	Res. Unifamiliar hilera 2 pedianas	90	90	9	II	≥ 5	≥ 3	1
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 Aislada.
- Manzana a cerrada, abierta o semiabierta.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Vial interior: tipo VIII (12 m)
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en vías públicas: 40
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 10% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascienden a 30m² por cada 100m² de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

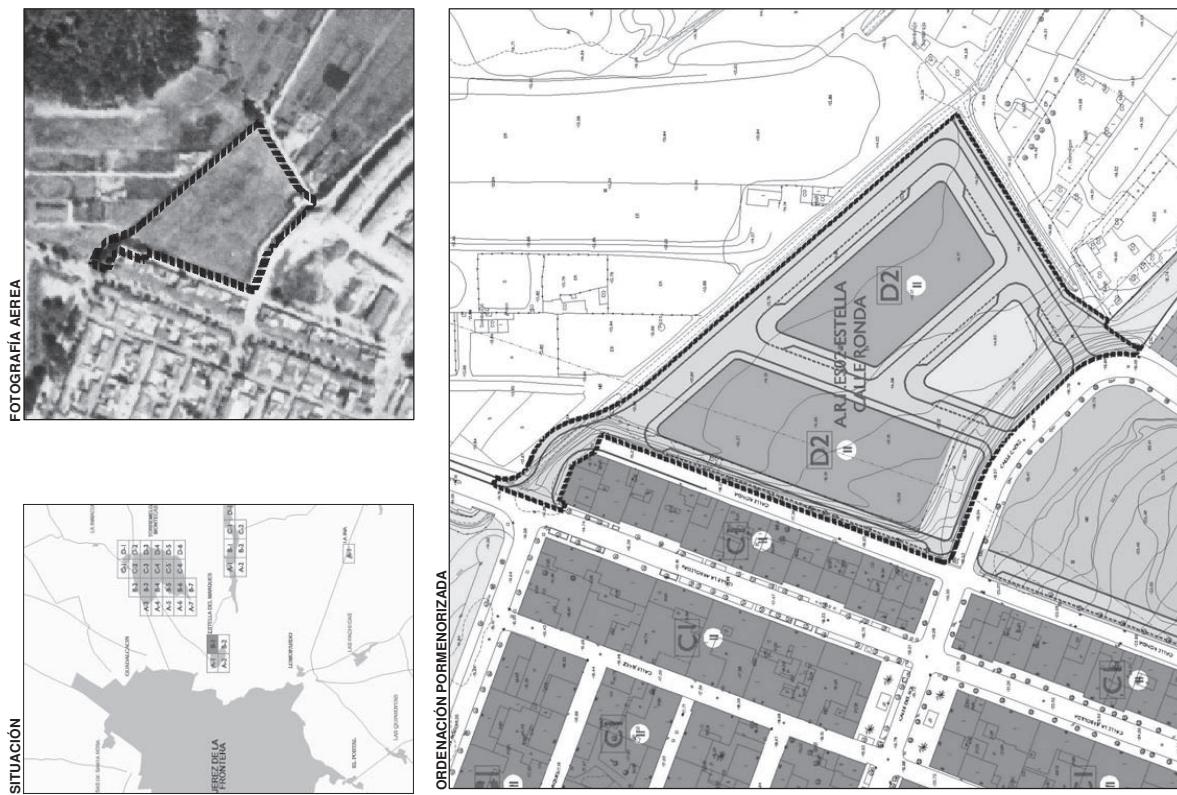
- Situada en la zona noreste del núcleo de estella. Completa el crecimiento del núcleo, en una zona topográficamente apta para la edificación, incluyendo un espacio libre público digno y funcional.
- La ordenación gráfada se podrá reajustar mediante Estudio de Detalle, no pudiendo eliminarse ni reducirse la sección del vial 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 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



ARI-ES03-ESTELLA CALLE LA SIERRA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	27.459 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	10.171 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	25.649 m ²	Superficie espacio libre público:	3.102 m ²
Superficie de suelo público asociado:	1.610 m ²	Superficie equipamiento público:	0 m ²
Coeficiente edificabilidad:			
Maxima edificabilidad:	0.3400 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO:	2.505 m ²
Densidad máxima de viviendas:	8.789 viv./ha	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	92 / 27
Área de Reparto:	SUNC - 72	Aprovechamiento medio:	0.2888
Coeficiente Sudzonal:	0.9500	Aprovechamiento objetivo en subzona:	7.955 UA
Coeficiente Tipológico:	0.9051	Derechos de los prop. en subzona:	7.072 UA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Topografía	Parcela mínima basta (m ²)	Frente mínimo privativa (m)	Altura max (m)	Fach. (m)	Fondo (m)	Lateral (m)	Retiruecos	Edif. mixta por parcela (m ² /m ²)	Zonas de aplicación
D2.1	Res. Unifamiliar hilera 1 pedianas	360	90	6	II	≥ 4	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
D2.2	Res. Unifamiliar hilera 2 pedianas	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 Aislada.
- Manzana a cerrada, abierta o semicerrada.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Situada en la zona sureste del núcleo de Estella, se pretende con la ordenación completar la trama urbana incorporando una zona verde pública a que tenga continuidad con la zona de equipamiento colectivo colindante.
- La ordenación gráfica se podrá reajustar mediante Estudio de Detalle, no pudiendo eliminarse ni reducirse la sección del vial planteado.
- Dado el diseño vial 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

PLAZOS: Estudio de Detalle: 3 años

Proyecto de Urbanización: 4 años

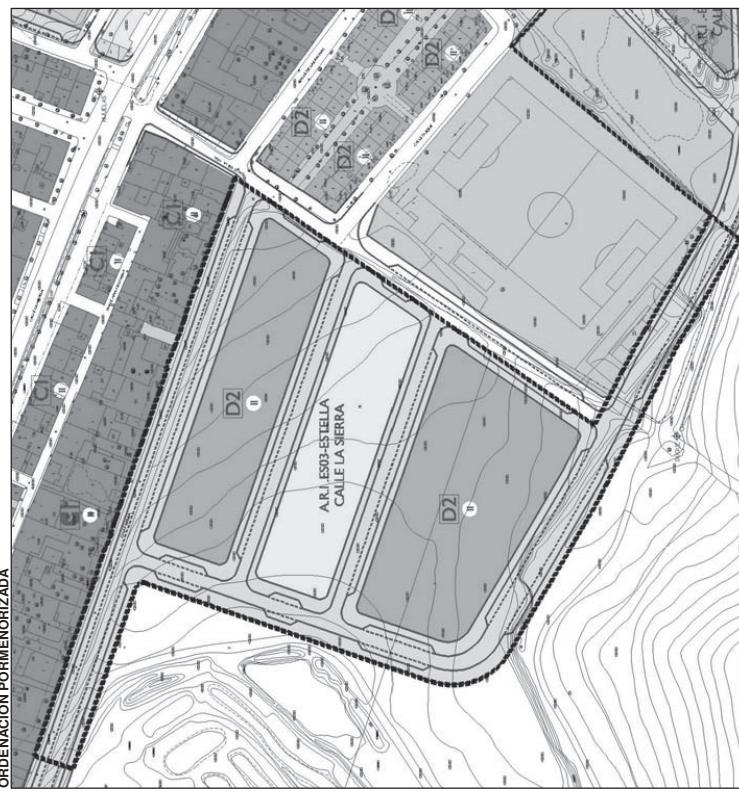
Ejecución: 5 años



FOTOGRAFÍA AÉREA



SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ARI-ES04-ESTELLA MAJADA ALTA

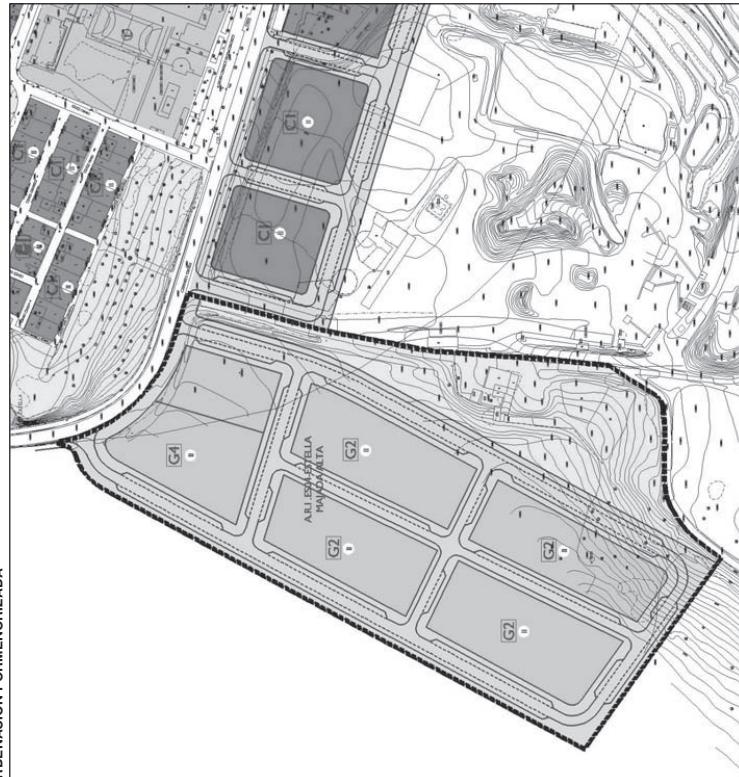
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

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
Coeficiente edificabilidad:			
Maxima edificabilidad:	0.3400 m ² /m ²		
Área de Reparto:	SUNG - 7.2	Aprovechamiento medio:	0.2888
Coeficiente Sudzonal:	0.9700	Aprovechamiento objetivo en subzona:	12.126 UA
Coeficiente Tipológico:	0.8802	Derechos de los prop. en subzona:	11.394 UA

SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipoología	Parcela mínima total (m ²)	Parcela mínima privada (m ²)	Frente mínimo (m)	Altura max.	Fach. (m)	Refranqueos	Edif. máxima por parcela (m/m ²)	Zonas de aplicación
G1	Actividades económicas:	500	50	12	II	-	-	1	(*)
	Edificio aislado:	1.000	1.000	15	II	> 8	> 4	0,75	(*)
G2	Actividades económicas:	1.000	1.000	15	II	> 8	> 4	1	(*)
G4	Actividades económicas terciario:	1.000	1.000	15	II	> 8	> 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:

- Vial interior: Tipo VI (14 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 suroriental del núcleo de Estella, 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 mediante Estudio de Detalle, no pudiendo reducirse la sección del vial planteado.
- 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

ARI-ET02-EL TORNO CALLE GUADALETE

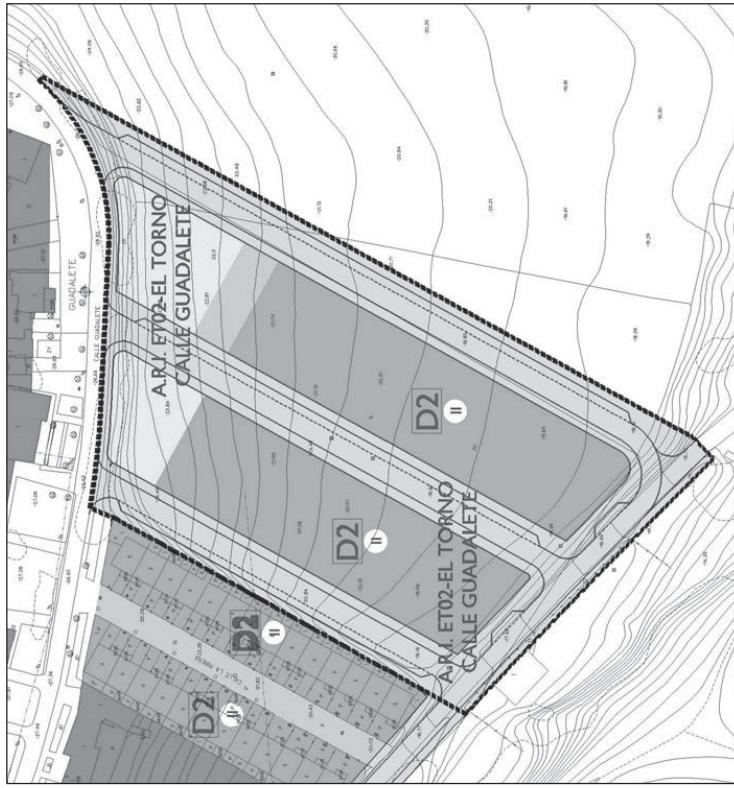
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	12.676 m ²	Superficie apto. suelo edificable:	5.084 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	12.676 m ²	Superficie min. espacio libre público:	1.267 m ²
Superficie de suelo público asociado:	0 m ²	Superficie min. equipamiento público:	254 m ²
Coeficiente edificabilidad:			
Maxima edificabilidad:	0.3800 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO:	1.445 m ²
Densidad máxima de viviendas:	4.817 m ² /vivienda	Nº max. tota viviendas / Nº min VPO:	52 / 16
Área de Reparto:	SUNC - 6.2	Aprovechamiento medio:	0.3185
Coeficiente Sudzonal:	0.9700	Aprovechamiento objetivo homog:	4.177 UA
Coeficiente Aprovechamiento Subjetivo:	0.8670	Derechos de los propietarios:	3.746 UA

SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima bba (m ²)	Frente mínimo privativa (m)	Altura max	Fach. (m)	Fondo (m)	Lateral (m)	Retiruecos	Edif. mixta por parcela (m ² /m ²)	Zonas de aplicación
D2.1	Res. Unifamiliar hilera 1 peldanas	360	90	6	11	≥ 4	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
D2.2	Res. Unifamiliar hilera 2 peldanas	90	90	9	11	≥ 5	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	11	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)

- (*) 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 Aislada.
- Manzana cerrada, abierta o semabierta.

OTRAS DETERMINACIONES:

Vial Interio:

- Perpendiculares a calle Guadalete, Tipo VIII (12 m); calle del fondo, Tipo VII (14 m).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en vales públicos: 54
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 10% de la superficie total.

- La reserva de dotaciones públicas ascienden a 32 m² por cada 100m² de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- La ordenación tiene como objetivo culminar el crecimiento surueste del núcleo del Torno, continuando con la trama ya iniciada en el PGMO-05, disponiendo las dotaciones en los terrenos de las manzanas hacia la zona ya consolidada.
- La ordenación garantiza se podrá reajustar mediante Estudio de Detalle, no pudiendo eliminarse ni reducirse la sección del vial planeado.
- 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 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

ARI-ET02-EL TORNO CALLE GUADALETE

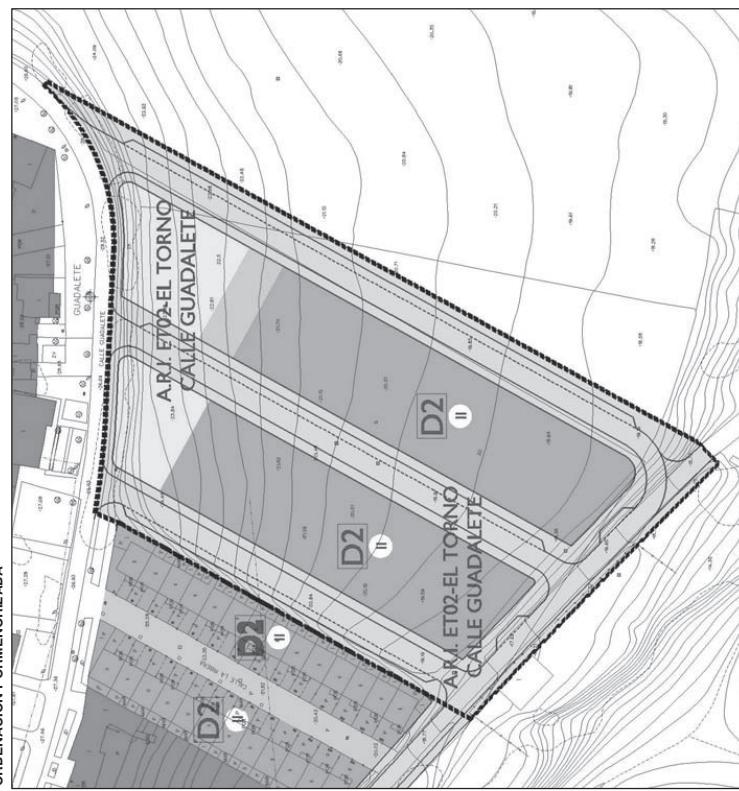
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	12.676 m ²	Superficie apto. suelo edificable:	5.084 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	12.676 m ²	Superficie min. espacio libre público:	1.267 m ²
Superficie de suelo público asociado:	0 m ²	Superficie min. equipamiento público:	254 m ²
Coeficiente edificabilidad:			
Maxima edificabilidad:	0.3800 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO:	1.445 m ²
Densidad máxima de viviendas:	4.817 m ² /vivienda	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	52 / 16
Área de Reparto:	SUNC - 6.2	Aprovechamiento medio:	0.3185
Coeficiente Sudzonal:	0.9700	Aprovechamiento objetivo homog:	4.177 UA
Coeficiente Aprovechamiento Subjetivo:	0.8670	Derechos de los propietarios:	3.746 UA

SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima bba (m ²)	Frente mínimo privativa (m)	Altura max	Fach. (m)	Fondo (m)	Laterai (m)	Retiruecos	Edif. mixta por parcela (m ² /m ¹)	Zonas de aplicación
D2.1	Res. Unifamiliar hilera 1 peldanas	360	90	6	11	≥ 4	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
D2.2	Res. Unifamiliar hilera 2 peldanas	90	90	9	11	≥ 5	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	11	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)

- (*) 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 Aislada.
- Manzana cerrada, abierta o semabierta.

OTRAS DETERMINACIONES:

Vial Interiores:

- Perpendiculares a calle Guadalete, Tipo VIII (12 m); calle del fondo, Tipo VII (14 m).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en vales públicos: 54
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 10% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascienden a 32 m² por cada 100m² de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- La ordenación tiene como objetivo culminar el crecimiento surueste del núcleo del Torno, continuando con la trama ya iniciada en el PGMO-05, disponiendo las dotaciones en los terrenos de las manzanas hacia la zona ya consolidada.
- La ordenación garantiza se podrá reajustar mediante Estudio de Detalle, no pudiendo eliminarse ni reducirse la sección del vial planeado.
- Dada la topografía existente y el diseño vial 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 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

ARI-F-01-HIJUELA DE SIETE PINOS

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:		UREANO 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 o asociado:		0 m ²	Superficie min. equipamiento público:		20.383 m ²
Coeficiente edificabilidad:		0.5000 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO		55.033 m ²
Máxima edificabilidad:		67.942 m ²	Aprovechamiento medio:		Nº max. total viviendas / Nº min. VPO:
Densidad máxima de viviendas:		49 viv./ha	Aprovechamiento objetivo en subzona:		665 / 611
Área de Reparto:		SUNIC - 3.2.3	Derechos de los prop. en subzona:		45.062 UA
Coeficiente Subzonal:		1.2502	Derechos de los prop. en subzona:		32.298 UA
Coeficiente Tipológico:		0.6338			

FOTOGRAFÍA AÉREA



SITUACIÓN

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Topografía	Parcela mínima muñeca (m ²)	Frente mínimo privativa (m)	Altura máx.	Fach. (m)	Retranques	Refranqueos	Edif. mixta, por. parcela (m)	Zonas de aplicación
F3	Res. plurifamiliar patio manzana	800	--	20	V1	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 refranqueo serán las establecidas en las Normas Generales de la Edificación (Tit. VII)

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Manzana abierta o semicerrada.
- Edificación alineada a fachada. A vías y zonas verdes públicas restringido.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Vial interior: Tipo V (18 m de anchura mínima y 20.5 m vía de borde de zona verde)
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en vías públicos: 3400
- 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 vascos 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 remata el borde norte del antiguo PAU de Fuenlabrada Portillo dando continuidad a sus vías.
- La ordenación pormenorizada graficada será vinculante con relación a la conexión del vial de borde entre la calle Praga y el vial de nueva apertura en la IJE 10.5 del PGMO-95.
- 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 el 10%, 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: EXPROPIACIÓN

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

ARI-F-02-AVENIDA DE EUROPA

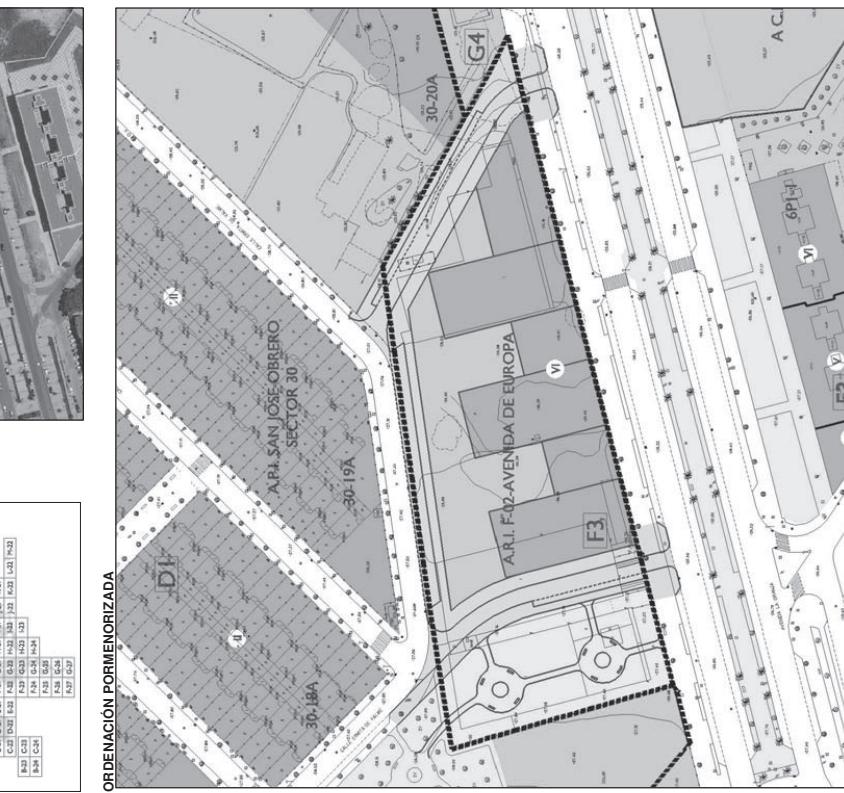
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	12.150 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	6.780 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	12.150 m ²	Superficie min. espacio libre público:	2.353 m ²
Superficie de suelo público asociado:	0 m ²	Superficie min. equipamiento público:	0 m ²
Coeficiente edificabilidad:			
Máxima edificabilidad:	0.8600 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO:	2.351 m ²
Densidad máxima de viviendas:	10.449 viv./ha	Nº max. tot. viviendas / Nº min VPO:	106 / 26
Área de Reparto:	SUNC - 3.2.1	Aprovechamiento medio:	0.6714
Coeficiente Sudzonal:	0.9000	Aprovechamiento objetivo en subzona:	10.849 UA
Coeficiente Tipológico:	1.0383	Derechos de los prop. en subzona:	8.158 UA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipoología	Parcela mínima privativa (m ²)	Frente mínimo (m)	Altura máximo (m)	Fach.	Fondo	Lateral	Edif. mixta por parcela (m ²)	Zonas de aplicación
F3	Res. plurifamiliar patio manzana	800	--	20	V1	0	--	--	(*) Todas las manzanas

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA



- (*) 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 restringo será las establecidas las Normas Generales de la Edificación (Tit. VII)

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Manzana abierta o semicerrada.
- Edificación alineada a fachada en Avenida de Europa, el resto libre.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Vario interior: Tipo VI (16 m) en vias perpendiculares a la Av. de Europa.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en vías públicas: 53
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 19% de la superficie bruta.
- Las dotaciones públicas ascienden a 30 m² por cada 100 m² de uso residencial

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Reordenación y reclasificación del frente de manzanas a la Avenida de Europa, acorde con la importancia de este eje de penetración de la ciudad, mejorando las conexiones de la zona de San José Obrero y completando la zona verde pública existente.
- Las edificaciones se plantearán con un zócalo destinado a usos comerciales dando a la Av. de Europa.
- La volumetría y orientación, excepto lo expresado respecto a la alineación a la Av. de Europa.
- La edificabilidad residencial será como máximo el 75% de la total, destinándose el 25% 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: 5 años	Proyecto de Urbanización: 6 años	Ejecución: 7 años
---------	----------------------------	----------------------------------	-------------------

ARI-F-03- SAN JOSÉ OBRERO, HIJUELA DE LA PLATERA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:		URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:		RESIDENCIAL	
Superficie bruta:		38.468 m ²		Superficie aprox. suelo edificable:		13.243 m ²	
Superficie de suelo con aprovechamiento:		38.468 m ²		Superficie min. espacio libre público:		6.155 m ²	
Superficie de suelo público asociado:		0 m ²		Superficie min. equipamiento público:		0 m ²	
Coeficiente edificabilidad:		0.7000 m ² /m ²		Edificabilidad mínima de VPO:		7.674 m ²	
Maxima edificabilidad:		26.928 m ²		Nº max. tot. viviendas / Nº min VPO:		240 / 85	
Densidad máxima de viviendas:		63 viv./ha		Aprovechamiento medio:		0.6114	
Área de Reparto:	SUNC - 3.2.1			Aprovechamiento objetivo en subzona:		28.710 UA	
Coeficiente Sudzonal:	1.2128			Derechos del los prop. en subzona:		19.166 UA	
Coeficiente Tipológico:	0.8905						

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima privativa (m ²)	Frente mínimo (m)	Altura máx. (m)	Fach. (m)	Fondo (m)	Lateral (m)	Retranques	Edif., mixta por parcela (m ²) ¹	Zonas de aplicación
F3	Res. plurifamiliar patio manzana	800	--	20	IV	--	--	--	(*)	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 retranqueo serán las establecidas en las Normas Generales de la Edificación (Tit. VII)

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

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

OTRAS DETERMINACIONES:

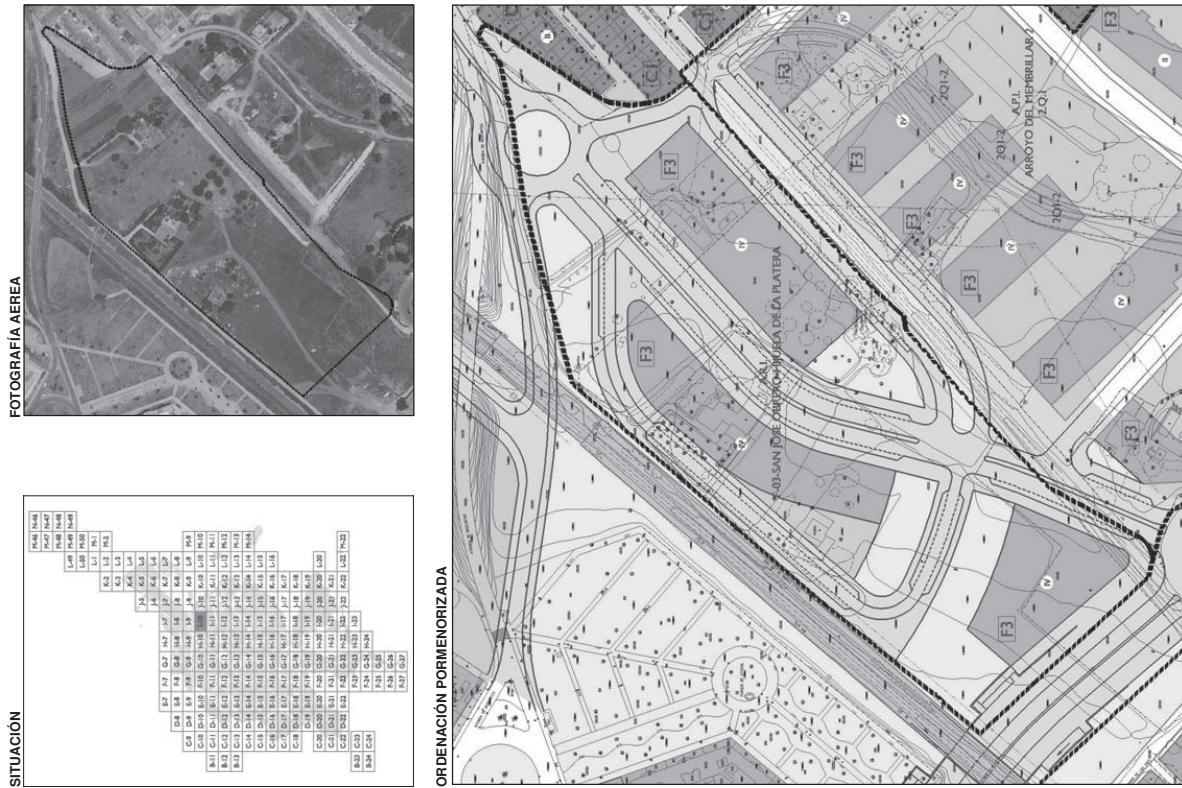
- Vialo interior: se consideran vinculantes la conexión vialaria desde la Av. de Descartes (cruzando la vía ferrea) y la conexión principal que atraviesa longitudinalmente toda la actuación hasta la Av. Juan Carlos I
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en vías públicas: 200
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 16% de la superficie bruta.
- Las dotaciones públicas ascienden a 28m² por cada 100m² de uso residencial

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Reordenación de un vacío de borde existente entre la vía terrestre y la Barricada de S. José Obrero, sirviendo de enlace con los nuevos creimientos planteados al noreste.
- La ordenación prefiere eliminar la inadecuada pasarela elevada sobre el ferrocarril sustituyéndola por un paso bajo el mismo, que debe adaptarse a la actuación que linearmente se realice en el trazado ferroviario.
- Los volúmenes edificados se plantearan siguiendo el trazado de la nueva avenida proyectada.
- La edificabilidad residencial será como máximo el 95% de la total, destinándose el 5% restante a comercial y/o terciario.
- La ocupación media será del 50%, para el conjunto de las parcelas edificables.
- Los volúmenes señalados como edificables y los espacios no edificables en sus parcelas servirán de referencia, pudiendo surdir modificaciones justificadas en el Estudio de Detalle. La ocupación en planta de los volúmenes edificables señalados no podrá superar el 65% para cada uno de ellos.
- Se deberá incluir en la urbanización la totalidad del vial principal en su conexión sureste, incluso en terrenos de la Z.O.1 contigua.
- 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
---------	----------------------------	----------------------------------	-------------------



ARI-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
Coeficiente 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	Aprovechamiento medio:	0,5097
Área de Reparto:	SUNC - 3.2.2	Aprovechamiento objetivo en subzona:	17.672 UA
Coeficiente Sudzonal:	1.1025	Derechos del los prop. en subzona:	7.744 UA
Coeficiente Tipológico:	0,5861		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipoología	Parcela mínima privativa (m ²)	Frente mínimo (m)	Altura max (m)	Fach. (m)	Fondo (m)	Lateral (m)	Retranques	Edif. mixta por parcela (m ²)	Zonas de aplicación
F3	Res. plurifamiliar patio manzana	600	--	20	V1	0	--	--	5.4	Todas las manzanas

- Las condiciones de retranqueo serán las establecidas en las Normas Generales de la Edificación (Tit. VI).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Manzana cerrada, abierta o semicerrada.
- Edificación alineada a la fachada.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Vialo Interior: el grafitado en la ordenación.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en vías públicas: 200
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 12% de la superficie bruta.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Reordenación de la barriada Cerrofruto sustituyendo los cedudos bloques existentes por viviendas adaptadas a los requerimientos y normativas actuales, mejorando la zona y mejorando su accesibilidad, dotándola de espacios libres públicos de escala adecuada y plazas de aparcamiento en vías públicas ordenadas de tal forma que dejen el espacio habitable principal al peaton.
- Se prevé un pequeño incremento del número de viviendas actuales para abonar la posible reordenación de la barriada El Pandero.
- La reordenación de la zona responde a una operación de realoj, 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 deslinchar hasta un máximo del 11% de la edificabilidad total a uso comercial y/o terciario.
- Toda la edificabilidad residencial se materializará en 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

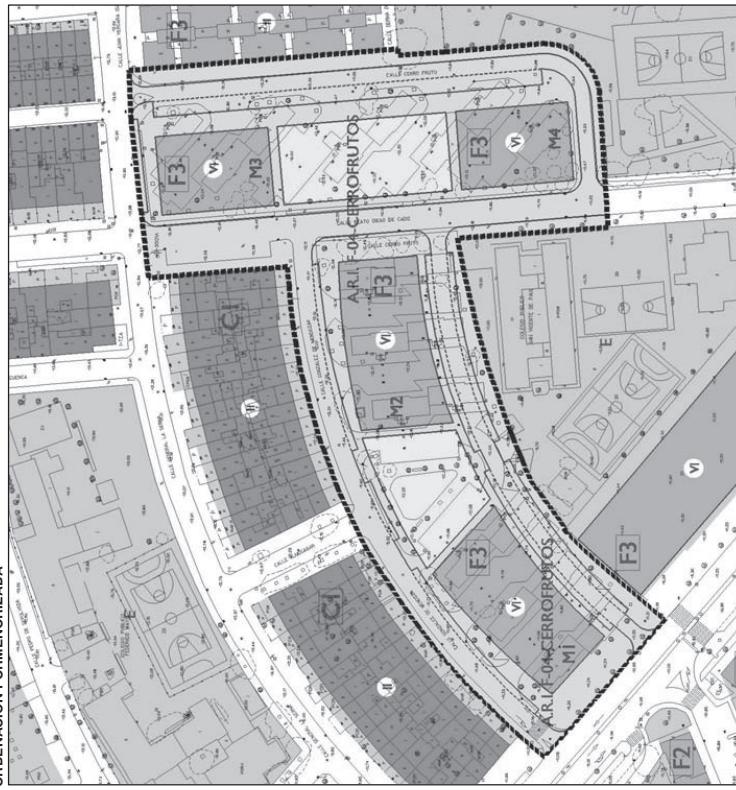
SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACIÓN

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

FOTOGRAFÍA AÉREA



SITUACIÓN



ARI-F-05-LA HOYANCA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	81.096 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	10.791 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	81.096 m ²	Superficie min. espacio libre público:	48.658 m ²
Superficie de suelo público asociado:	0 m ²	Superficie min. equipamiento público:	4.865 m ²
Coeficiente edificabilidad:			
Máxima edificabilidad:	0.3400 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO	24.540 m ²
Densidad máxima de viviendas:	27.573 m ² /vivienda	Número máximo de viviendas:	311
Área de Reparto:	SUNC - 3.2.3	Aprovechamiento medio:	0.3392
Coeficiente Sudzonal:	1.0805	Aprovechamiento objetivo en subzona:	16.480 UA
Coeficiente Tipológico:	0.5977	Derechos del los prop. en subzona:	22.303 UA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima basta (m ²)	Frente mínimo privativa (m)	Altura max (m)	Fach. (m)	Fondo (m)	Lateral (m)	Retiruecos	Edif. mixta por parcela (m ² /m ²)	Zonas de aplicación
F1	Res. Plurifamiliar entre medianeras	800	--	20	V1	0	--	0	(*)	Zona A
F1	Res. Plurifamiliar entre medianeras	800	--	20	III	0	--	0	(*)	Zona B
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	II	0	--	0	(*)	Zona C

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

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Manzana compacta.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Vialo inferior. Marcado en planos.
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 60% de la superficie total.
- La superficie mínima de equipamientos públicos será del 6% de la superficie total.
- Las reservas de dotaciones públicas están muy por encima del mínimo establecido en la LOUA.
- La edificabilidad residencial será como máximo el 89% de la total, destinándose el 11% restante a comercial y/o terciario.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Ejecución de la segunda fase del Parque de la Hoyanca.
- Urbanización de la Segunda Fase de la Unidad de Ejecución 2-D1 "La Hoyanca" del PGMO-95, con la ejecución de nuevos viales. Generándose nuevas parcelas de uso residencial que posibiliten a su vez conseguir los suelos dotacionales situados al este de la ordenación.
- La ordenación grafada se podrá reajustar mediante Estudio de Detalle, no pudiendo eliminarse ni reducirse la sección del vial planteado.
- Toda la edificabilidad residencial se materializará en viviendas de protección pública, a excepción de la destinada a comatar las manzanas de la barriada del Agrimensor con tipología C1
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACIÓN

PLAZOS:	Ejercicio de Detalle: 5 años	Proyecto de Urbanización: 6 años	Ejecución: 8 años
---------	------------------------------	----------------------------------	-------------------

FOTOGRAFÍA AÉREA



AIA-F-07- PIZARRO, DUQUE DE ABRANTES

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie e bruta:	4.563 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	2.449 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	3.412 m ²	Superficie min. espacio libre público:	0 m ²
Superficie de suelo público asociado:	1.151 m ²	Superficie min. equipamiento público:	0 m ²
Coeficiente edificabilidad:	1.300 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO	0 m ²
Máxima edificabilidad:	4.436 m ²	Número máximo de viviendas:	41
Densidad máxima de viviendas:	121 viviendas/ha		

Área de Reparto:	SUNG - 3.1	Aprovechamiento medio:	1.0699
Coeficiente Subzonal:	1.0500	Aprovechamiento objetivo en subzona:	4.436 UA
Coeficiente Zonal:	1.0500	Coeficiente Zonal:	1.0500 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN POR MENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:		Retraquesos				Edif. máxima por máxima (m/m ²)	Zonas de aplicación
ID	Tipología	Parcela mínima privativa (m ²)	Frente mínimo (m)	Altura máxima (m)	Fach. (m)	Lateral (m)	

- La editabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, pudiendo ser superior a la establecida en las Normas de la edificación (Tir. VII) para una tipología concreta.
 - (*) La editabilidad se considera dentro del límite establecido en el Estudio de Detalle, pudiendo ser superior a la establecida en las Normas de la edificación (Tir. VII) para una tipología concreta.

卷之三

- DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

 - Manzana abierta o semiabierta.
 - Edificación alineada a fachada

OTRAS DETERMINACIONES:

- Vario Interior: el grájado
 - Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: las grafiadas.

- OBJETIVOS DE LA ORDENACION Y CONSIDERACIONES:**

 - Se trata de la sustitución de una red de bodegas existente por una red de abastecimiento de agua y alcantarillado.
 - Se establecerán las condiciones urbanas del cruce entre las calles Pizarro y Av. Duque de Abrantes.
 - Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.2.1.

SISTEMA DE ACTIVACIÓN: COMPRENSIÓN

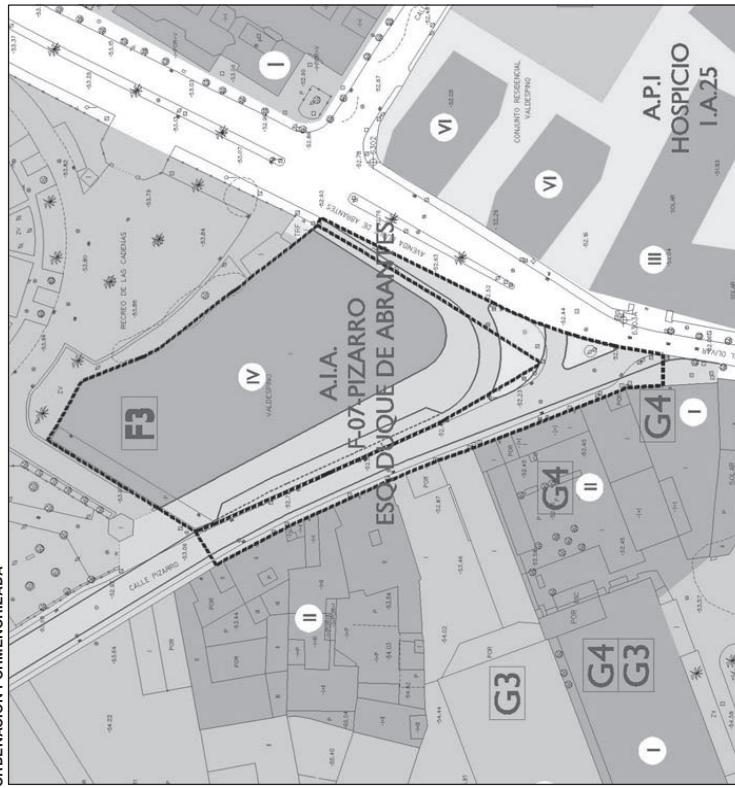
PLAZOS: Estudio de Detalle: 2 años Proyecto de Urbanización: 3 años Ejecución: 4 años

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA

OBSEVACIÓN BOBMANOBIADA



OBSEVACIÓN BOBMANOBIADA

ARI-F-08-HARINERA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:		URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:		RESIDENCIAL	
Superficie bruta:		10.199 m ²		Superficie aprox. suelo edificable:		2.018 m ²	
Superficie de suelo con aprovechamiento:		7.436 m ²		Superficie espacio libre público:		1.859 m ²	
Superficie de suelo público asociado:		2.763 m ²		Superficie equipamiento público:		446 m ²	
Coeficiente edificabilidad:		1.0000 m ² /m ²		Edificabilidad mínima de VPO		1.718 m ²	
Máxima edificabilidad:		7.436 m ²		Nº max. tota viviendas / Nº min VPO:		64 / 19	
Densidad máxima de viviendas:		87 viv./ha		Aprovechamiento medio:		0.6114	
Área de Reparto:		SUNG - 3.2.1		Aprovechamiento objetivo en subzona:		8.427 UA	
Coeficiente Sudzonal:		0.9500		Derechos de los prop. en subzona:		4.730 UA	
Coeficiente Tipológico:		1.0227					

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima privativa (m ²)	Frente mínimo (m)	Altura max (m)	Fach. (m)	Fondo (m)	Laterales (m)	Retriquesos	Edif. mixta por parcela (m ² /m ²)	Zonas de aplicación
F3	Residencial plurifamiliar aislado	(*)	--	20	S/P	0	0	(**)	A-B	
G4	Actividades económicas o terciario: Edificio por plantas:	(*)	--	15	II	0	0	(**)	C-D	

- (*) La parcela mínima será cada una de las manzanas A, B, C y D
- (**) 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 (TÍPICO) para esa tipología concreta.
- S/P: según Planos

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Manzana cerrada, abierta a semiplanta.
- Edificación alineada a fachada.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Vario interior. Se ordenarán y se dotarán de mayor número de plazas de aparcamientos las calles Pablo Neruda y Victoriano Romero Palomo.

Número mínimo de plazas de aparcamientos en vías públicas: 100

- La superficie mínima de espacios libres urbanos solar resultante del desmantelamiento de las instalaciones existentes, las dotaciones públicas ascienden a 40m² por cada 100m² de uso residencial.

- La edificabilidad residencial será como máximo el 77% de la total, destinándose el 23% restante a comercial y/o terciario.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Situada en el núcleo central de la ciudad, se trata de un solar actualmente ocupado por las instalaciones de la Harinera Nuestra Señora de Regla. Instalaciones que por su situación y obsolescencia, se encuentran sin actividad.
- Se delimita al Oeste por la traza de la vía férrea, al Norte por la calle Jorge Bocuze, al Sur por la Av de Arcos que la separa de la fábrica de Bodegas y al Este por la calle Pablo Neruda.
- La ordenación debe integrar en el entorno urbano solar resultante del desmantelamiento de las instalaciones existentes, manteniendo la edificación catalogada como equipamiento público, proporcionando una ordenación edificatoria fértil continuidad a la desarrolladas con el PERI ferroviario del PGOU-95 así como a las de usos terciarios de la calle Victoriano Romero, creando un espacio urbano de calidad.
- En la actuación deben reurbanizarse las zonas afectadas de las calles Pablo Neruda, Victoriano Palomo, Jorge Bocuze y Av. de Arcos
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

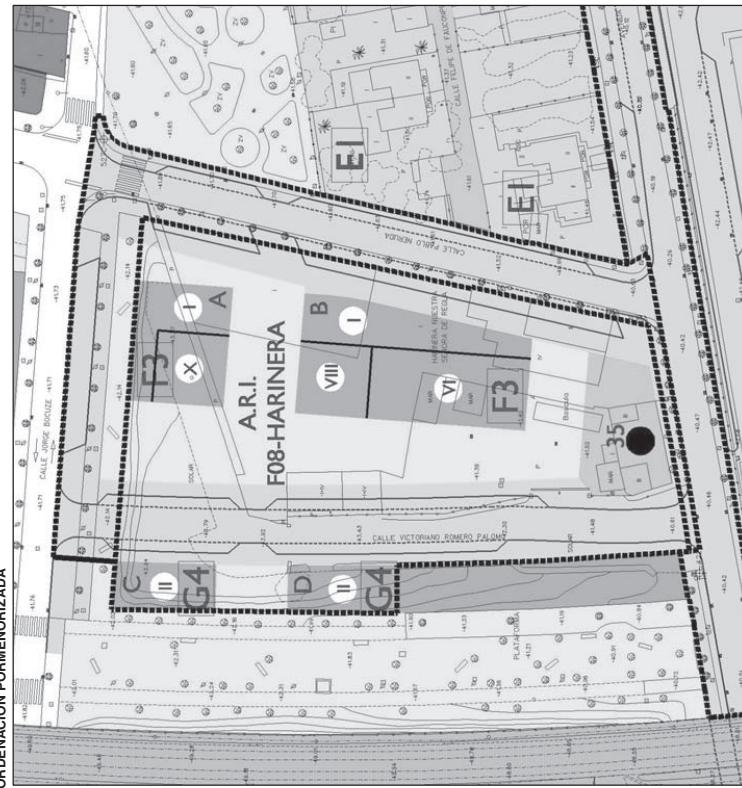
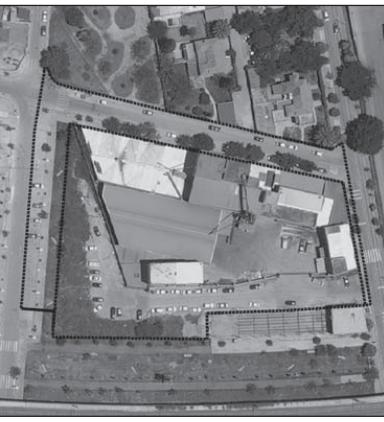
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 4 años

Proyecto de Urbanización: 5 años

Ejecución: 7 años

SITUACIÓN



ARI-F-09-CUATRO CAMINOS

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:		URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante:		RESIDENCIAL	
Superficie bruta:		19.749 m ²		Superficie aprox. suelo edificable:		9.778 m ²	
Superficie de suelo con aprovechamiento:		19.749 m ²		Superficie espacio libre público:		4.870 m ²	
Superficie de suelo público asociado:		0 m ²		Superficie equipamiento público:		0 m ²	
Coeficiente edificabilidad:		0.9500 m ² /m ²		Edificabilidad mínima de VPO		4.840 m ²	
Máxima edificabilidad:		18.762 m ²		Nº max. tota viviendas / Nº min VPO:		196 / 53	
Densidad máxima de viviendas:		97 viv./ha		Aprovechamiento medio:		0.6114	
Área de Reparto:		SUNC - 3.2.1		Aprovechamiento objetivo en subzona:		17.852 UA	
Coeficiente Sudzonal:		0.9500		Derechos del los prop. en subzona:		12.562 UA	
Coeficiente Tipológico:		0.9515					

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima bial (m ²)	Frente mínimo privativa (m)	Altura max (m)	Fach. (m)	Fondo (m)	Laterai (m)	Retranqueos	Edif. mixta por parcela (m ² /m ²)	Zonas de aplicación
F3	Res. Plurifamiliar, patio de manzana	800	--	20	V1	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 serán las establecidas en 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:

- Vial interior: Paralelo a AV. Bias Infantil tipo VII (14m), perpendicularares tipo VI (16m).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en vías públicas: 1200
- La superficie mínima de espacios libres públicos verá del 24% de la superficie total.
- La reserva de instalaciones públicas asciende a 30m por cada 100m² de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Está delimitado por la Avenida de Bias infantil y las calles Higuera de Las Coles, Rendón Sarmiento e Historiador Bartolomé Gutiérrez. Se trata de una zona ocupada en la actualidad por instalaciones muy diversas que tapan la salida de la Barriada Higuera de las Coles hacia la Avenida Bias Infantil y ofrecen a la misma una pésima imagen, pretendiendo la ordenación solucionar ambos problemas.
- La ordenación planteada se considera vinculante, pudiéndose ajustar mediante ED las alteraciones sin reducir las secciones ni la unidad de la zona verde.
- La edificabilidad residencial será como máximo el 86% de la total, destinándose el 14% 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

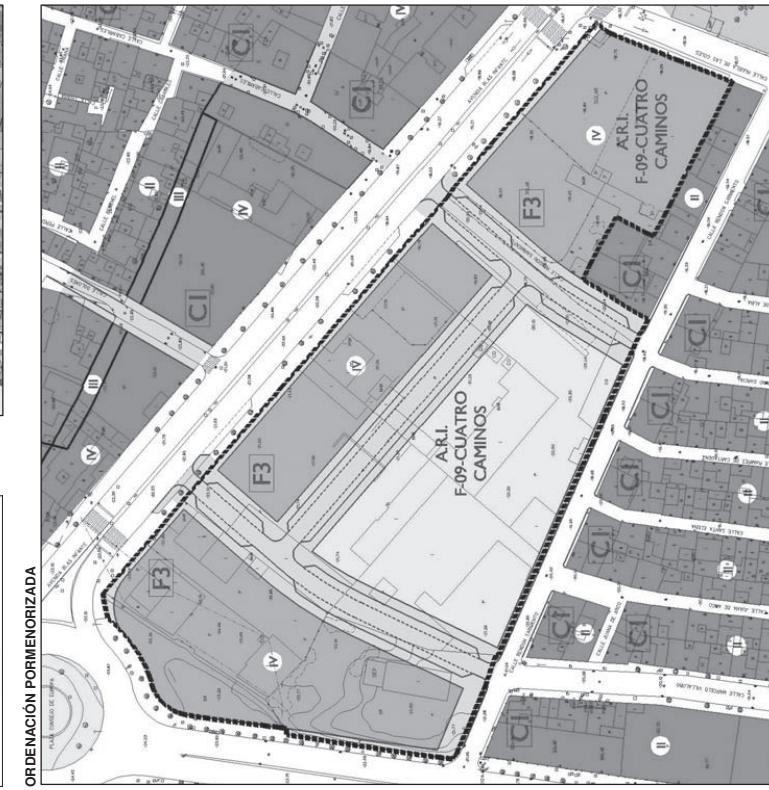
Proyecto de Urbanización: 3 años

Ejecución: 4 años

FOTOGRAFÍA AÉREA



SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ARI-F-10-PICADUEÑA BAJA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	18.365 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	5.415 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	18.365 m ²	Superficie espacio libre público:	5.143 m ²
Superficie de suelo público asociado:	0 m ²	Superficie equipamiento público:	0 m ²
Coeficiente edificabilidad:	1.0500 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO:	4.917 m ²
Maxima edificabilidad:	19.283 m ²	Nº max. tota viviendas / Nº min VPO:	183 / 54
Densidad máxima de viviendas:	100 viv./ha	Aprovechamiento medio:	0.6714
Área de Reparto:	SUNC - 3.2.1	Aprovechamiento objetivo en subzona:	18.500 UA
Coeficiente Sudzonal:	0.8550	Derechos del los prop. en subzona:	12.979 UA
Coeficiente Tipológico:	0.9594		

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipoología	Parcela mínima brial (m ²)	Frente mínimo privativa (m)	Altura max (m)	Fach. (m)	Fondo (m)	Lateral (m)	Retranqueos	Edif. mixta por parcela (m ² /m ²)	Zonas de aplicación
F3	Res. Plurifamiliar patio de manzana	800	--	20	V1	0	--	--	(*)	A-B
F3	Res. Plurifamiliar patio de manzana	800	--	20	IV	0	--	--	(*)	C-D-E

- (*) 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 serán las establecidas en las Normas Generales de la edificación (Tit VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Manzana cerrada, abierta o semicerrada.
- Edificación alineada a fachada. A vías y zonas verdes públicas retranqueo 0.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Vialo interior: tipo VI (16m)
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en vías públicos: 1833
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 28% de la superficie total.
- La reserva de instalaciones públicas asciende a 31m² por cada 100m² de uso residencial.
- Se sitúa entre las calles Guita y Picadueña Baja, limitándose en su frente sudoeste por la Ronda de Circunvalación. Se trata con esta actuación de reordenar y recuperar una zona actualmente con una imagen muy degradada en uno de los frentes más transitados de la ciudad.
- La ordenación propone dar un frente edificado con seis plantas de altura máxima a la Ronda, completando el vialo interior y dotando de espacios libres a la actuación.
- La ordenación gráfica se podrá reajustar mediante Estudio de Detalle, no pudiendo eliminarse ni reducirse la sección del vialo planeado.
- La máxima edificabilidad residencial será como máximo el 65% del total, destinándose el 15% restante a comercial y 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: 5 años

Proyecto de Urbanización: 6 años

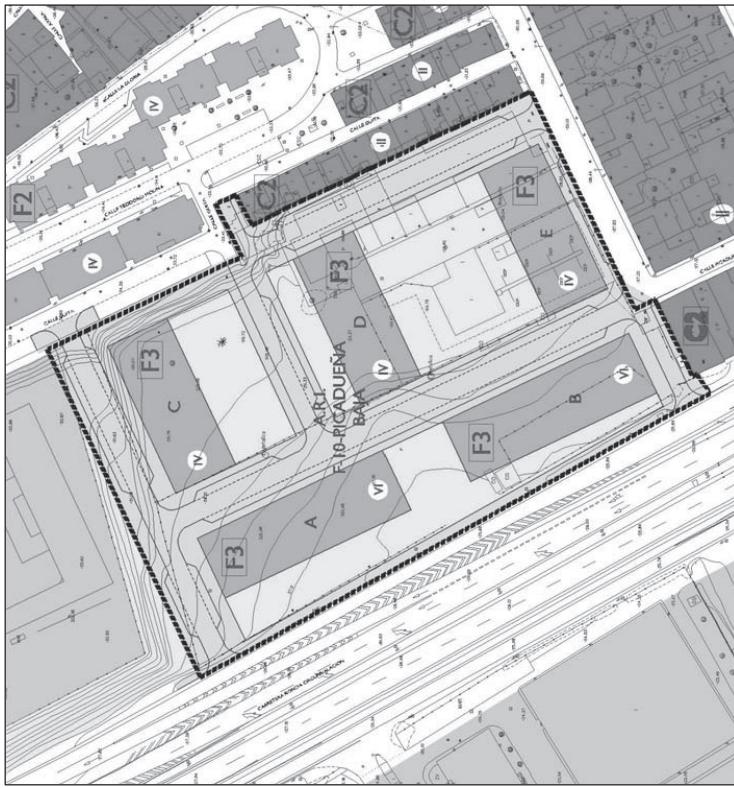
Ejecución: 8 años

FOTOGRAFÍA AÉREA



SITUACIÓN

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-F-11-SAN JUAN DE DIOS

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	63.613 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	8.008 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	43.483 m ²	Superficie espacio libre público:	25.220 m ²
Superficie de suelo público asociado:	20.130 m ²	Superficie equipamiento público:	6.956 m ²
Coeficiente edificabilidad:	0.7600 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO	33.047 m ²
Maxima edificabilidad:	33.047 m ²	Número máximo de viviendas:	300
Densidad máxima de viviendas:	69 viv./ha	Aprovechamiento medio:	0.5097
Área de Reparto:	SUNC - 3.2.2	Aprovechamiento objetivo en subzona:	17.543 UA
Coeficiente Sudzonal:	0.2734	Derechos del los prop. en subzona:	15.714 UA
Coeficiente Tipológico:	0.5106		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima brial (m ²)	Frente privativa (m)	Altura max.	Fach. (m)	Fondo (m)	Lateral (m)	Retranques	Edif. mixta por parcela (m ² /n ¹)	Zonas de aplicación
F3	Res. Plurifamiliar, patio de manzana	800	--	20	VII	--	--	--	(*)	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 (TÍP. VII) para esa tipología concreta.

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Manzana abierta o semietabierta.
- Edificación alineada a fachada. A vías y zonas verdes públicas retranqueo puede ser 0.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Vial inferior: Típo VI (16m).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en vías públicas: 300
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 40% de la superficie total.
- La superficie mínima de equipamientos públicos sera del 8% de la superficie total.
- Las reservas de dotaciones públicas están muy por encima del mínimo establecido en la LOUA.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Situada en la corona este de la ciudad, con freno a la Ronda de Circunvalación y al Parque Zoológico y la Barriada de San Juan de Dios, se tratará con esta actuación de reordenar un borde urbano actualmente degradado visualmente, propiciando la regeneración de la Barriada y el adecuamiento definitivo del tránsito existente.
- Se proponen tres grupos de edificación distinta en altura: uno con VII plantas, al sureste de San Juan de Dios, y dos de VI plantas, en la propia barriada.
- La ordenación gráfizada se podrá readjustar mediante Estudio de Detalle, adecuándola al diseño definitivo de la zona verde y del vialario de acceso, no pudiendo eliminarse ni reducirse la sección del vial principal planteado.
- Dadas las fuertes pendientes existentes, y dependiendo del diseño final de los viles de acceso y los taludes necesarios para su ejecución, se podrá readjustar el límite del ámbito con el zoológico. También se permitirá el acceso a los bloques de viviendas y sus aparcamientos a través de las zonas verdes que os rodean.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DIRECTA

El desarrollo del ámbito podrá ser directo si se considera la ordenación gráfada como ordenación pormenorizada de desarrollo, considerándose en tal caso el siguiente reparto de superficies y edificabilidades por manzana:

Manzana	Superficie	Edificabilidad
A	2.946	12.300
B	1.099	5.420
C	1.357	5.420
D	1.303	5.420
E	1.314	4.487

SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 2 años

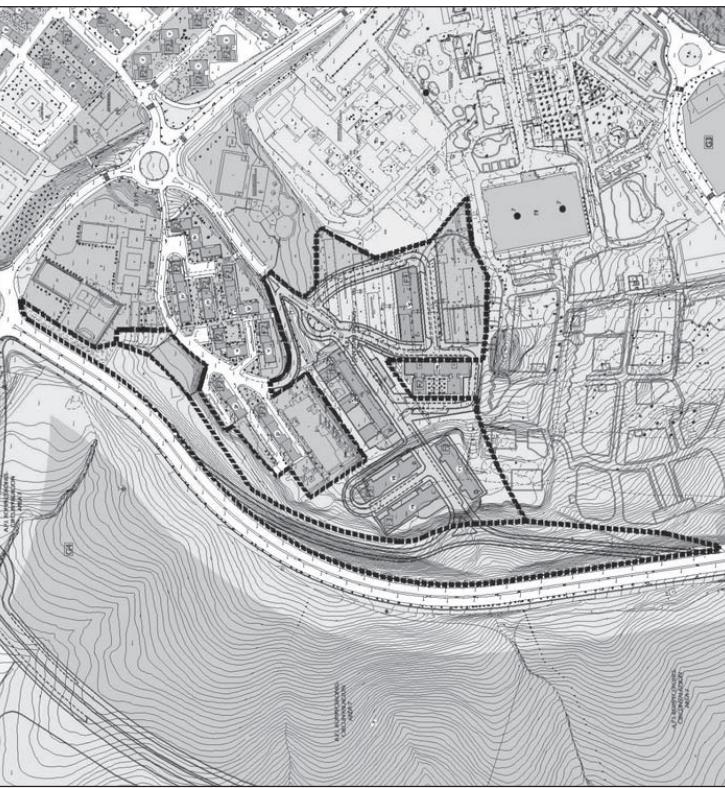
Proyecto de Urbanización: 3 años

Ejecución: 5 años

FOTOGRAFÍA AÉREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ARI-F-09-CUATRO CAMINOS

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	19.749 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	9.778 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	19.749 m ²	Superficie espacio libre público:	4.870 m ²
Superficie de suelo público asociado:	0 m ²	Superficie equipamiento público:	0 m ²
Coeficiente edificabilidad:	0.9500 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO	4.840 m ²
Maxima edificabilidad:	18.762 m ²	Nº max. tota viviendas / Nº min VPO:	196 / 53
Densidad máxima de viviendas:	97 viv./ha	Aprovechamiento medio:	0.6714
Área de Reparto:	SUNC - 3.2.1	Aprovechamiento objetivo en subzona:	17.852 UA
Coeficiente Sudzonal:	0.9500	Derechos del los prop. en subzona:	12.562 UA
Coeficiente Tipológico:	0.9515		

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima brial (m ²)	Frente mínimo privativa (m)	Altura max (m)	Fach. (m)	Fondo (m)	Lateral (m)	Retranques	Edif. mixta por parcela (m ²)	Zonas de aplicación
F3	Res. Plurifamiliar, patio de manzana	800	--	20	V1	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 serán las establecidas en 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:

- Vial interior: Paralelo a AV. Bias Infante tipo VII (14m), perpendicularares tipo VI (16m).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en vías públicas: 120
- La superficie mínima de espacios libres públicos verá del 24% de la superficie total.
- La reserva de instalaciones públicas asciende a 30m por cada 100m² de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Está delimitado por la Avenida de Bias Infante y las calles Hijuela de Las Coles, Rendón Sarmiento e Historiador Bartolomé Gutiérrez. Se trata de una zona ocupada en la actualidad por instalaciones muy diversas que tapovan la salida de la Barriada Hijuela de las Coles hacia la Avenida Bias Infante y ofrecen a la misma una pésima imagen, pretendiendo la ordenación solucionar ambos problemas
- La ordenación planteada se considera vinculante, pudiéndose ajustar mediante ED las alteraciones sin reducir las secciones ni la unidad de la zona verde.
- La edificabilidad residencial será como máximo el 86% de la total, destinándose el 14% 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

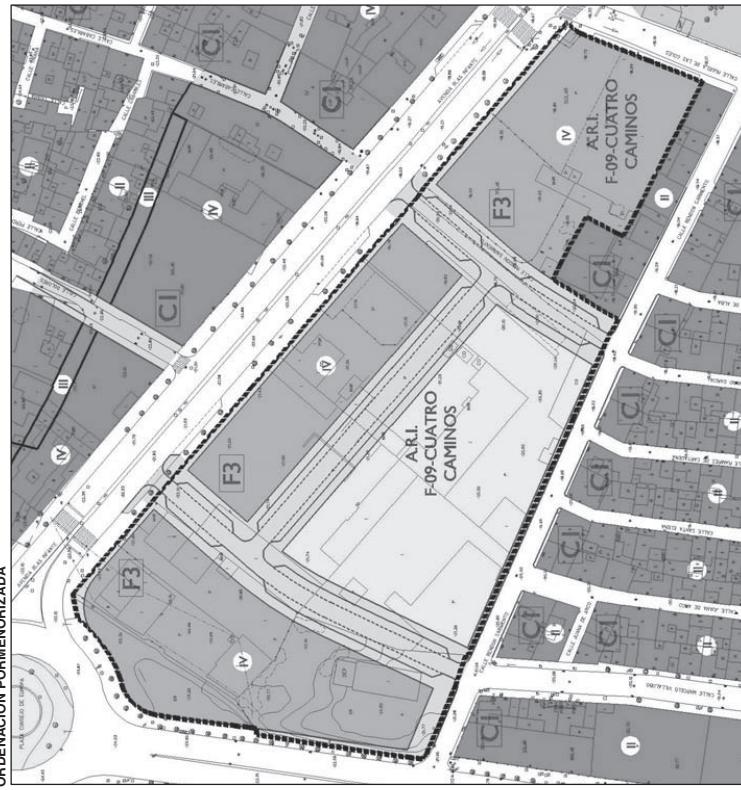
Proyecto de Urbanización: 3 años

Ejecución: 4 años

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA



ARI-F-13-EL PANDERO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	13.356 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	4.780 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	13.356 m ²	Superficie espacio libre público:	1.870 m ²
Superficie de suelo público asociado:	0 m ²	Superficie equipamiento público:	294 m ²
Coeficiente edificabilidad:			
Máxima edificabilidad:	0.8400 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO	5.536 m ²
Densidad máxima de viviendas:	11.219 viv./ha	Número máximo de viviendas:	124
Área de Reparto:	SUNC - 3.2.2	Aprovechamiento medio:	0.5097
Coeficiente Sudzonal:	1.0500	Aprovechamiento objetivo en subzona:	6.575 UA
Coeficiente Tipológico:	0.5861	Derechos de los prop. en subzona:	5.835 UA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima privativa (m ²)	Frente mínimo (m)	Altura max (m)	Fach. (m)	Fondo (m)	Lateral (m)	Edif. mixta por parcela (m ²)	Zonas de aplicación
F3	Res. Plurifamiliar patio de manzana	600	--	20	V1	0	(*)	3.6	Según planos

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

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Manzana cerrada, abierta o semicerrada.
- Edificación alineada a fachadas.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Vial Interiores: 12m ancho mínimo.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en vías públicas: 124.
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 14% de la total.
- La superficie mínima de equipamientos públicos será del 2,2% de la superficie total.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

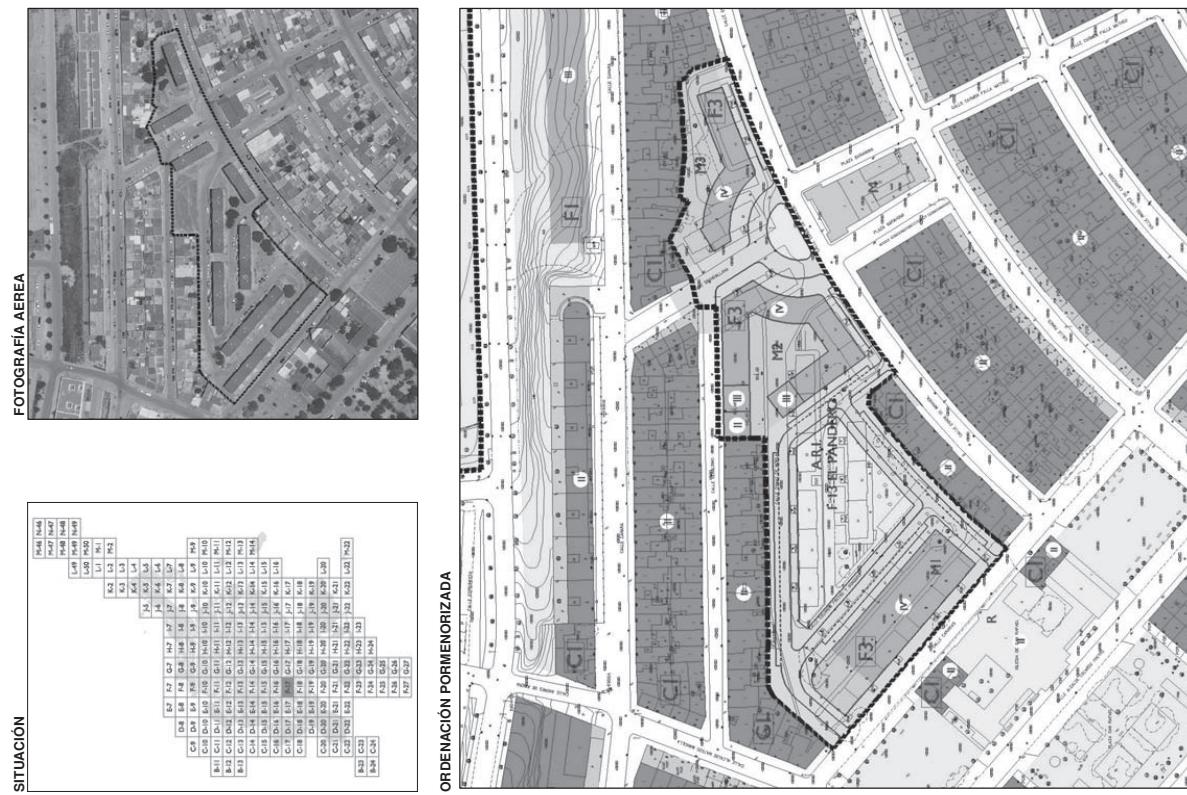
- Reordenación de la Barriada El Pandero sustituyendo los caídos bloques por viviendas adaptadas a los requerimientos y normativas actuales, introduciendo un vial que articule la zona y mejore su accesibilidad, dotándola de un gran espacio libre público de escala adecuada y plazas de aparcamiento en vial público ordenadas de forma que dejen el espacio habitable principal a peatón.
- La reordenación de la zona responde a una operación de realojío relacionada con la operación propuesta para la Barriada Cenfroto, prevéndose un menor número de viviendas en relación con las existentes actualmente que se compensarán con el realojío en Cenfroto, aumentando el espacio libre.
- La máxima edificabilidad residencial será como máximo el 90% de la total, destinándose al menos el 10% restante a comercial y terciario.
- La ordenación grafizada se podrá reglular mediante Estudio de Detalle.
- Toda la edificabilidad residencial se materializará en 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: EXPROPIACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 4 años

Proyecto de Urbanización: 5 años

Ejecución: 6 años



AIA-F-14-BOABDIL

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	1.709 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	896 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	1.709 m ²	Superficie espacio libre y público:	0 m ²
Superficie de suelo público asociado:	0 m ²	Superficie equipamiento público:	0 m ²
Coefficiente edificabilidad:	1,6640 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO	0 m ²
Máxima edificabilidad:	2.844 m ²	Número o máximo de viviendas:	30
Densidad máxima de viviendas:	176 viv./ha		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:		Reraiques				Edif. máxima por paseja (m/m)	Zonas de aplicación
ID	Topología	Parcela minima privada (m ²)	Parcela minima kara (m ³)	Frente mínimo (m)	Altura máx. (m)	Fach. (m)	Lateral (m)

- La edificación se alineará a calle Boabdil y a la calle de nueva apertura, siendo libre el retranqueo al espacio libre interior de manzana.

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

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

OTRAS DETERMINACIONES:

- Vial interior: el grilado
 - Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: las grafadas

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- La propuesta planteada preferiría dar solución a la apertura de la calle Bodabil planteada en e PGMO 95 hasta la calle Eridvia, eliminando una parcela edificable en 4 alturas destinada a la materialización de viviendas de VPO.
 - En los límites de la parcela edificable que el espacio no edificado interior de manzana la edificación no tiene que retranquearse, ya que ese espacio es público. Hacia la calle Bodabil existe el de nueva apertura la alineación será obligatoria.
 - La máxima edificabilidad residencial sera como máximo el 90% del total, restandole el 10% restante a comercial y terciario.
 - Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 9 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanicas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

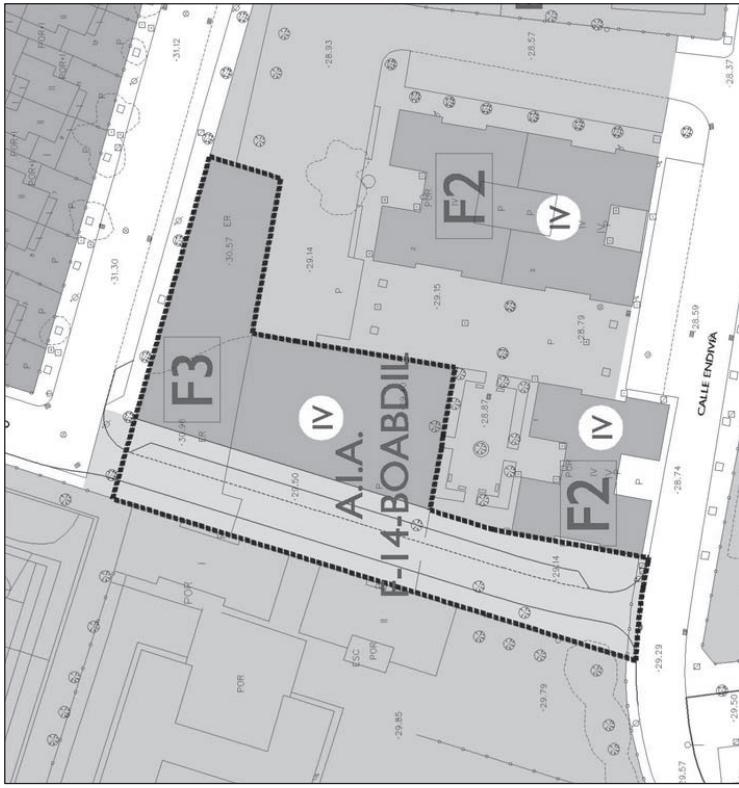
卷之三

SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

AIA-F-15-CRUZ DEL CANTO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	2.283 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	1.145 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	2.283 m ²	Superficie espacio libre público:	0 m ²
Superficie de suelo público asociado:	0 m ²	Superficie equipamiento público:	0 m ²
Coeficiente edificabilidad:			
Maxima edificabilidad:	1.2000 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO	0 m ²
Densidad máxima de viviendas:	2.740 viv./ha	Número máximo de viviendas:	30
Área de Reparto:	SUNC - 3.1	Aprovechamiento medio:	1.0699
Coeficiente Sudzonal:	1.1025	Aprovechamiento objetivo en subzona:	2.520 UA
Coeficiente Tipológico:	0.9199	Derechos de los prop. en subzona:	1.994 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima brial (m ²)	Frente privativa (m)	Altura max (m)	Fach. (m)	Fondo (m)	Lateral (m)	Retranqueos	Edif. mixta por parcela (m ² /m ²)	Zonas de aplicación
F3	Res. Plurifamiliar, patio de manzana	600	--	20	IV/V	0	(*)	(*)	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 retranqueo serán las establecidas en las Normas Generales de la edificación (Tit VII)

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Manzana cerrada.
- Vial interior: el graticulado
- Edificación alineada a fachada
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en vías públicas: las graficadas

OTRAS DETERMINACIONES:

- Con la propuesta planteada se consigue la conexión entre las calles Cuesta de las Piedras y Camino Cruz del Canto que favorecerá la vertebración de Picadura Baja.
- 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.
- 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.
- La edificabilidad residencial será como máximo el 90% de la total, desinviéndose el 10% 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

FOTOGRAFÍA AÉREA



SITUACIÓN

Parcela	Urb. [m]	Calle [m]	Edif. [m]	Plaza [m]	Parque [m]	Otros [m]
B1	6.11	6.11	6.11	6.11	6.11	6.11
B2	6.12	6.12	6.12	6.12	6.12	6.12
B3	6.13	6.13	6.13	6.13	6.13	6.13
B4	6.14	6.14	6.14	6.14	6.14	6.14
B5	6.15	6.15	6.15	6.15	6.15	6.15
B6	6.16	6.16	6.16	6.16	6.16	6.16
B7	6.17	6.17	6.17	6.17	6.17	6.17
B8	6.18	6.18	6.18	6.18	6.18	6.18
B9	6.19	6.19	6.19	6.19	6.19	6.19
B10	6.20	6.20	6.20	6.20	6.20	6.20
B11	6.21	6.21	6.21	6.21	6.21	6.21
B12	6.22	6.22	6.22	6.22	6.22	6.22
B13	6.23	6.23	6.23	6.23	6.23	6.23
B14	6.24	6.24	6.24	6.24	6.24	6.24
B15	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25	6.25
B16	6.26	6.26	6.26	6.26	6.26	6.26
B17	6.27	6.27	6.27	6.27	6.27	6.27
B18	6.28	6.28	6.28	6.28	6.28	6.28
B19	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29
B20	6.30	6.30	6.30	6.30	6.30	6.30
B21	6.31	6.31	6.31	6.31	6.31	6.31
B22	6.32	6.32	6.32	6.32	6.32	6.32
B23	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33	6.33
B24	6.34	6.34	6.34	6.34	6.34	6.34
B25	6.35	6.35	6.35	6.35	6.35	6.35
B26	6.36	6.36	6.36	6.36	6.36	6.36
B27	6.37	6.37	6.37	6.37	6.37	6.37
B28	6.38	6.38	6.38	6.38	6.38	6.38
B29	6.39	6.39	6.39	6.39	6.39	6.39
B30	6.40	6.40	6.40	6.40	6.40	6.40
B31	6.41	6.41	6.41	6.41	6.41	6.41
B32	6.42	6.42	6.42	6.42	6.42	6.42
B33	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43	6.43
B34	6.44	6.44	6.44	6.44	6.44	6.44
B35	6.45	6.45	6.45	6.45	6.45	6.45
B36	6.46	6.46	6.46	6.46	6.46	6.46
B37	6.47	6.47	6.47	6.47	6.47	6.47
B38	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48
B39	6.49	6.49	6.49	6.49	6.49	6.49
B40	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50
B41	6.51	6.51	6.51	6.51	6.51	6.51
B42	6.52	6.52	6.52	6.52	6.52	6.52
B43	6.53	6.53	6.53	6.53	6.53	6.53
B44	6.54	6.54	6.54	6.54	6.54	6.54
B45	6.55	6.55	6.55	6.55	6.55	6.55
B46	6.56	6.56	6.56	6.56	6.56	6.56
B47	6.57	6.57	6.57	6.57	6.57	6.57
B48	6.58	6.58	6.58	6.58	6.58	6.58
B49	6.59	6.59	6.59	6.59	6.59	6.59
B50	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60
B51	6.61	6.61	6.61	6.61	6.61	6.61
B52	6.62	6.62	6.62	6.62	6.62	6.62
B53	6.63	6.63	6.63	6.63	6.63	6.63
B54	6.64	6.64	6.64	6.64	6.64	6.64
B55	6.65	6.65	6.65	6.65	6.65	6.65
B56	6.66	6.66	6.66	6.66	6.66	6.66
B57	6.67	6.67	6.67	6.67	6.67	6.67
B58	6.68	6.68	6.68	6.68	6.68	6.68
B59	6.69	6.69	6.69	6.69	6.69	6.69
B60	6.70	6.70	6.70	6.70	6.70	6.70
B61	6.71	6.71	6.71	6.71	6.71	6.71
B62	6.72	6.72	6.72	6.72	6.72	6.72
B63	6.73	6.73	6.73	6.73	6.73	6.73
B64	6.74	6.74	6.74	6.74	6.74	6.74
B65	6.75	6.75	6.75	6.75	6.75	6.75
B66	6.76	6.76	6.76	6.76	6.76	6.76
B67	6.77	6.77	6.77	6.77	6.77	6.77
B68	6.78	6.78	6.78	6.78	6.78	6.78
B69	6.79	6.79	6.79	6.79	6.79	6.79
B70	6.80	6.80	6.80	6.80	6.80	6.80
B71	6.81	6.81	6.81	6.81	6.81	6.81
B72	6.82	6.82	6.82	6.82	6.82	6.82
B73	6.83	6.83	6.83	6.83	6.83	6.83
B74	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84	6.84
B75	6.85	6.85	6.85	6.85	6.85	6.85
B76	6.86	6.86	6.86	6.86	6.86	6.86
B77	6.87	6.87	6.87	6.87	6.87	6.87
B78	6.88	6.88	6.88	6.88	6.88	6.88
B79	6.89	6.89	6.89	6.89	6.89	6.89
B80	6.90	6.90	6.90	6.90	6.90	6.90
B81	6.91	6.91	6.91	6.91	6.91	6.91
B82	6.92	6.92	6.92	6.92	6.92	6.92
B83	6.93	6.93	6.93	6.93	6.93	6.93
B84	6.94	6.94	6.94	6.94	6.94	6.94
B85	6.95	6.95	6.95	6.95	6.95	6.95
B86	6.96	6.96	6.96	6.96	6.96	6.96
B87	6.97	6.97	6.97	6.97	6.97	6.97
B88	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98	6.98
B89	6.99	6.99	6.99	6.99	6.99	6.99
B90	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
B91	7.01	7.01	7.01	7.01	7.01	7.01
B92	7.02	7.02	7.02	7.02	7.02	7.02
B93	7.03	7.03	7.03	7.03	7.03	7.03
B94	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04
B95	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05
B96	7.06	7.06	7.06	7.06	7.06	7.06
B97	7.07	7.07	7.07	7.07	7.07	7.07
B98	7.08	7.08	7.08	7.08	7.08	7.08
B99	7.09	7.09	7.09	7.09	7.09	7.09
B100	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10	7.10
B101	7.11	7.11	7.11	7.11	7.11	7.11
B102	7.12	7.12	7.12	7.12	7.12	7.12
B103	7.13	7.13	7.13	7.13	7.13	7.13
B104	7.14	7.14	7.14	7.14	7.14	7.14
B105	7.15	7.15	7.15	7.15	7.15	7.15
B106	7.16	7.16	7.16	7.16	7.16	7.16
B107	7.17	7.17	7.17	7.17	7.17	7.17
B108	7.18	7.18	7.18	7.18	7.18	7.18
B109	7.19	7.19	7.19	7.19	7.19	7.19
B110	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20	7.20
B111	7.21	7.21	7.21	7.21	7.21	7.21
B112	7.22	7.22	7.22	7.22	7.22	7.22
B113	7.23	7.23	7.23	7.23	7.23	7.23
B114	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24	7.24
B115	7.25	7.25	7.25	7.25	7.25	7.25
B116	7.26	7.26	7.26	7.26	7.26	7.26
B117	7.27	7.27	7.27	7.27	7.27	7.27
B118	7.28	7.28	7.28	7.28	7.28	7.28
B119	7.29	7.29	7.29	7.29	7.29	7.29
B120	7.30	7.30	7.30	7.30	7.30	7.30
B121	7.31	7.31	7.31	7.31	7.31	7.31
B122	7.32	7.32	7.32	7.32	7.32	7.32
B123	7.33	7.33	7.33	7.33	7.33	7.33
B124	7.34	7.34	7.34	7.34	7.34	7.34
B125	7.35	7.35	7.35	7.35	7.35	7.35
B126	7.36	7.36	7.36	7.36	7.36	7.36
B127	7.37	7.37	7.37	7.37	7.37	7.37
B128	7.38	7.38	7.38	7.38	7.38	7.38
B129	7.39	7.39	7.39	7.39	7.39	7.39
B130	7.40	7.40	7.40	7.40	7.40	7.40
B131	7.41	7.41	7.41			

ARI-F-16-CALLE PIZARRO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	15,569 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	4.862 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	15,569 m ²	Superficie espacio libre público:	3.892 m ²
Superficie de suelo público asociado:	0 m ²	Superficie equipamiento público:	934 m ²
Coefficiente edificabilidad:	1,3000		
Maxima edificabilidad:	1,3000		
Densidad máxima de viviendas:	100 viv./ha	Edificabilidad mínima de VPO:	4.858 m ²
Áreas de Reparto:		Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	155 / 53
Coefficiente Subzonal:	SUNC - 3.2.4	Aprovechamiento medio:	0.7619
Coefficiente Típico:	0.7200	Aprovechamiento objetivo en subzona:	20.215 UA
	0.9988	Derechos de los rios en subzona:	14.828 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN POR MENORIZADA

MANIFESTACIONES DE LA FEROCIA CIÓN-

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:						
ID	Tecología	Parcela número único total (m ²)	Parcela mínima pivotante (m ²)	Frente mínimo (m)	Altura máx. (m)	Facch. (m)
1	Edificación	1000	100	5	10	3
2	Edificación	1500	150	5	10	3

- (*) 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 (TlV) para esa tipología concreta.

(*) Las condiciones de restringación las establecerá el Estudio de Detalle

Sandeman, al Oeste por la calle Pizarro y el Este por el

- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMenorizada:**

 - El objetivo de la ordenación propuesta es la sustitución de la edificación de los usos existentes, con la finalidad de generar nuevos espacios urbanos con voluntad de revitalizar la zona, incorporando actividades urbanas más atractivas y mejorando las dotaciones públicas del entorno.
 - Para la intervención se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
 - Demolición de una nueva alineación a Calle Pizarro que consiga una mejor sección del vial con una mayor significativa del acerado.
 - Implantación de un mínimo de usos terciarios en planta baja de la nueva edificación residencial.
 - Definición de una nueva alineación de la hilera de la Zorra que resalte los áticos existentes.
 - Obtención de una pieza de equipamiento público con frente al espacio libre y público propuesto, resolviendo así la medianera de las edificaciones propuestas.
 - Configuración de una pieza de actividades económicas con frente a Calle Pizarro en continuidad con la bodega adyacente.

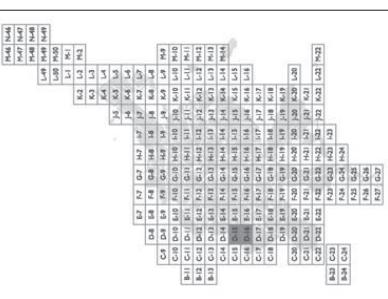
SEABACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN Y OTRAS DETERMINACIONES:

- Maxima edificabilidad de uso residencial: 1.04 m²/m² sobre Superficie bruta (el resto de edificabilidad podrá repartirse entre la manzana G4 y los bajos comerciales en F1).
 - Las ilopigas admisibles serán: CT: F1; Terciario: G4.
 - Número mínimo de plazas de aparcamiento en vías públicas: los grafillados.
 - Número mínimo de estacionamientos libres: públicos serán del 25% de la superficie del ámbito.
 - La superficie mínima de equipamiento público será del 6% de la superficie del ámbito.
 - La sesión mínima de instalaciones públicas establecidas a 32 m²/100m² de edificabilidad residencial.
 - Para su desarrollo se dará de aplicación lo dispuesto en el apartado o del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas.

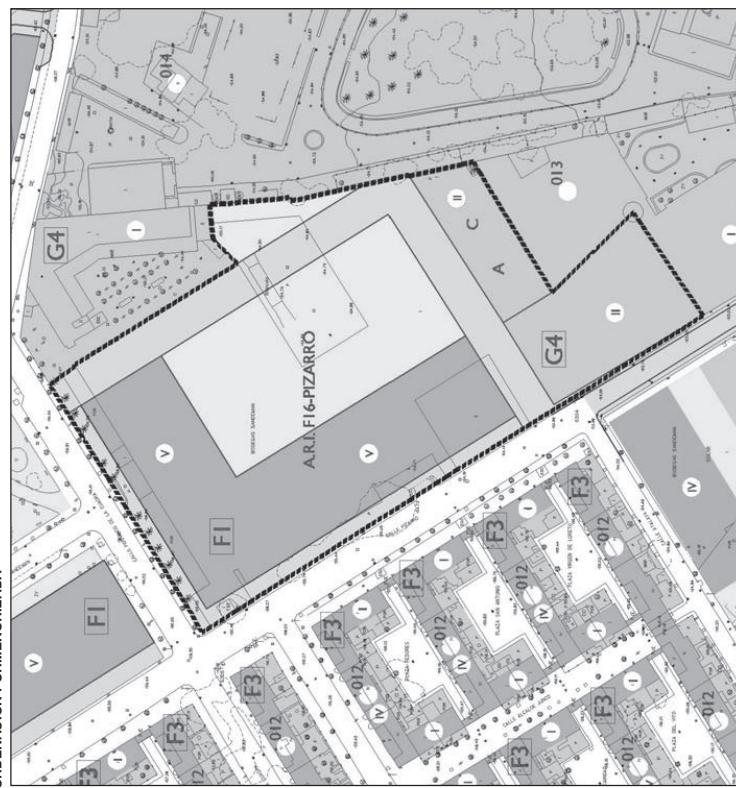
SISTEMA DE ACTIVACIÓN: COMPENSACIÓN

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

SITUACIÓN



ORDENACIÓN BORMENOBIZADA



FOTOGRAFÍA AEREA

SECTOR-F-17-FÁBRICA DE BOTELLAS

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:		URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:		129.383 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	41.742 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	112.340 m ²		Superficie espacio libre público:	17.690 m ²
Superficie de suelo público asociado:	17.043 m ²		Superficie equipamiento público:	20.220 m ²
Coeficiente edificabilidad:	1.0000 m ² /m ²		Edificabilidad mínima de VPO	25.591 m ²
Máxima edificabilidad:	112.340 m ²		Nº max. total viviendas. Nº min VPO:	842.262
Densidad máxima de viviendas:	75 viv./ha		Aprovechamiento medio:	1.0777
Área de Reparto:	SUNC - 4.3.1		Aprovechamiento objetivo en subzona:	12.069 UA
Coeficiente Subzonal:	1.0000		Derechos de los prop. en subzona:	108.962 UA
Coeficiente Tipológico:	1.0777			

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Topología	Parcela mínima prevista total (m ²)	Frente mínimo (m)	Altura máx. (m)	Retraques		Edifi. máx. por parcela (m ²)	Zonas de aplicación
					Fach.	Fondo		
F2	Res. Plurif. edificación aislada	1000	--	20 XII	(**)	(**)	(*)	(*) Todas las manzanas
F3	Res. plurifamiliar patio manzana	1000	--	20 XII	(**)	(**)	(*)	(*) Todas las manzanas
G4	Actividades económicas o merciario: Edificio por plantas	1000	--	20 XII	(**)	(**)	(*)	(*) Todas las manzanas

- (*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el plan parcial, pudiendo ser superior a la establecida en las Normas Generales de la edificación (TIT VII)
- (**) Las condiciones de retraque serán las establecidas en las Normas Generales de la edificación (TIT VII)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DESCRIPCIÓN

Situada en el núcleo central de la ciudad, se trata de un solar actualmente ocupado por las instalaciones de la firma VICAS, destinado a la fabricación de vidrio, instalaciones que por su situación y obsolescencia, se pretenden trasladar. Se delimita al Oeste por la traza de la vía férrea, al Norte por la Avenida y la Rotonda de Las Viñas y al Sureste por la Ronda de los Alunados.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- La ordenación debe integrar en el entorno urbano el enorme solar resultante del desmantelamiento de las instalaciones existentes, creando un espacio urbano de calidad y mejorando el actual contacto la colindancia. Para ello se imponen las siguientes actuaciones:
 - Reordenación con doble vía en doble sentido y mediana central en la Avenida de Arcos, usando todo el paso disponible actualmente bajo el ferrocarril.
 - Reordenación y ampliación de la actual rotonda de Las Viñas.
 - Continuidad de la zona verde existente al norte, paralela al ferrocarril, hasta unirla con el Parque del Retiro.
 - Establecimiento de un vial de conexión paralelo a la vía férrea y la nueva zona verde propuesta que mejore la accesibilidad Norte-Sur del sector.
 - Establecimiento de suelos de Equipamiento en continuidad con el existente y paralelos al vial anterior.
 - La edificabilidad residencial será como máximo el 70% de la total, destinándose el 30% restante a comercial y/o terciario.
- Las tipologías admisibles serán: C1; F2/F3; Terciario; G4.
- Vialos: 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 vías públicas: 842.
- La cesión mínima de dotaciones públicas establecidas ascenderá a 4.8 m²/100m² de edificabilidad residencial.
- La ordenación grafizada podrá ajustarse en el instrumento de desarrollo excepto en lo marcado en los "objetivos de la ordenación pormenorizada".
- Se desarrolla al amparo del Convenio Urbanístico de fecha 16 de junio de 2008.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

- | | | | |
|---------|----------------------|----------------------------------|-------------------|
| PLAZOS: | Plan Parcial: 3 años | Proyecto de Urbanización: 4 años | Ejecución: 5 años |
|---------|----------------------|----------------------------------|-------------------|

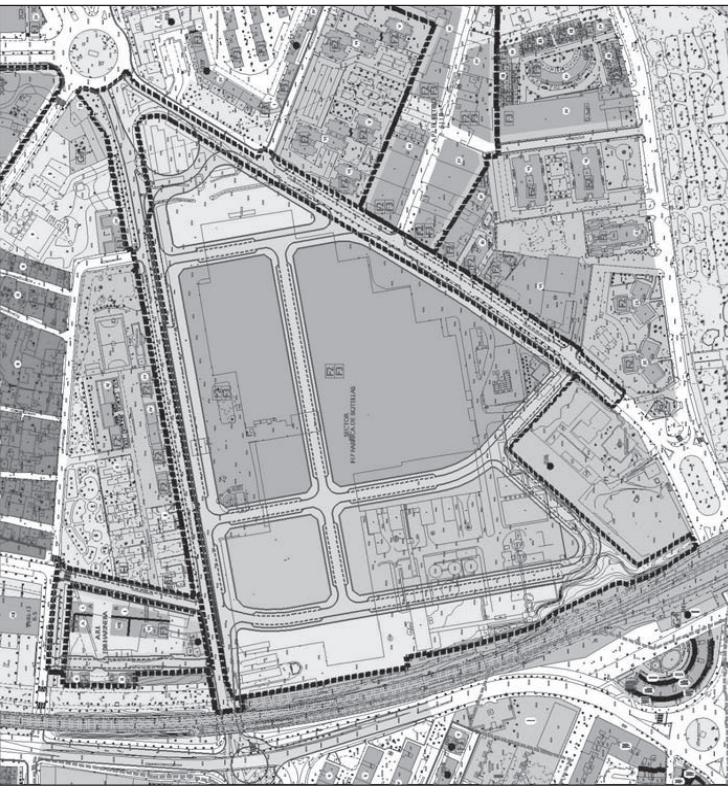
FOTOGRAFÍA AÉREA



SITUACIÓN

Coeficiente edificabilidad:		1.0000 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO		25.591 m ²
Máxima edificabilidad:		112.340 m ²	Nº max. total viviendas. Nº min VPO:		842.262
Densidad máxima de viviendas:		75 viv./ha	Aprovechamiento medio:		1.0777
Área de Reparto:		SUNC - 4.3.1	Aprovechamiento objetivo en subzona:		12.069 UA
Coeficiente Subzonal:		1.0000	Derechos de los prop. en subzona:		108.962 UA
Coeficiente Tipológico:		1.0777			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



(Continúa en el fascículo 5 de 5)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 41

Título: Ley de Carreteras de Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2006

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA

Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA

También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 4,13 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63

BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014 SEVILLA