

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PALMA DEL RÍO

DOCUMENTO DE **INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010**

MAYO 2019

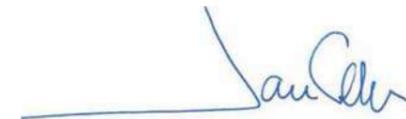
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO

DOCUMENTO DE INNOVACIÓN DEL TEXTO REFUNDIO 2010 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PALMA DEL RÍO

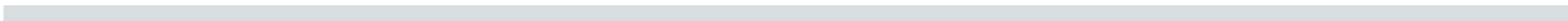
Modificaciones derivadas del informe sectorial emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (06/06/2018)

El presente documento ha sido elaborado, por encargo del Ayuntamiento de Palma del Río, por **URBANISMO Y ARQUITECTURA LBA S.L.**

Dirección y coordinación: Javier Grondona España, arquitecto.



Mayo 2019



A. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTES Y PROCEDENCIA DE LA INNOVACIÓN.
2. OBJETIVO Y CONTENIDO DE LA INNOVACIÓN.
3. FORMULACIÓN DE LA INNOVACIÓN.
4. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA INNOVACIÓN.
5. TRAMITACIÓN. INFORMACIÓN PÚBLICA Y PUBLICIDAD.
6. ADECUACIÓN DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.

B. MEMORIA DESCRIPTIVA

1. DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.
 - 1.1 **Modificaciones relativas al suelo urbano o urbanizable.**
 - 1.1.1 Modificación de determinaciones gráficas.
 - 1.1.2 Modificación de normativa urbanística.
 - 1.2 **Modificaciones relativas al suelo no urbanizable.**
 - 1.2.1 Modificación de determinaciones gráficas.
 - 1.2.2 Modificación de normativa urbanística.
2. RELACIÓN DE DETERMINACIONES SUJETAS A MODIFICACIÓN Y DOCUMENTOS QUE LAS CONTIENEN.
 - 2.1 **Modificaciones en planos.**
 - 2.1.1 Modificaciones con contenido de ordenación estructural.
 - 2.1.2 Modificaciones con contenido de ordenación pormenorizada.
 - 2.1.3 Errores materiales.
 - 2.2 **Modificaciones en normativa urbanística.**
 - 2.2.1 Modificaciones con contenido de ordenación estructural.
 - 2.2.2 Modificaciones con contenido de ordenación pormenorizada.
 - 2.3 **Modificaciones en fichas de determinaciones de planeamiento de desarrollo.**
 - 2.3.1 Modificaciones con contenido de ordenación estructural.

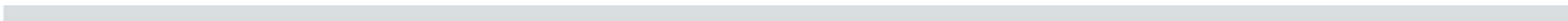
C. DOCUMENTOS SUJETOS A MODIFICACIÓN

1. PLANOS DE ORDENACIÓN.
 - Planos de Ordenación Texto Refundido (Marzo 2010)
 - Planos de Ordenación Innovación Texto Refundido (2019)
2. NORMATIVA URBANÍSTICA.
 - 2.1 Modificaciones con contenido estructural.
 - 2.2 Modificaciones con contenido pormenorizado.
3. FICHAS DE DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

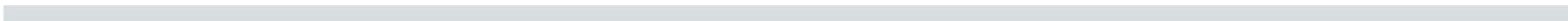
D. RESUMEN EJECUTIVO

1. OBJETIVO Y PROCEDENCIA DE LAS MODIFICACIONES CONTENIDAS EN LA INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL.
2. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.
 - 2.1. Modificaciones relativas al suelo urbano o urbanizable.
 - 2.2. Modificaciones relativas al suelo no urbanizable.

ANEXO. Zonas inundables contenidas en los Mapas de Peligrosidad y Riesgos (Confederación Hidrográfica del Guadalquivir).



A. MEMORIA JUSTIFICATIVA



1. ANTECEDENTES Y PROCEDENCIA DE LA INNOVACIÓN.

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río se aprobó definitivamente por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 29 de abril de 2010, y publicado en el BOP Nº 111 de fecha 13/06/2011 y BOP Nº 112, de fecha 14/06/2011, e innovado por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 25 de octubre de 2018 y publicado en el BOP Nº 20 de 30 de enero de 2019. Este Texto Refundido incorporaba al contenido del documento de Plan General, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de la Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 3 de noviembre de 2005 (publicado en el BOJA nº 77, de 19 de abril de 2007), varias Propuestas de Innovación de contenido estructural necesarias para llevar a efecto algunas determinaciones básicas del Plan General, aprobadas definitivamente en el año 2009, refundiéndose todo en un solo documento.

Sin embargo, desde su entrada en vigor, analizando y valorando tanto la dinámica de desarrollo urbano de los últimos años, como los desajustes o conflictos puntuales provocados por la aplicación de ciertas determinaciones del Plan, se considera procedente modificar algunos de los contenidos del Plan General sin alterar el modelo territorial ni urbano ni ninguna de las determinaciones de ordenación básica del mismo.

Las modificaciones y ajustes contenidos en la presente innovación del Plan General no constituyen una Revisión ni total ni parcial del Plan General debido al limitado alcance e incidencia territorial de sus determinaciones, por lo que en ningún caso se altera el modelo actual del PGOU ni se realizan cambios sustanciales sobre la ordenación estructural ni supone un incremento de la población del municipio, no cumpliéndose las condiciones establecidas en el Art 37 de la LOUA para que una modificación de planeamiento se considere revisión del mismo y que son las que a continuación se transcriben:

1. *Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.*
2. *La revisión puede ser total o parcial según su ámbito o alcance. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez. A tales efectos, se considera que una innovación trasciende del ámbito de la actuación conllevando la revisión del planeamiento, a los efectos de la sostenibilidad, cuando ésta determine, por sí misma o en unión de las aprobadas definitivamente en los cuatro años anteriores a la fecha de su aprobación inicial, un incremento superior al veinticinco por ciento de la población del municipio, o de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos, descontando de dicho cómputo los suelos urbanos no consolidados que se constituyan como vacíos relevantes conforme a lo previsto en el apartado 4 del artículo 17.*

Dentro de estos ajustes previstos se incluyen, por una parte la actualización de algunos sectores de suelo urbanizable que se han desarrollado, lo que supone el cambio de su clasificación actual de acuerdo con la situación actual, y que no fueron incorporados en el documento de Innovación de 2009. Por otro lado, se realizan los ajustes necesarios en el articulado de las Normas Urbanísticas, para incorporar las distintas determinaciones establecidas en los Planes Parciales aprobados correspondientes a estos sectores.

Además de incorporar los ajustes derivados de las cuestiones anteriores, es necesario revisar y analizar dentro del Plan General las distintas situaciones en las que se encuentran las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, estableciendo los requisitos esenciales para su reconocimiento por el Ayuntamiento y su tratamiento por el planeamiento urbanístico.

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

En la tramitación de la presente Innovación y tras la entrada en vigor, el 9 de diciembre de 2016, del Real Decreto 638/2016, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y que establece limitaciones a los usos del suelo en *Zonas Inundables* y *Zonas de Flujo Preferente* en sus artículos 9 bis, 9 ter y 14 bis, se ha emitido **Informe por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir**, con fecha 6 de junio de 2018, analizando la situación en la que se encuentran varios de los sectores incluidos en la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río y que están afectados por riesgos de inundación. Las modificaciones introducidas en la presente Innovación derivadas del citado informe son las siguientes:

- En relación con los sectores afectados por la *Zona de Flujo Preferente*, como es el caso del sector de uso Residencial SUS/SE-2, teniendo en cuenta las limitaciones establecidas en el artículo 9 bis del Real Decreto 638/2016, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, *para el suelo en situación de rural*, que no permite **edificaciones de uso residencial**, se reduce el ámbito de este sector exclusivamente a la zona que no invade dicha *Zona de Flujo Preferente*, reservándose el Ayuntamiento el ejercicio de las acciones legales que nos correspondan al haber sido informado por efecto del silencio como favorable por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, el Plan General de Ordenación Urbanística en el 2005 que clasificó dichos terrenos como urbanizables.
- Respecto a los sectores de la Innovación SUO/NE-2 (UE-2), SUO/NE-8, SUO/NE-1, SUO/NO-7 y SUO/SE-1, ubicados fuera de la *Zona de Flujo Preferente* pero afectados por la *Zona Inundable T 500 años*, se incorporan en el documento normativo medidas preventivas en relación a las limitaciones de usos en zonas inundables establecidas en el artículo 14 bis del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril; dando así cumplimiento a lo establecido en el informe emitido por Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

El presente **DOCUMENTO DE INNOVACIÓN**, contiene modificaciones tanto de carácter estructural como pormenorizado relativas al Suelo Urbano, Urbanizable y no Urbanizable; así como la corrección de errores materiales detectados en el documento del Texto Refundido del Plan General de 2010.

2. OBJETIVO Y CONTENIDO DE LA INNOVACIÓN.

Se redacta el presente documento de Innovación del Plan de Ordenación Urbanística de Palma del Río, para disponer de un texto y una planimetría adaptada y actualizada a las condiciones actuales de Palma del Río, permitiendo resolver al mismo tiempo los desajustes puntuales detectados en el proceso de gestión y aplicación de las condiciones normativas del Plan General; así como para dar cumplimiento a las determinaciones establecidas en el informe emitido, con fecha 06/06/2018, por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en materia de aguas, y al Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre de 2016, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, que establece las limitaciones a los usos del suelo en Zonas Inundables y Zonas de Flujo Preferente.

De este modo los **objetivos** de esta innovación son:

- Por un lado, la actualización del Plan General a las circunstancias actuales incluyendo en el mismo determinadas mejoras en la regulación normativa y en las determinaciones de ciertos sectores y refundiendo las determinaciones de ordenación y la planimetría de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable que se han desarrollado desde la aprobación del Plan General,
- y, por otro, el reajuste de algunas de las determinaciones de ordenación del PGOU de Palma del Río, en suelos afectados por riesgo de inundación, de forma que se dé cumplimiento a lo establecido en el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre de 2016, en lo relativo a las limitaciones de usos del suelo en Zonas Inundables y Zonas de Flujo Preferente, todo ello dentro del marco urbanístico de referencia y de acuerdo con la legislación vigente en esta materia.

Las principales **modificaciones** introducidas son los siguientes:

1. Realizar la actualización de algunos sectores de suelo urbanizable que se han desarrollado, lo que supone el cambio de su clasificación actual de acuerdo con la situación actual, y que no fueron incorporados en el documento de Innovación que se tramitó en 2009.
2. Realizar los ajustes necesarios en el articulado de las Normas Urbanísticas para incorporar las distintas determinaciones establecidas en los Planes Parciales aprobados correspondientes a estos sectores y para corregir algunos desajustes de carácter puntual detectados en la normativa.
3. Revisar y analizar dentro del Plan General las distintas situaciones en las que se encuentran las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, estableciendo los requisitos esenciales para su reconocimiento por el Ayuntamiento y su tratamiento por el planeamiento urbanístico.
4. Actualizar la cartografía del Plan General en lo relativo al sistema viario, incorporando nuevas actuaciones viarias propuestas por la Consejería de Fomento y Vivienda, algunas de las cuales ya han sido ejecutadas y otras pendientes de ejecución pero aprobadas definitivamente.
5. Realizar determinadas modificaciones de carácter puntual en relación con la ordenación pormenorizada en suelo urbano en lo referente a alineaciones, altura, calificación ajustándose a la situación urbana actual.
6. Revisar las determinaciones de ordenación pormenorizada de aquellos sectores afectados por riesgos de inundación, conforme al Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento Del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.
7. Realizar ajustes en la delimitación de determinados sectores, que al estar parcialmente afectados por la Zona de Flujo Preferente, y en base a lo establecido en el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre de 2016, conlleva la revisión de su clasificación, pasando a ser parte de suelos ubicados dentro de esta Zona de Flujo Preferente como suelos no urbanizables.

Con arreglo pues al objeto de esta Innovación y a las determinaciones del instrumento de planeamiento que innova, el contenido de este documento contiene determinaciones tanto de carácter estructural, pues conlleva cambios de clasificación de suelos y modificaciones en la ordenación vigente como de carácter pormenorizado; así como la corrección de errores materiales detectados en el documento del Texto Refundido del Plan General de 2010.

3. FORMULACIÓN DE LA INNOVACIÓN.

La competencia para la formulación de esta Innovación según dispone el artículo 32 de la LOUA corresponde siempre a la Administración. Así pues, se redacta el presente documento por parte de Urbanismo y Arquitectura López Bermúdez, S.L. para el Excelentísimo Ayuntamiento de Palma del Río, siendo el arquitecto redactor D. Javier Grondona España.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA INNOVACIÓN.

Conforme a lo dispuesto por la LOUA en su artículo 38.1, en relación con el 37.1 y 2, la presente Innovación cabe considerarla como modificación del PGOU vigente en Palma del Río, al contener alteraciones de este instrumento que no suponen Revisión ni total ni Parcial del mismo, debido al limitado alcance e incidencia territorial de sus determinaciones, por lo que en ningún caso se altera el modelo actual del PGOU ni se realizan cambios sustanciales sobre la ordenación estructural ni supone un incremento de la población del municipio, no cumpliéndose las condiciones establecidas en el Art 37 de la LOUA para que una modificación de planeamiento se considere revisión del mismo y que son las que a continuación se transcriben:

1. *“Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.*
2. *La revisión puede ser total o parcial según su ámbito o alcance. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez. A tales efectos, se considera que una innovación trasciende del ámbito de la actuación conllevando la revisión del planeamiento, a los efectos de la sostenibilidad, cuando ésta determine, por sí misma o en unión de las aprobadas definitivamente en los cuatro años anteriores a la fecha de su aprobación inicial, un incremento superior al veinticinco por ciento de la población del municipio, o de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos, descontando de dicho cómputo los suelos urbanos no consolidados que se constituyan como vacíos relevantes conforme a lo previsto en el apartado 4 del artículo 17”.*

El art. 36.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece la articulación procedimental precisa sobre el régimen de innovación de las ordenaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento. En este sentido, el citado art. 36.1 recoge que las innovaciones de la ordenación establecidas por los instrumentos de planeamiento se podrán llevar a cabo mediante su revisión o modificación. Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimientos regulados para su aprobación (arts. 31, 32 y 33 LOUA), publicidad (art. 40 LOUA) y publicación (art. 41 LOUA), y teniendo idénticos efectos (art. 34 LOUA).

Es por ello, que esta Modificación ha de cumplir lo antes expuesto conforme al artículo 36 de la LOUA de manera general, y ha de atender ciertas reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento.

1. De ordenación (art. 36.2.a)

1ª Regla: *“La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o*

funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igualdad o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta”

Entre los objetivos de esta modificación destaca el ajuste de algunas de las determinaciones establecidas en el planeamiento vigente en aquellos sectores de suelos afectados por riesgo de inundación para T 500 años y Zona de Flujo Preferente, conforme a las limitaciones de usos del suelo que para estas zonas establece el Real Decreto 638/2016, por el que se modifica el Reglamento Del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y todo ello dentro del marco urbanístico de referencia. Por lo que, queda efectivamente justificada la conveniencia de esta modificación en función del interés público general y del bienestar de la población de Palma del Río.

2ª Regla: “Toda Innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas protegidas, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social...”

La presente innovación no supone un incremento del aprovechamiento lucrativo contemplado en el PGOU vigente, por lo que no se habrán de contemplar medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones (art. 36.2.a.2ª LOUA).

Respecto a la desafectación de terrenos destinados al uso de viviendas protegidas, en concreto al sur del sector SUS/SE-2/11 y que están dentro de la zona de Flujo Preferente, la presente Innovación modifica la delimitación de dicho sector, excluyendo del mismo los terrenos afectados por esta ZFP que pasan a ser suelos no urbanizables, dando así cumplimiento a las limitaciones de usos establecidas en los artículos 9 bis, art, 9 ter y art.14 bis del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre de 2016.

La innovación modifica, por tanto, la delimitación del Sector SE-2 “Barqueta Duque y Flores”, eliminando del mismo todos los terrenos incluidos dentro de la zona de Flujo Preferente y manteniendo exclusivamente los suelos ubicados al norte y que sólo se encuentran afectados parcialmente por la zona inundable T500, zona donde se evitarán los usos residenciales.

Por otro lado, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Palma del Río, aprobado definitivamente, por el pleno municipal del ayuntamiento de Palma del Río, en sesión celebrada el 26 de julio de 2018, pone de manifiesto que las actuaciones en Palma del Río van encaminadas no a la construcción de nuevas viviendas sino a la rehabilitación y la promoción del alquiler.

El estudio realizado por el Plan Municipal de Vivienda y Suelo revela que con el total de 5.508 viviendas previstas en el planeamiento vigente, de las cuales 4.284 serían libres y 1.224 Protegidas; y el análisis de la población y del parque de viviendas vacías existentes, en el que de un total de 9.105 viviendas actuales 1.004 están vacías, hay viviendas previstas más que suficientes para cubrir a medio plazo la demanda de vivienda de la población. Por tanto, la eliminación de unas 196 viviendas protegidas en esta zona sur de Barqueta Duque y Flores, como consecuencia de estar previstas en terrenos situados dentro de la Zona de Flujo Preferente, estaría más que justificada.

2. De documentación (art. 36.2.b)

“El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.”

La presente Innovación incluye la documentación necesaria para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, integrando los documentos sustitutivos de los correspondientes del Instrumento de planeamiento en vigor, que contienen las determinaciones aplicables resultantes de la presente Innovación.

3. De procedimiento (art. 36.2.c)

1ª Regla: “La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2 C) de esta Ley”.

Este documento se tramita en primer lugar en el Ayuntamiento de Palma del Río, que es quien lo aprueba en primera instancia, dependiendo, no obstante, su aprobación definitiva de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, al tratarse de una modificación que afecta a la clasificación de suelo y ser por tanto de carácter estructural.

2ª Regla: “Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1.A).b), requerirán dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía. Respecto a estas modificaciones no cabrá la sustitución monetaria a la que se refiere el artículo 55.3.a).”

Como ya se ha justificado anteriormente, la presente innovación modifica, la delimitación del Sector SUS/SE-2/11 “Barqueta Duque y Flores”, eliminando del mismo todos los terrenos incluidos dentro de la zona de Flujo Preferente y manteniendo exclusivamente los suelos ubicados al norte y que sólo se encuentran afectados parcialmente por la zona inundable T500, zona donde se evitarán los usos residenciales. Por ello, todos los usos, tanto residenciales como dotacionales, previstos en la ordenación de este sector por el planeamiento vigente correspondiente, y que están localizados en los suelos afectados por la Zona de Flujo Preferente serán suprimidos. Desde la Innovación se procede, por tanto, a su redelimitación incluyendo exclusivamente los terrenos al norte de la zona de Barqueta Duque y Flores, dando así cumplimiento a las determinaciones establecidas en el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre de 2016, en lo relativo a las limitaciones de usos del suelo en Zonas Inundables y Zonas de Flujo Preferente.

3ª Regla: “En la tramitación de modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrase medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle.”

Respecto a la regla 3ª, ésta no es de aplicación en esta Innovación pues no afecta a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido.

5. TRAMITACIÓN. INFORMACIÓN PÚBLICA Y PUBLICIDAD.

El presente documento de Innovación será sometido al trámite de Información Pública por plazo de 1 mes, tras la Aprobación Inicial del Ayuntamiento de Palma del Río y la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba, en un Diario de mayor difusión provincial, y en el tablón de anuncios del municipio de Palma del Río, conforme a lo establecido en el artículo 39 de la LOUA y en la legislación de régimen local.

El presente instrumento de planeamiento estará sometido a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en el artículo 36.1.c) de la Ley 7/2007, de 9 de junio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, al ser esta una modificación que implica cambios en la clasificación del suelo, por lo que se debe valorar la incidencia en el medio ambiente y las afecciones a elementos tales como las vías pecuarias y cauces existentes entre otros. Así pues, la presente Innovación deberá someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica. La evaluación ambiental estratégica, se efectuará de forma simultánea a la tramitación urbanística de la Innovación y culminará con la Declaración Ambiental Estratégica que emite la Consejería de Medio Ambiente. Una vez tramitado el instrumento ante la Consejería competente, y sea aprobado por ésta definitivamente, se procederá a su depósito en los Registros pertinentes, para su posterior publicación, tanto del Acuerdo de Aprobación Definitiva como del articulado de sus normas, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

6. ADECUACIÓN DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.

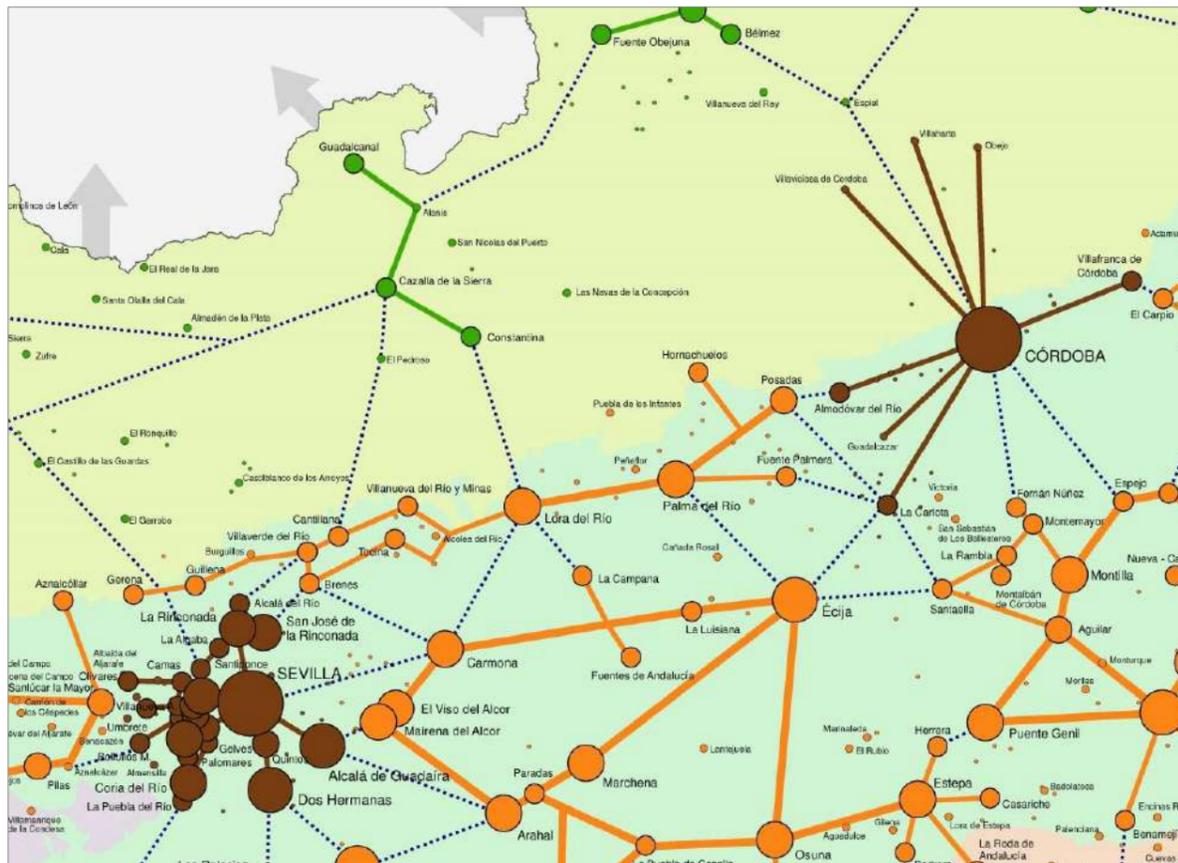
De acuerdo con lo establecido en la Disposición Adicional segunda de la Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía LOTCCA así como en la Disposición Adicional octava de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía LOUA análisis relativo a la adecuación de la Innovación a las previsiones contenidas para este municipio en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía POTA.

La presente Innovación, como se justifica a continuación, no afecta a ninguna de las determinaciones establecidas en el POTA por lo que se respetan íntegramente las previsiones contenidas para Palma del Río en dicho plan.

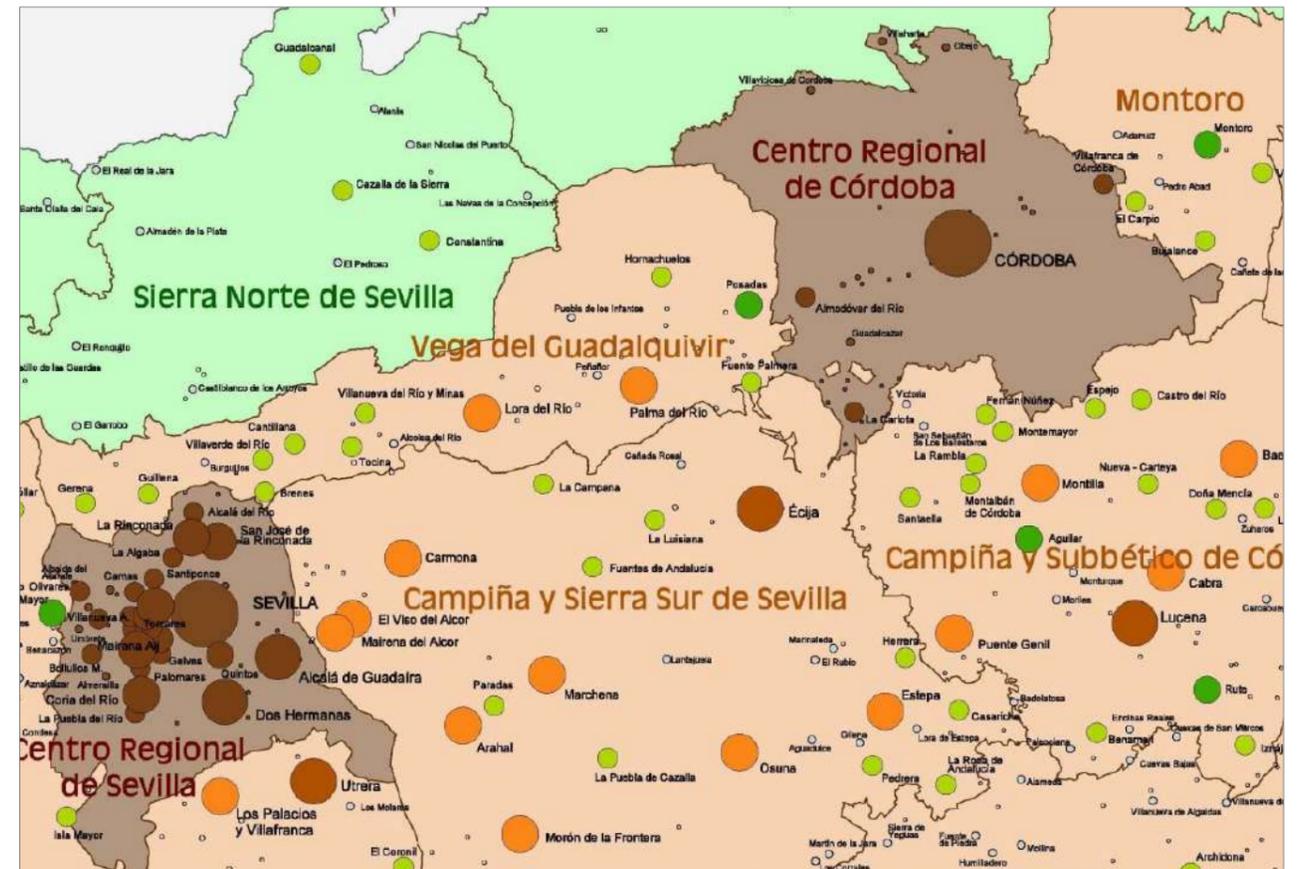
En primer lugar, en relación a las limitaciones al crecimiento contenidas en la Norma 45.4 del POTA, la Innovación cumple con dichas limitaciones al no clasificarse nuevos suelos urbanizables ni producirse incremento del número de viviendas previstas y por tanto tampoco de población.

En segundo lugar, y de acuerdo con lo previsto en la Norma 165 del POTA el modelo territorial, urbano y de asentamientos previsto en el Plan General se respeta íntegramente en la Innovación, no afectándose por consiguiente a la caracterización del municipio en el sistema de ciudades, ni a la estructura de asentamientos municipal, ni a la protección del territorio y los usos del suelo no urbanizable. Tampoco se modifican ni afectan en la Innovación las determinaciones ni previsiones referentes a las infraestructuras de transporte, a las infraestructuras y servicios relativos al ciclo integral del agua, a las dotaciones y equipamientos de ámbito o alcance supramunicipal.

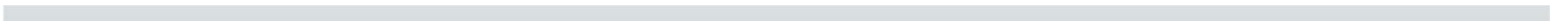
Finalmente, y en relación al Art.3 del Decreto Ley 5/2012 de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral, al estar el Plan general de Ordenación Urbanística de Palma del Río plenamente vigente y haberse aprobado con anterioridad al citado Decreto debe entenderse que se cumplen las previsiones contenidas en dicho Decreto, en el que se establece la necesidad de adaptar el planeamiento a las previsiones del POTA en el plazo máximo de ocho años desde la aprobación del Decreto o cuando se cumpla el periodo de vigencia del Plan, que en Plan General de Palma del Río se establece explícitamente en 12 años desde su aprobación definitiva en el año 2012.



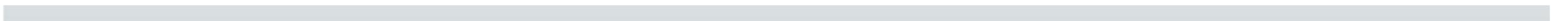
POTA. Articulación Territorial



POTA. Unidades territoriales



B. MEMORIA DESCRIPTIVA



1. DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.

1.1 MODIFICACIONES RELATIVAS AL SUELO URBANO O URBANIZABLE

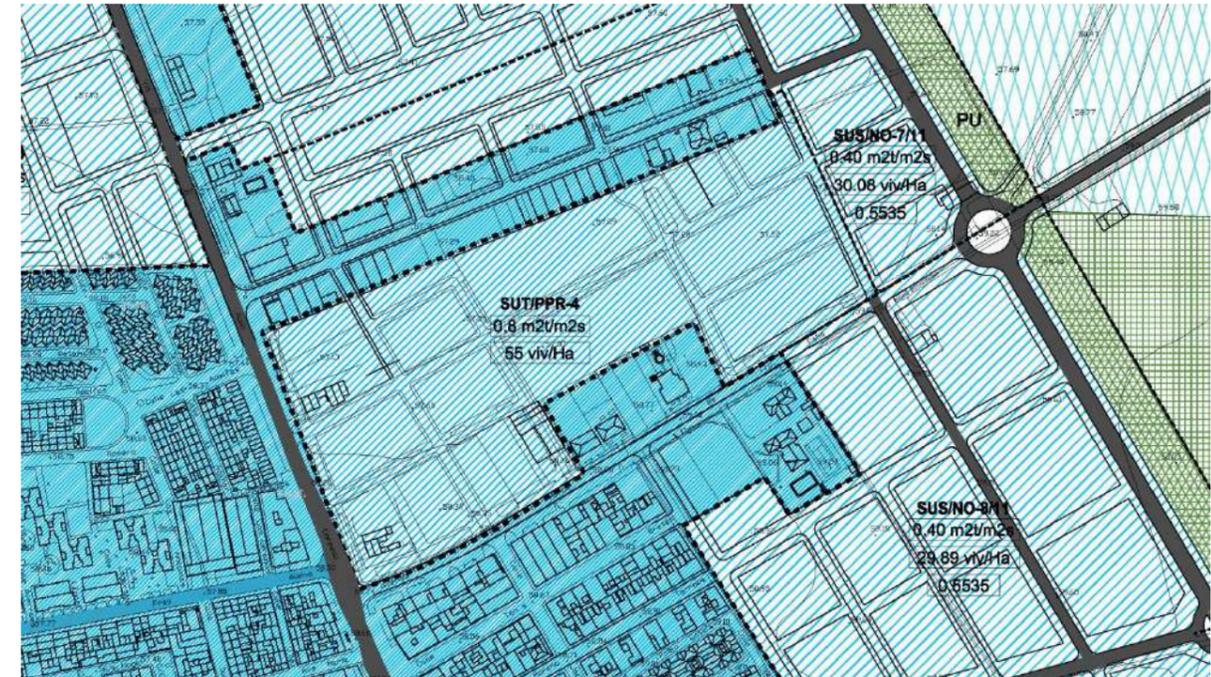
1.1.1. Modificación de determinaciones gráficas.

1. Modificar la clasificación de los suelos correspondiente al sector Residencial SUT/PPR4 "Carretera Remolino", en el que las dos unidades de ejecución delimitadas, UE-1 y UE-2, se han ejecutado y recepcionado, manteniendo en su desarrollo los parámetros urbanísticos básicos y las dotaciones públicas establecidas, así como la ordenación prevista en su Plan Parcial (aprobado definitivamente por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de fecha 27 de junio de 2002); todo ello conforme a lo establecido en el art. 36 de la LOUA. Estos suelos se incorporan, por tanto, dentro del Suelo Urbano Consolidado.

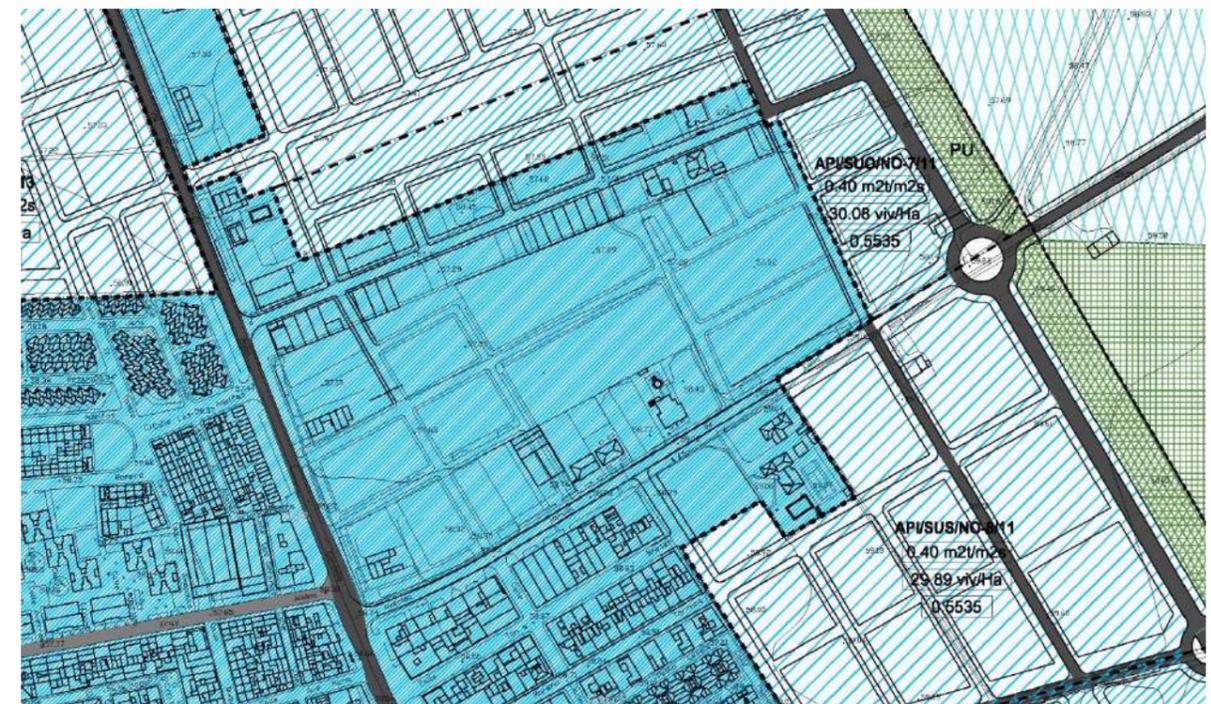
Cuadro parámetros sector SUT/PPR4			
	PLAN PARCIAL		
	UE-1	UE-2	Total Plan Parcial
M2 Superficie	45.471,18	2.233,42	47.704,60
M2T/M2S Edificabilidad residencial	37.962,27m2t	2.631,52 m2t	0.85 (40.593,80m2t)
M2 Espacios libres	4.785,16	-	4.785,16
M2 Equipamientos	5.669,6	-	5.669,6
M2 Dotaciones públicas	10.454,76	-	10.454,76
Nº máx. viviendas	240	10	250



PLANO 3.1 TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010



PLANO 3.1 DOCUMENTO INNOVACIÓN



2. Modificar la clasificación del sector Industrial SUT/PPI5 “Garrotal-Oeste”, que se ha desarrollado manteniendo los parámetros urbanísticos básicos y las dotaciones públicas establecidas, así como la ordenación prevista en su Plan Parcial (aprobado definitivamente por acuerdo del pleno de la Corporación Municipal en sesión de 29 de septiembre de 2005); todo ello conforme a lo establecido en el art. 36 de la LOUA. Estos suelos se incorporan, por tanto, dentro del Suelo Urbano Consolidado.

Cuadro parámetros sector SUT/PPI5		
	PGOU PALMA DEL RÍO	PLAN PARCIAL
M2 Superficie	239.391	239.391,40
M2T/M2S Edificabilidad industrial	0,56	Edificabilidad Industrial: 98.414,30 Edificabilidad Terciario: 35.644,97 134.059,27 m2t Edif. Total (m2t/m2s): 0,56
M2 Espacios libres	24.457	24.457,54
M2 Equipamientos (SIPS)	9.613	SIPS + deportivo: 5.300,92 Deportivo exclusivo: 4.312,00 9.612,92
M2 Dotaciones públicas	34.070	34.070,46



PLANO 3.1 TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010



PLANO 3.1 DOCUMENTO INNOVACIÓN



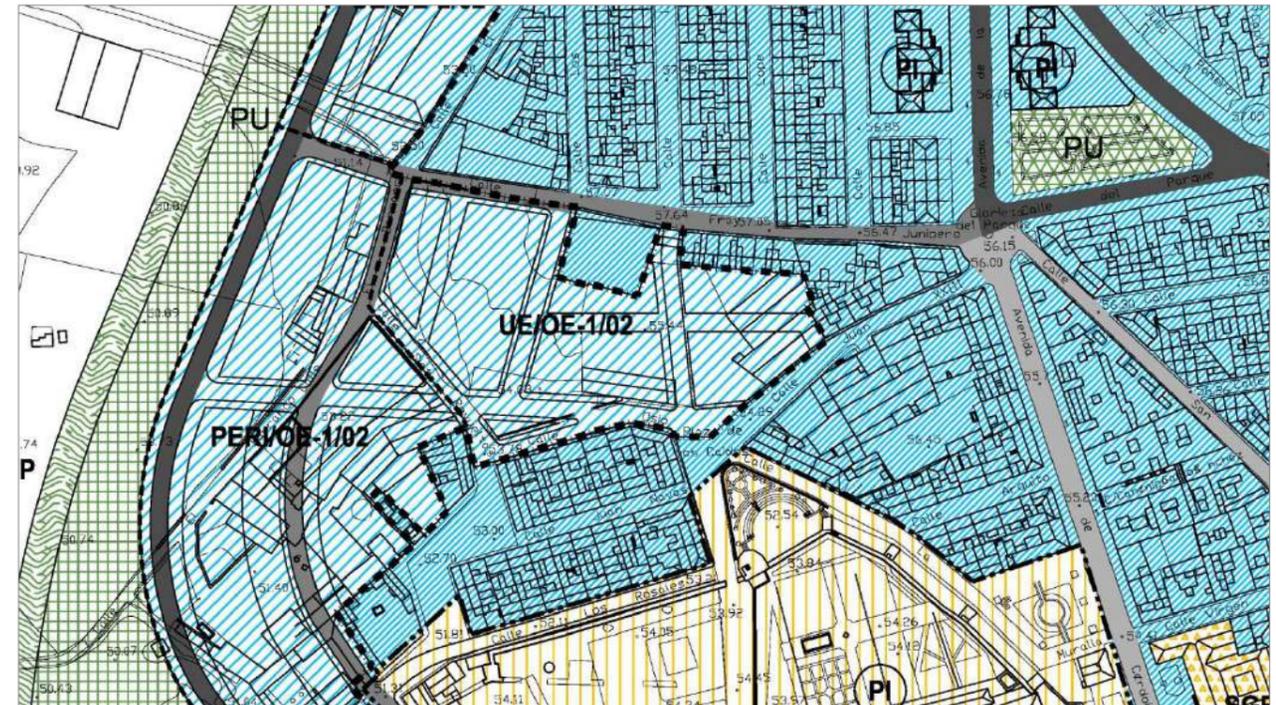
3. Modificar la clasificación de los suelos pertenecientes a la UE/OE-1 "Fray Junípero", actualmente ejecutados y recepcionados, y que se han desarrollado manteniendo los parámetros urbanísticos básicos establecidos en el Estudio de Detalle (aprobado definitivamente por Decreto N° 486/2006 de 13 de octubre, Inscrito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento con el N° 10/2006 y Publicado en el BOP N° 32 de 19 de febrero de 2008); todo ello conforme a lo establecido en el art. 36 de la LOUA. Estos suelos se incorporan, por tanto, al Suelo Urbano Consolidado.

Cuadro parámetros sector UE/OE-1		
	PGOU PALMA DEL RÍO	ESTUDIO DE DETALLE
M2 Superficie	10.867	10.867
Superficie edificable total M2T	10.541	Residencial unifamiliar: 6.786 Residencial purifamiliar: 2.174 Terciario: 1.581 10.541
M2 dotaciones públicas	-----	-----
Nº máx. viviendas	70	31 apartamentos (3 apart=2 viv, según art 10.136 normativa PGOU) 47 viviendas

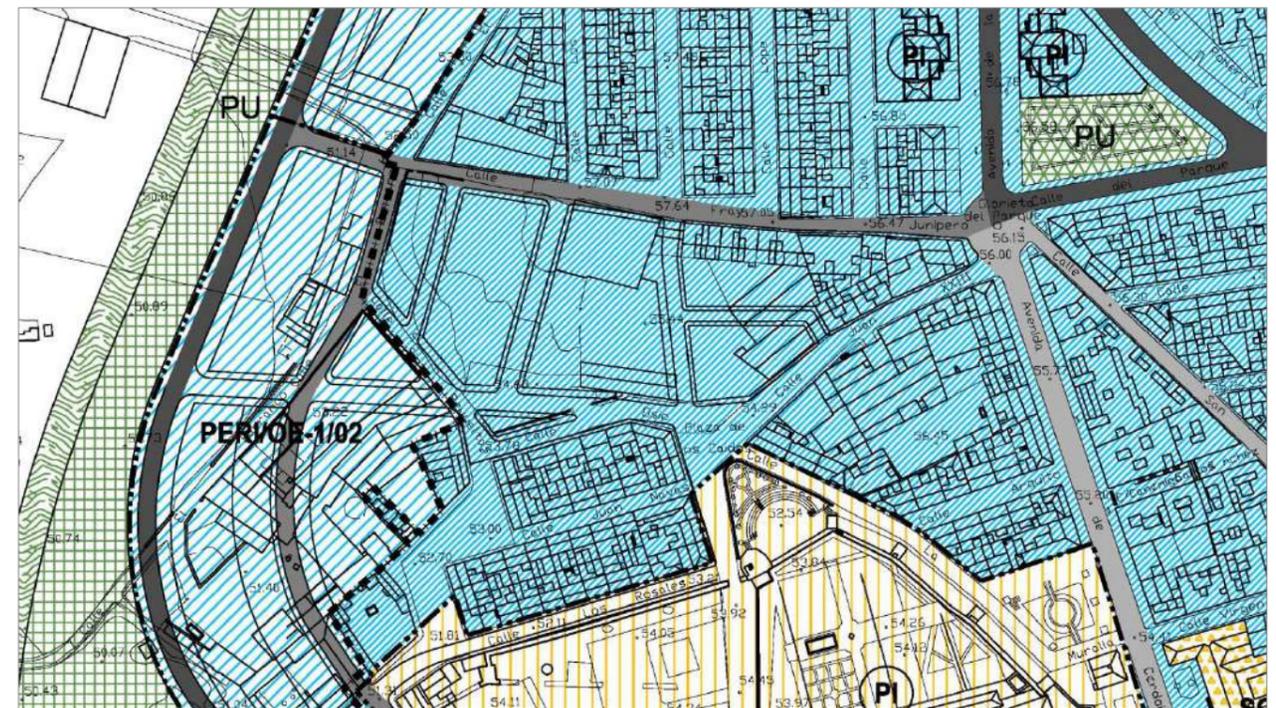
En base a una Modificación Puntual de dicho Estudio de Detalle, aprobada definitivamente por Decreto N° 946/2009 de 27 de marzo, se procede a cambiar también la calificación de la manzana 3-4, pasando de Centro Extensión (CE) a una nueva subzona (CEp), que se ha incorporado para permitir en dicha manzana la tipología de vivienda plurifamiliar además de la unifamiliar o bifamiliar, no suponiendo esta nueva ordenación un aumento de la densidad y edificabilidad global del área.



PLANO 3.1 TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010



PLANO 3.1 DOCUMENTO INNOVACIÓN



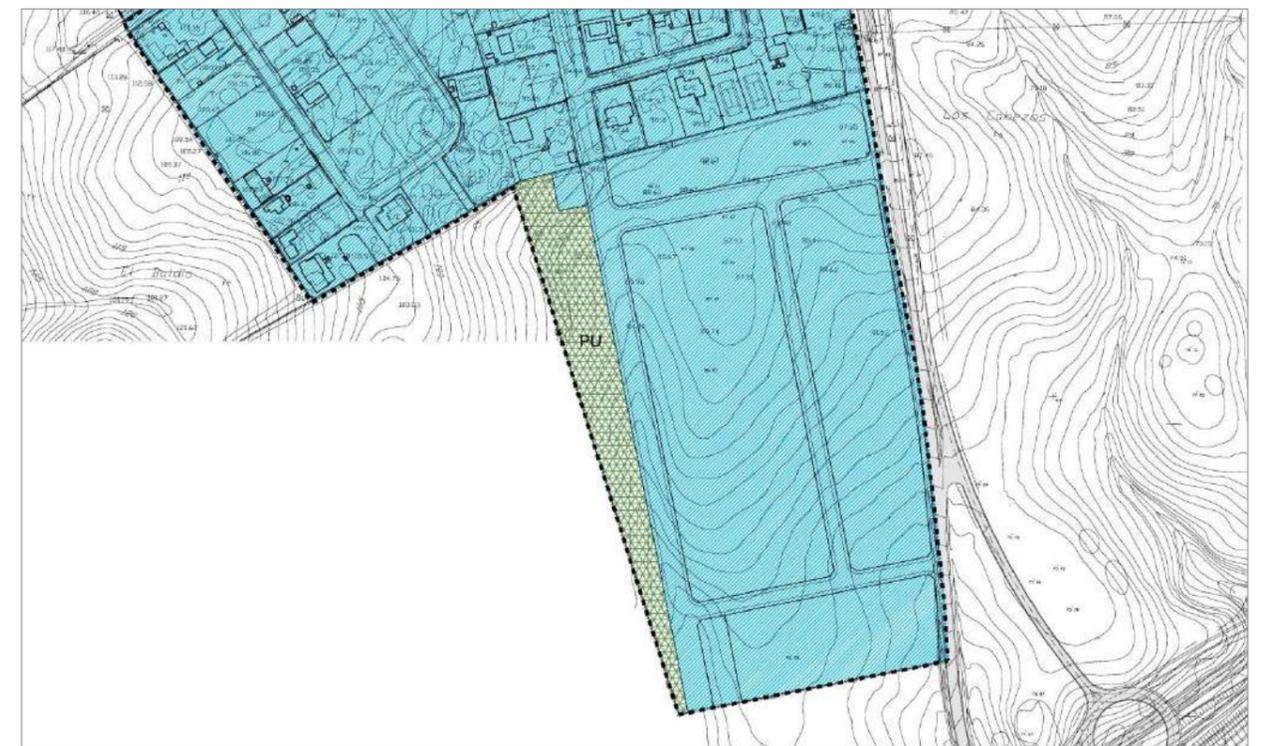
4. Modificar la clasificación del sector de Suelo Urbanizable SUS/AB-2 "Acebuchal-Baldío Sur", cuya urbanización se encuentra ejecutada y recepcionada, y que se ha desarrollado manteniendo los parámetros urbanísticos básicos y la ordenación prevista en su Plan Parcial (aprobado definitivamente por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de fecha 26 de noviembre de 2006, inscrito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento con el N° 15/2006 y Publicado en el BOP n° 89 de fecha 15 de mayo de 2008); todo ello conforme a lo establecido en el art. 36 de la LOUA. Estos suelos se incorporan, por tanto, al Suelo Urbano Consolidado.

Cuadro parámetros sector SUS/AB-2		
	PGOU PALMA DEL RÍO	PLAN PARCIAL
M2 Superficie	87.652	87.652
Superficie edificable total M2T	8.765	8.765
M2 Espacios libres	9.000	10.000
M2 Equipamientos	1.000	1.210,66
M2 Dotaciones públicas	10.000	11.210,66
Aprovechamiento Homogeneizado (u.a.)	Objetivo 14.024	14.024
Aprovechamiento Homogeneizado (u.a.)	Subjetivo 12.622	12.621,6
Nº max. viviendas	52	52

PLANO 3.2 TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010



PLANO 3.2 DOCUMENTO INNOVACIÓN

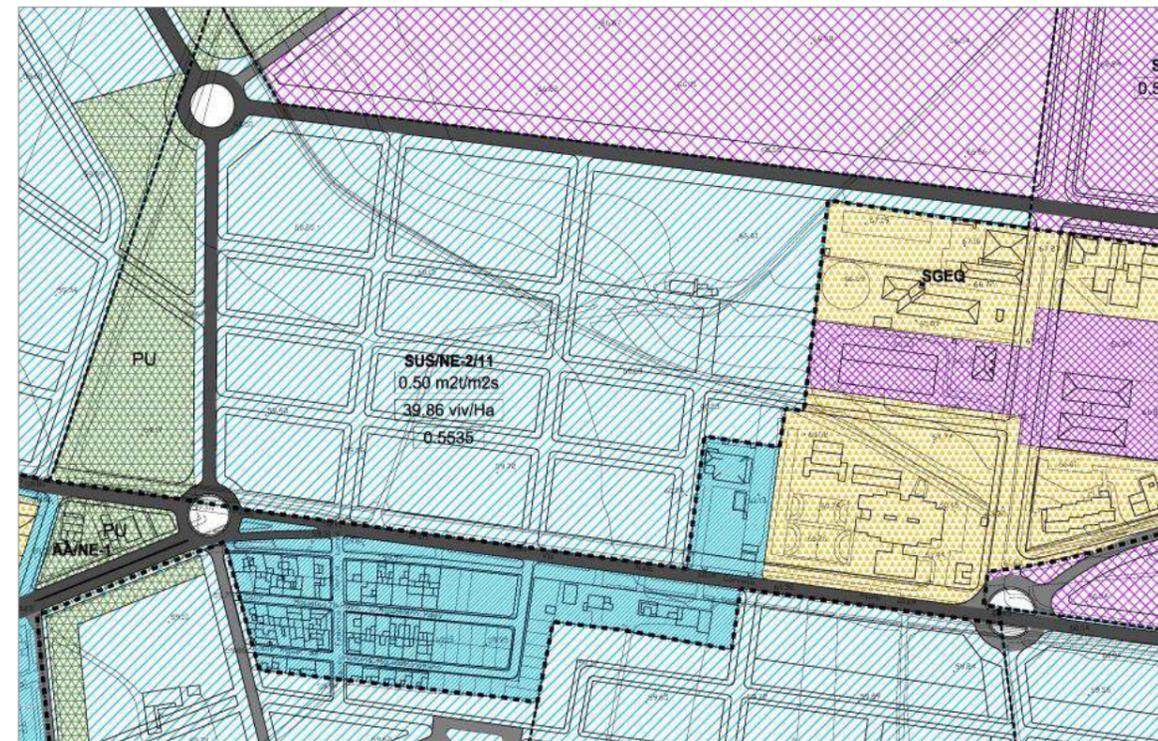


5. Modificar la clasificación de la Unidad de Ejecución UE-1 del sector de Suelo Urbanizable SUS/NE-2, cuya urbanización se encuentra ejecutada y recepcionada, y que se ha desarrollado manteniendo los parámetros urbanísticos básicos y la ordenación prevista en su Plan Parcial (aprobado definitivamente por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de fecha 30 de abril de 2008, inscrito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento con el Nº 2/2009 y Publicado en el BOP nº 148 de fecha 6 de agosto de 2009); todo ello conforme a lo establecido en el art. 36 de la LOUA. Estos suelos se incorporan, por tanto, al Suelo Urbano Consolidado.

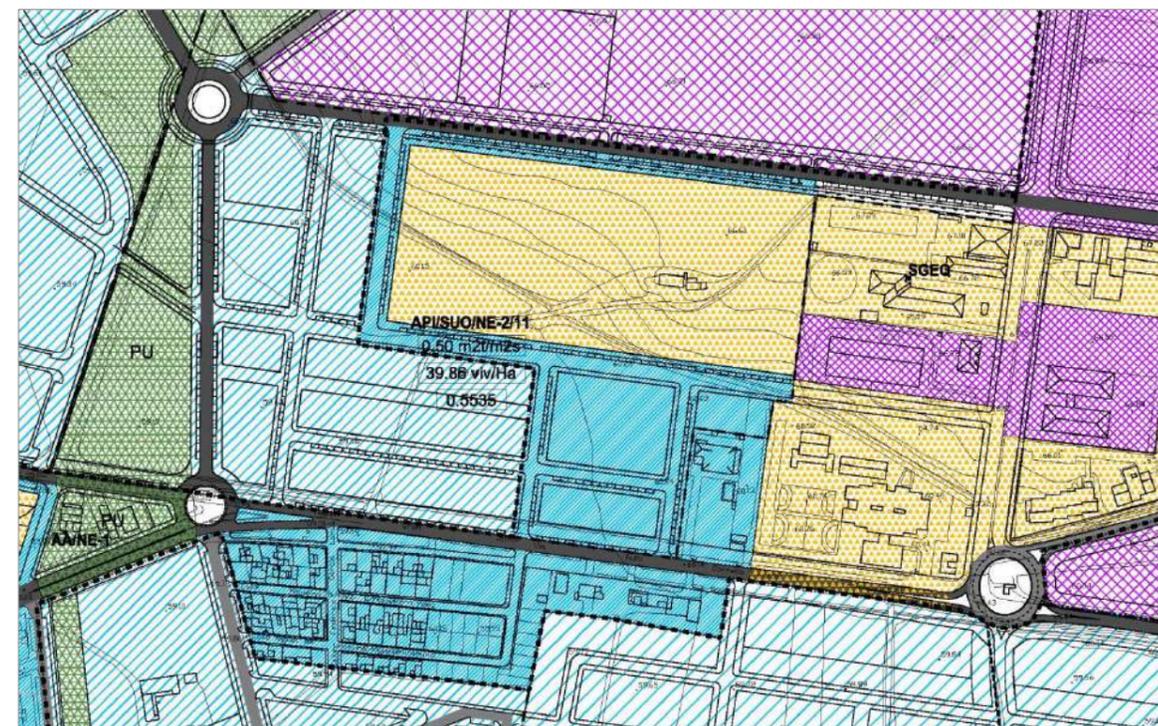
Cuadro parámetros sector SUS/NE-2			
	PLAN PARCIAL		
	UE-1	UE-2	Total Plan Parcial
M2 Superficie	56.637,86	55.014,14	111.652,00
M2T/M2S Edificabilidad Total	R: 18.482,53m2t	R:34.343,7 m2t T: 2.999,22 m2t	55.826,00
M2 Espacios libres	-	12.279,00	12.279,00
M2 Equipamientos	30.030,96	-	30.030,96
Nº máx. viviendas	172	273	445



PLANO 3.1 TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010



PLANO 3.1 DOCUMENTO INNOVACIÓN



6. Clasificar como Suelo Urbano Consolidado algunas viviendas situadas en el núcleo del Calonge Bajo. Dichas edificaciones, que cuentan con servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro eléctrico de baja tensión, ya estaban clasificadas como suelo urbano consolidado en las Normas Subsidiarias y que, sin embargo, el Plan General, por error las clasificó como Suelo no Urbanizable de Especial Protección Vega del Guadalquivir. Se comprueba también que según el "Estudio Hidráulico del río Guadalquivir y delimitaciones de la zona de Dominio Público Hidráulico y de las zonas inundable", realizado en 2015 por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, estas edificaciones del Calonge Bajo, recogidas en el Plano 2 de ordenación estructural del Plan General, no se ven afectadas por riesgo de inundación pues se encuentran fuera de la Zona Inundable T 500 años.

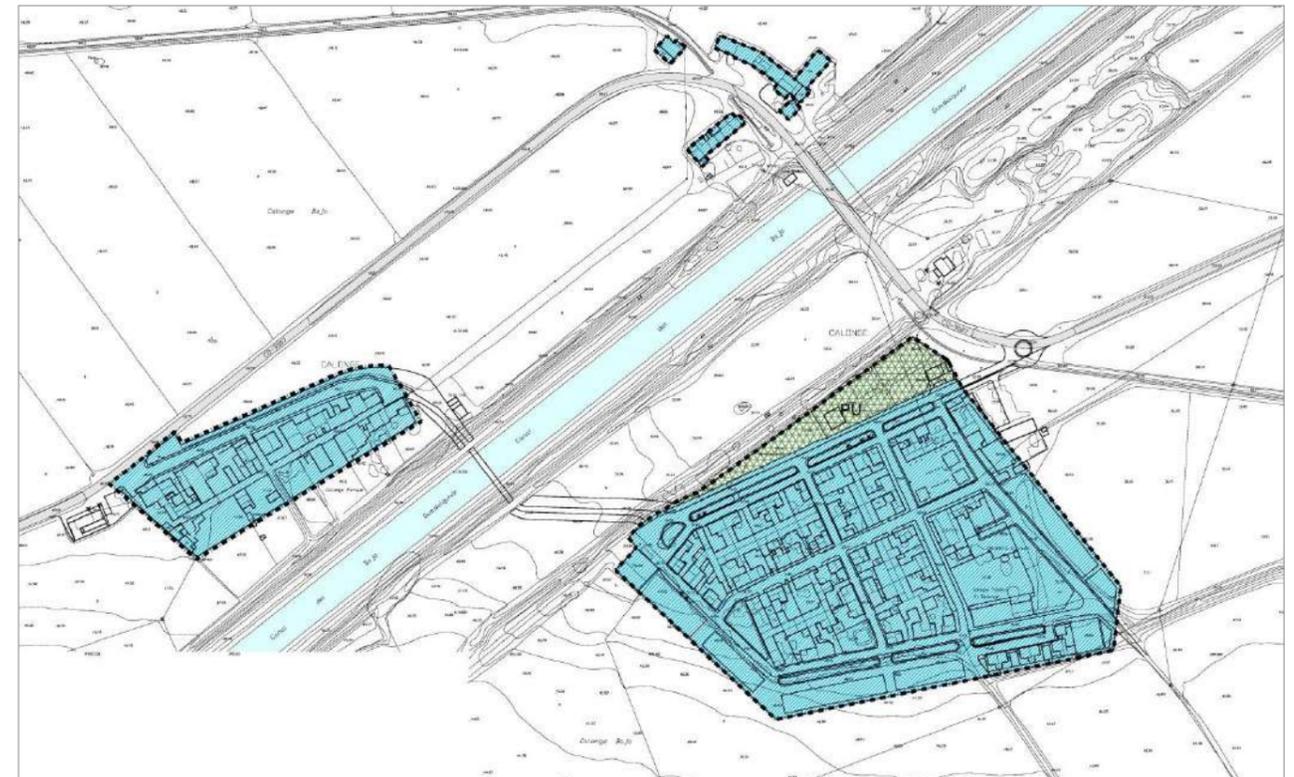


Viviendas unifamiliares en el núcleo Calonge Bajo. Fuente: Google Earth

PLANO 3.2 TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010



PLANO 3.2 DOCUMENTO INNOVACIÓN

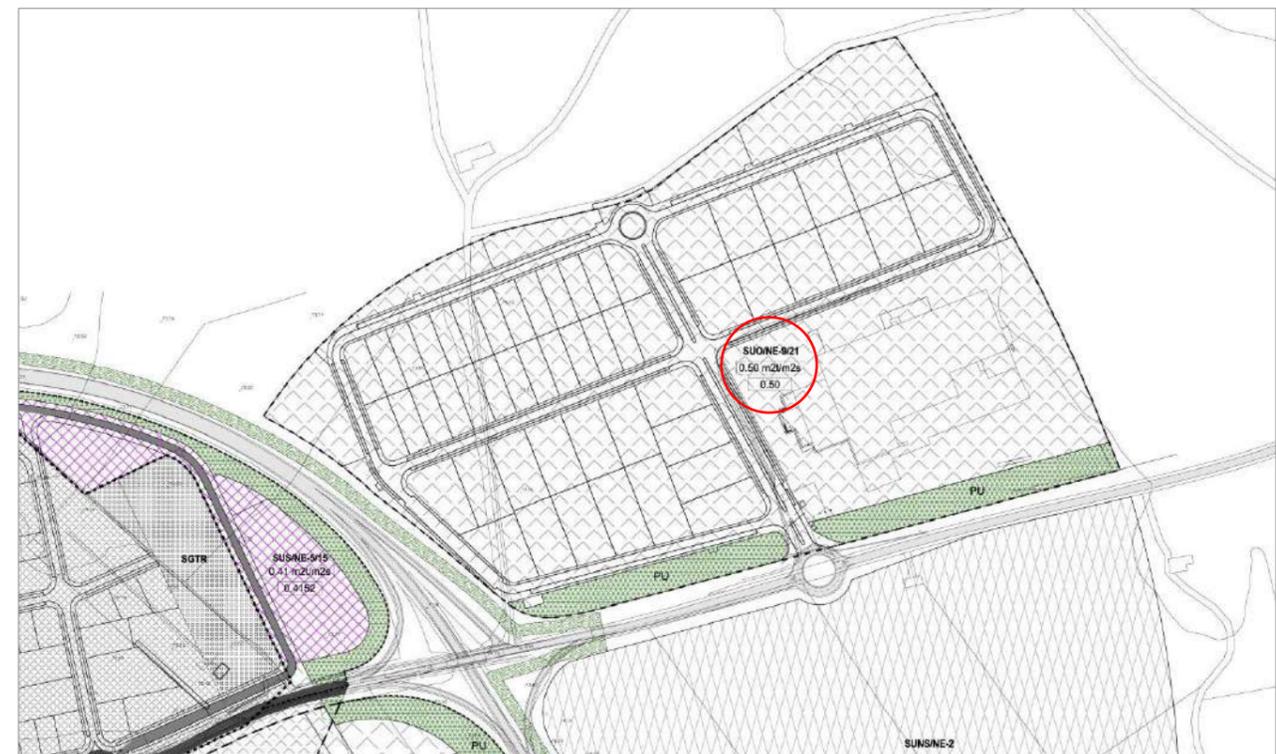


7. Modificar la clasificación del área Industrial de Suelo Urbanizable no Sectorizado SUNS/NE1, e incorporarlo al Suelo Urbanizable Ordenado, como un Área de Planeamiento Incorporado; puesto que dichos suelos poseen un Plan de Sectorización Aprobado Definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo adoptado en sesión de fecha 31 de marzo de 2009, y Plan Parcial de Desarrollo Aprobado Definitivamente por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de abril de 2010 y en sesión extraordinaria celebrada el día 28 de marzo de 2012. La regulación de estos suelos será la establecida en el correspondiente Plan Parcial.

PLANO 3.1 TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010



PLANO 3.1 DOCUMENTO INNOVACIÓN

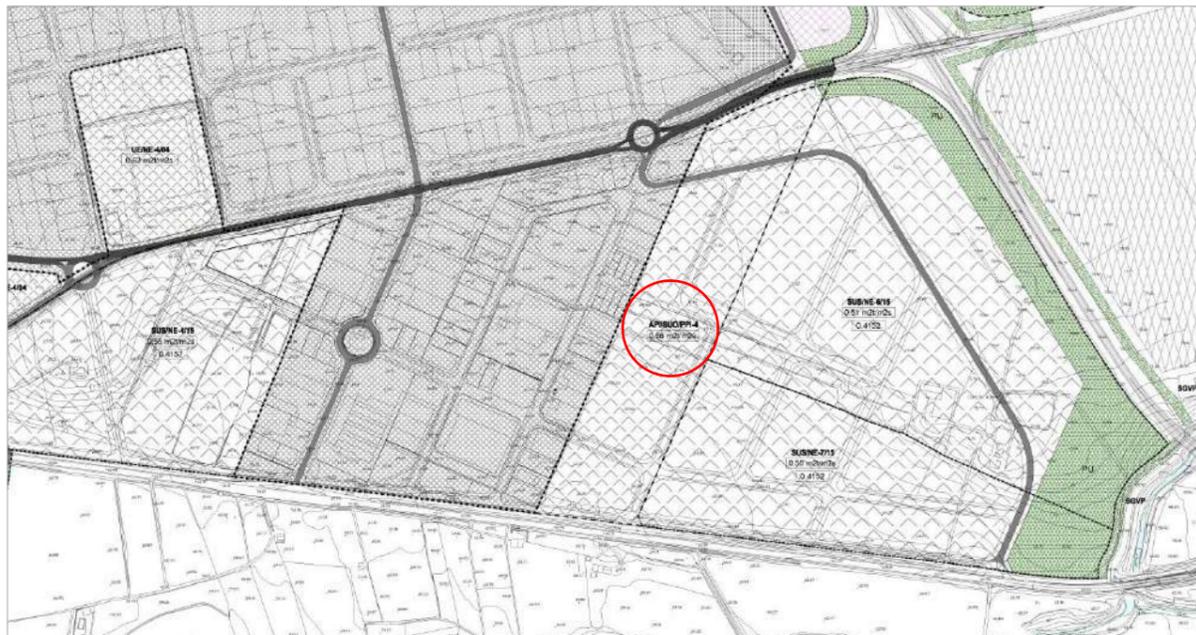


8. Cambiar la clasificación de los sectores SUT/PPI-4, SUS/AB-1, SUS/NE-2 (UE-2), SUS/NE-8, SUS/SE-1, SUS/NE-1, SUS/NE-3 y SUS/NO-7, que pasan a ser Suelo Urbanizable Ordenado, como Áreas de Planeamiento Incorporado; por tener todos ellos su Planeamiento de Desarrollo aprobado definitivamente. La regulación de estos suelos será la establecida en los correspondientes Planes Parciales.

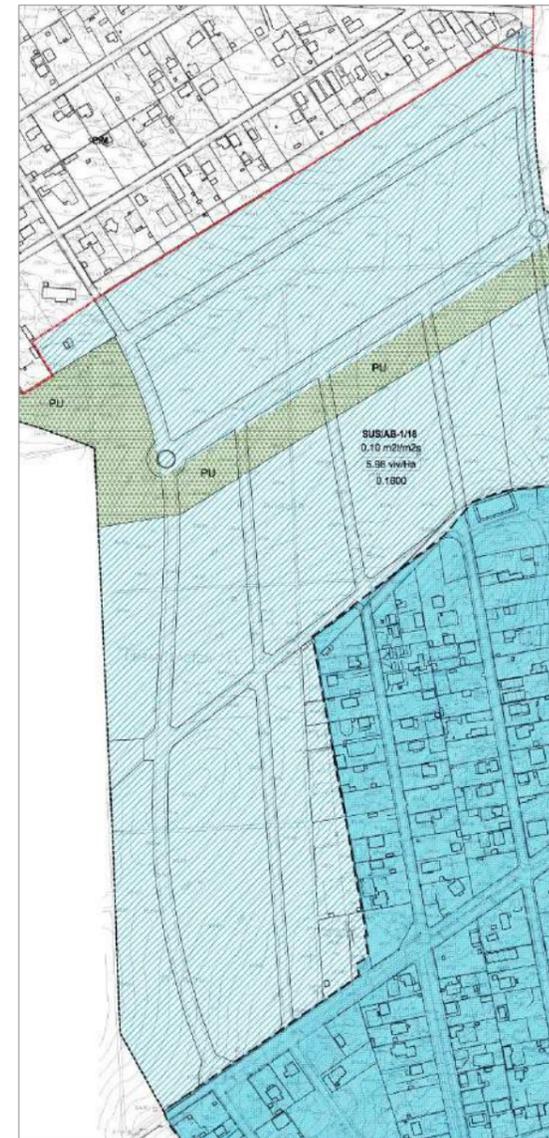
PLANO 3.1 TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010



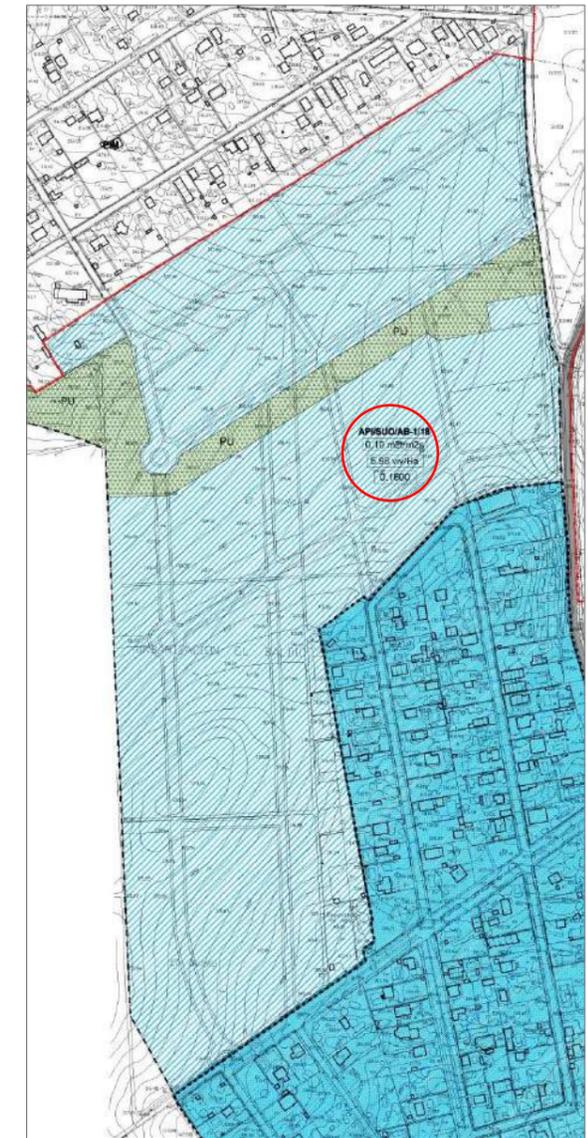
PLANO 3.2 DOCUMENTO INNOVACIÓN



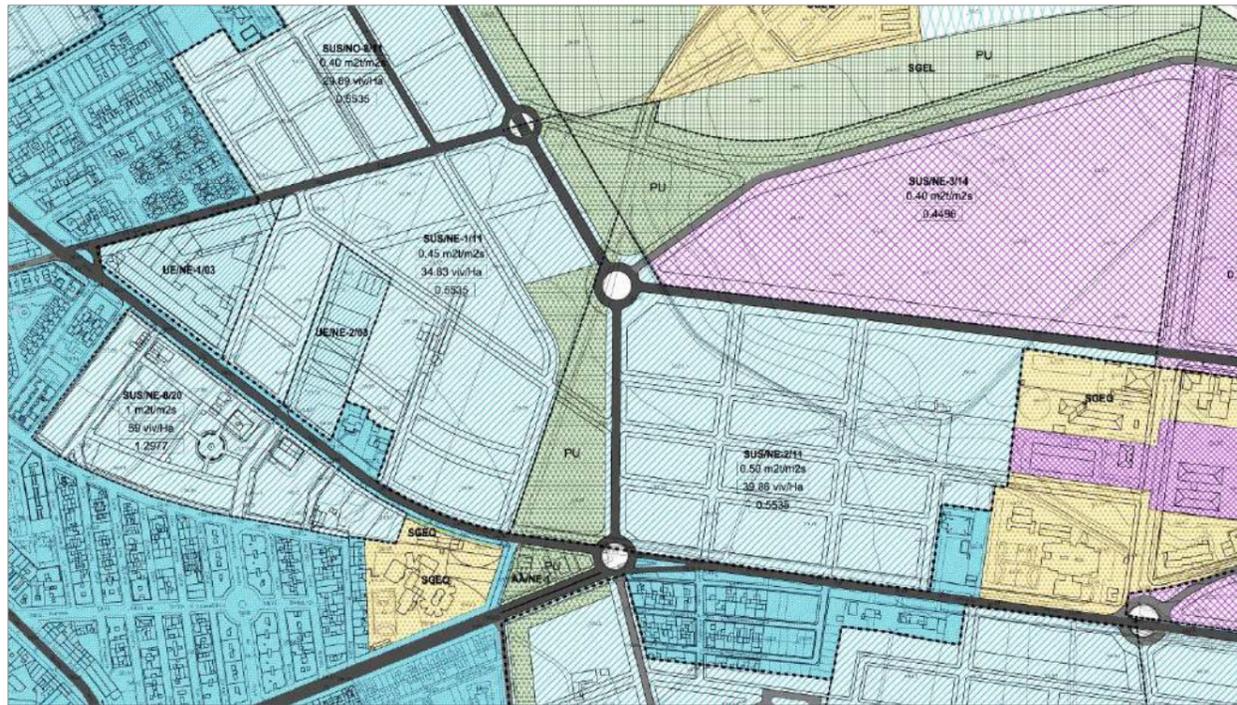
PLANO 3.1 TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010



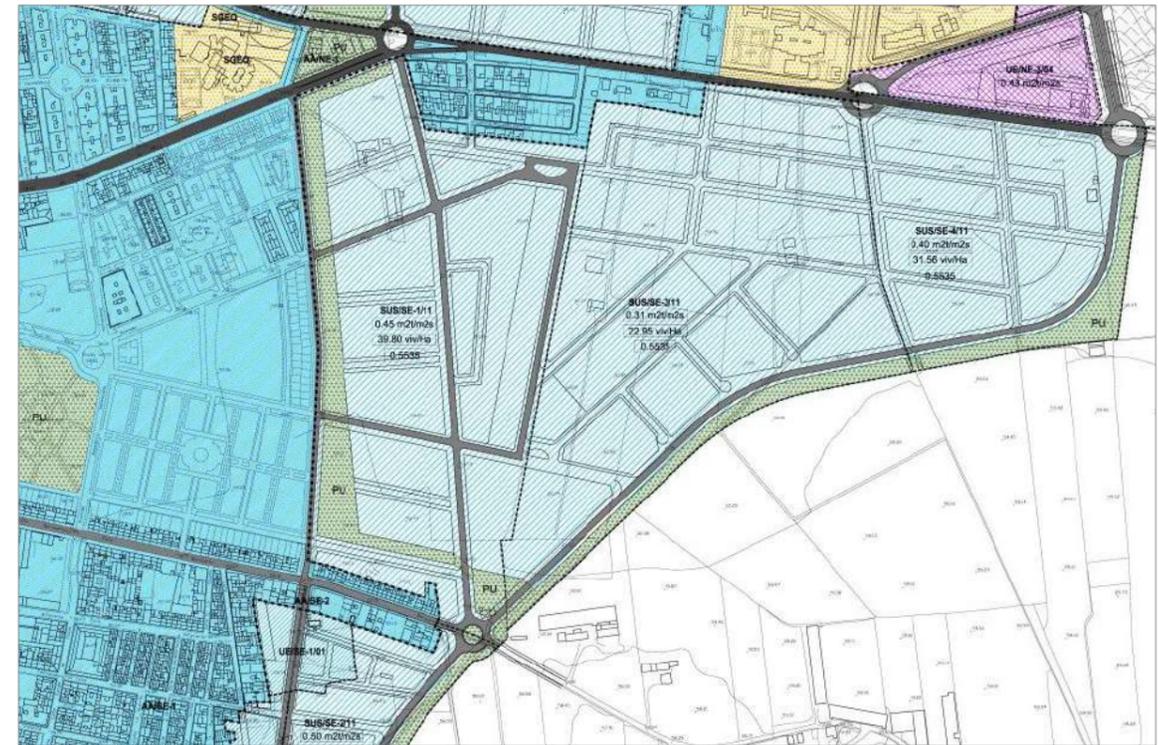
PLANO 3.2 DOCUMENTO INNOVACIÓN



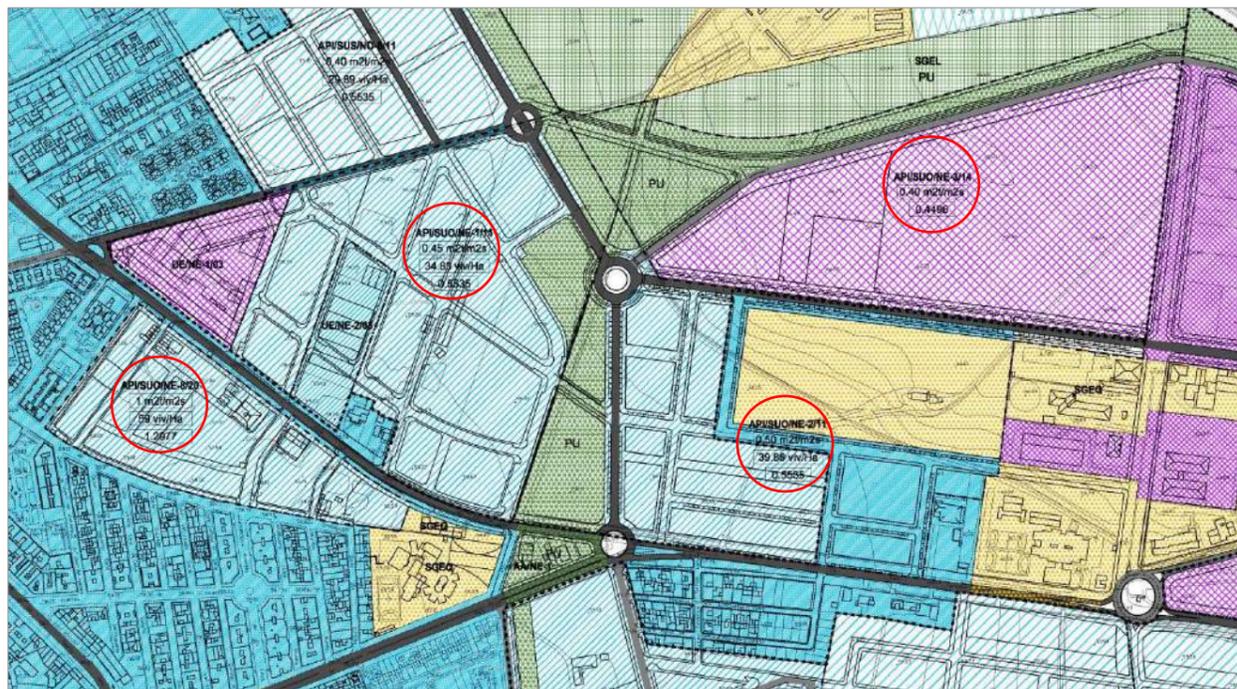
PLANO 3.1 TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010



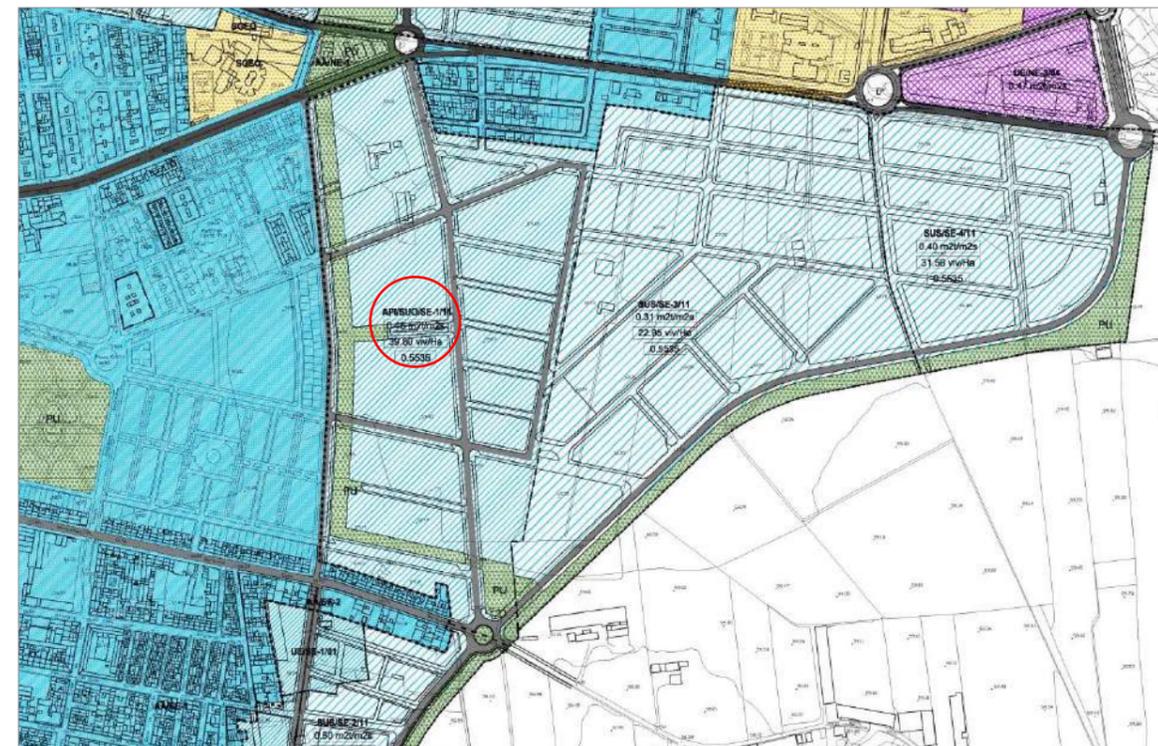
PLANO 3.1 TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010



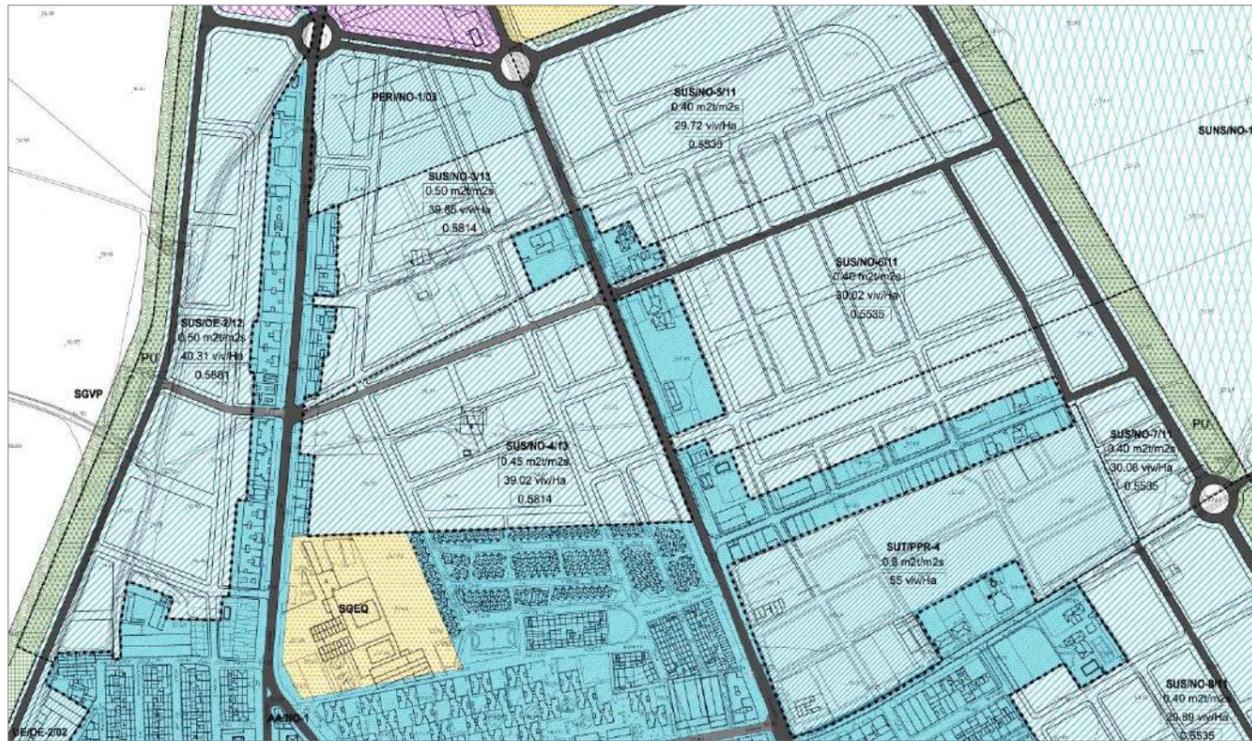
PLANO 3.1 DOCUMENTO INNOVACIÓN



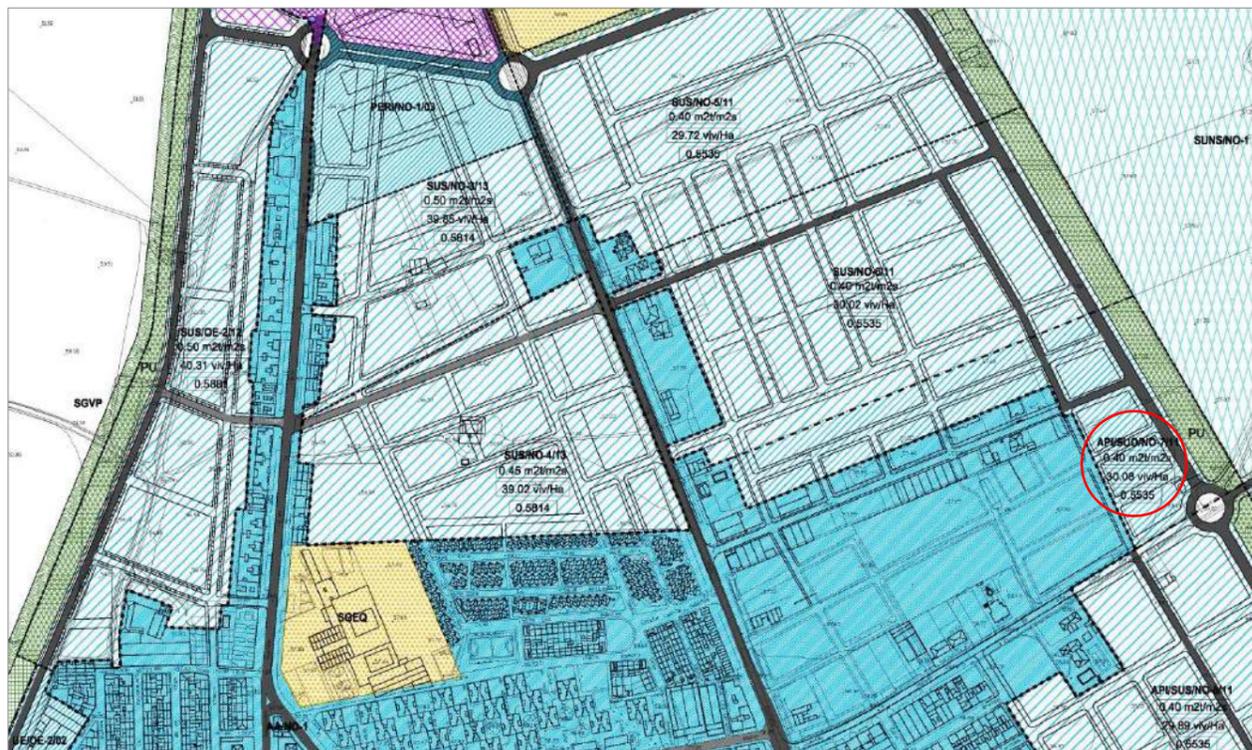
PLANO 3.1 DOCUMENTO INNOVACIÓN



PLANO 3.1 TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010



PLANO 3.1 DOCUMENTO INNOVACIÓN

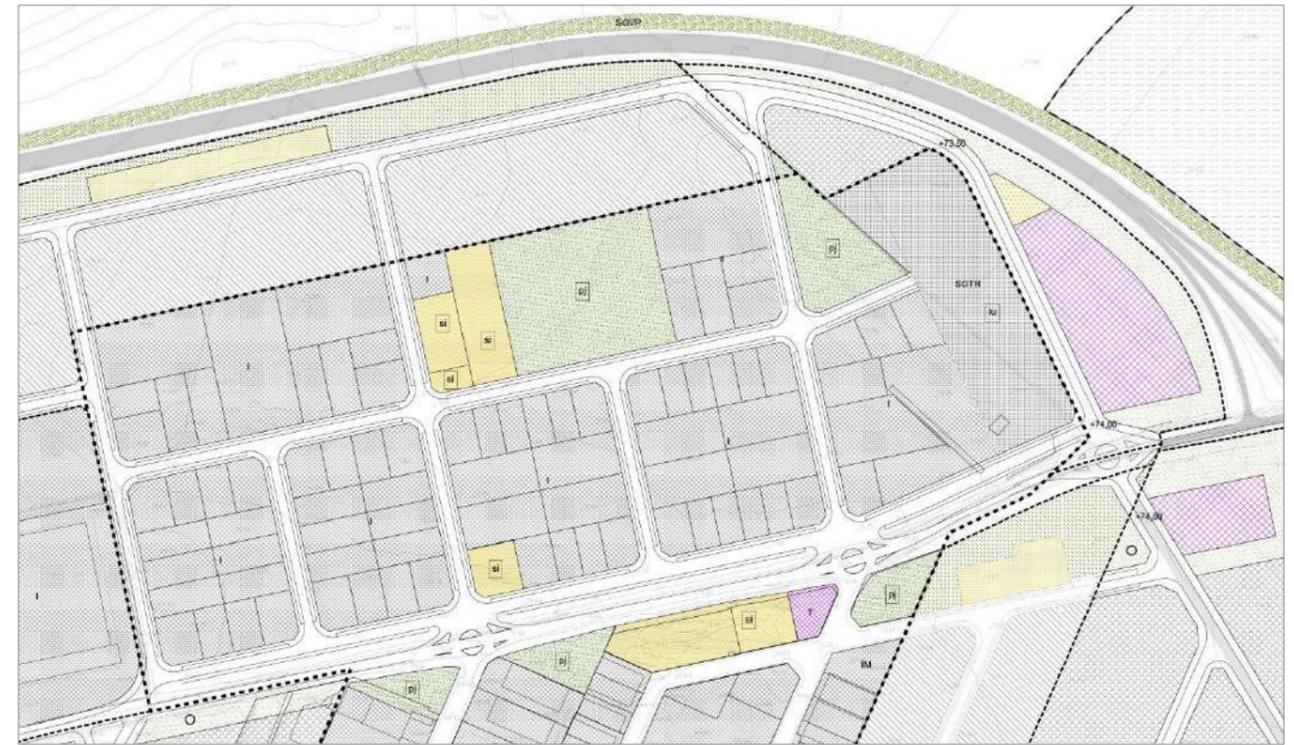


9. Ajustar la calificación actual de las parcelas E6 y B17 pertenecientes al Polígono Industrial El Garrotal, y de las parcelas L36 y L38 del P.I. "Garrotal-Oeste", para posibilitar los usos actuales ya desarrollados (parcelas ITV, uso hotelero existente..), teniendo las nuevas parcelas para uso dotacional una localización y dimensiones adecuadas para la implantación de dichos usos. En cualquier caso, los reajustes de zonificación realizados entre las parcelas se han efectuado compensando las superficies totales de los usos previstos en el planeamiento de desarrollo correspondiente, conforme a lo establecido en el art 36 de la LOUA.

En el siguiente cuadro se especifican las parcelas y usos modificados, así como los m2 de suelo que se mantienen.

	PGOU	INNOVACIÓN
Uso Industrial	Parcelas L36 y L38 (PPI5): 4.712,10 m2	Parcela E6 (PPI2): 1.978,46 m2 Parcela B17-1 (PPI2): 2.733,64 m2 4.712,10 m2
Uso Equipamiento (SIPS)	Parcela E6 (PPI2): 1.978,46 m2 Parcela B17 (PPI2): 3.956,85 m2 5.935,31 m2	Parcelas L36 y L38 (PPI5): 4.712,10 m2 Parcela B17-2 (PPI2): 1.223,21 m2 5.935,31 m2

PLANO 4.1 (Hoja 4) TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010



PLANO 4.1 (Hoja 4) DOCUMENTO INNOVACIÓN



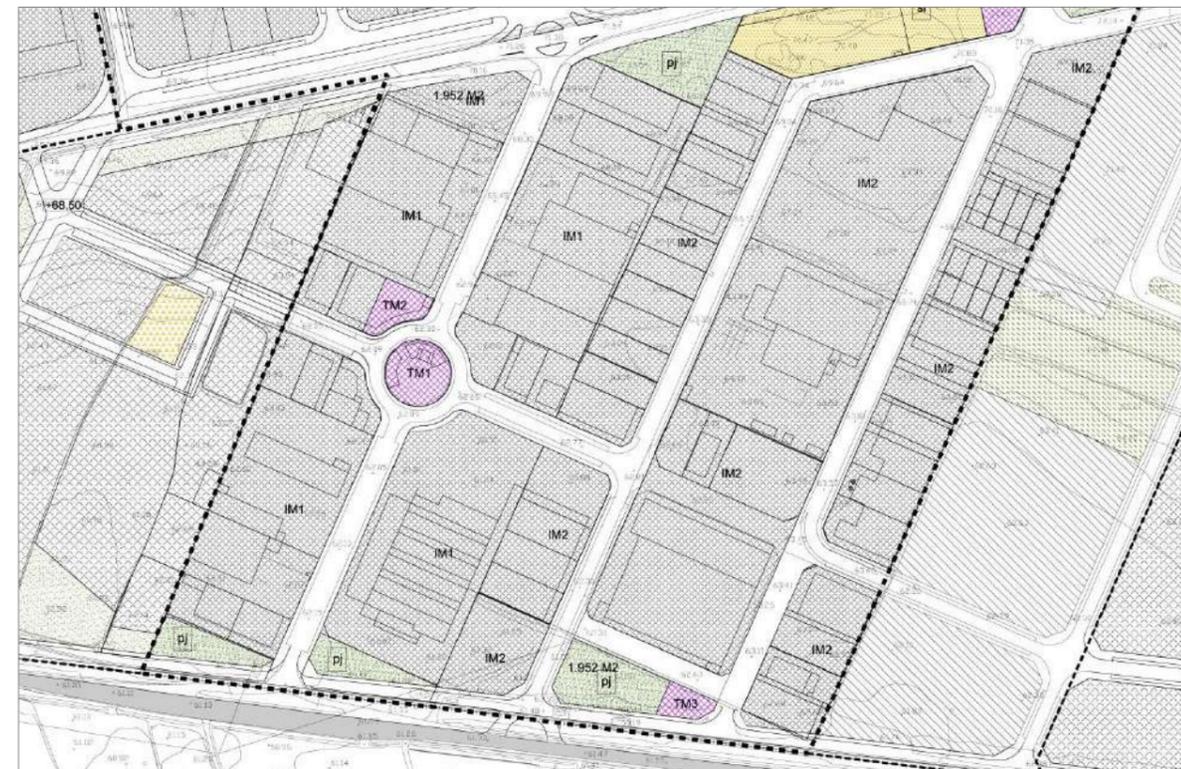
10. Realizar ajustes en la calificación y redelimitar algunas parcelas pertenecientes al Polígono Industrial Mataché, con el fin de adaptarse a la situación real y solventar conflictos puntuales existentes:

- En primer lugar, se corrige un error material existente en el plano 4.1 hoja 4 del Plan General, en la definición de los espacios libres del sector SUS/NE-4/15, reajustándose la delimitación de la parcela industrial (perteneciente a las instalaciones NEXFRUIT) ubicada en el sector SUS/NE-4/15, ya que la franja de espacios libres propuesta en la ordenación de dicho sector en el Plan ocupaba parte de esta parcela de usos industrial.
- En segundo lugar, se reajusta también la delimitación de la parcela industrial correspondientes a las parcelas 14, 15, 16, 17 y 18, ubicadas en el Polígono Industrial Mataché y pertenecientes a las instalaciones NEXFRUIT, en la que una parte de la misma se ha calificado, por error gráfico, en el Plan General como zona verde (pj). Una vez subsanado dicho error la superficie destinada a espacios libres sería de 1.952 m². Sin embargo, las parcelas industriales referidas anteriormente necesitan ampliar sus instalaciones para un mejor desarrollo de su actividad actual, por lo que se requiere calificar dicha zona verde como industrial. Este cambio de zonificación queda compensado reubicando los 1.952 m² de espacios libres en otra parcela (propiedad también de NEXFRUIT) ubicada en el P.I. El Garrotal, en la prolongación de la calle Arroyo de la Berduga, que actualmente no está edificada y que tiene una posición idónea para ese uso al ser colindante con la carretera de Écija.
- Finalmente, se corrige un error de los planos en los que no quedaba representado el trazado del viario existente en el P.I. El Garrotal, perpendicular a la calle Arroyo de la Berduga y que delimitaría la nueva parcela de espacios libres y una pequeña parcela de uso terciario, asociada al nuevo espacio libre y asociada a la carretera de Écija.

PLANO 4.1 (Hoja 4) TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010



PLANO 4.1 (Hoja 4) DOCUMENTO INNOVACIÓN



12. Incorporar a la cartografía actual algunas actuaciones viarias de la Consejería de Fomento y Vivienda, como nuevos ramales en el enlace de la variante con la A-440, así como rotondas en las intersecciones de la A-440 con Calle Garrotal y con Gran Vía Aulio Cornelio Palma, ambas ya ejecutadas.



Rotonda A-440 / Calle Garrotal. Fuente: Google Earth (imágenes 9/10/2010)



Rotonda A-440 / Gran Vía Aulio Cornelio Palma. Fuente: Google Earth (imágenes 9/10/2010)

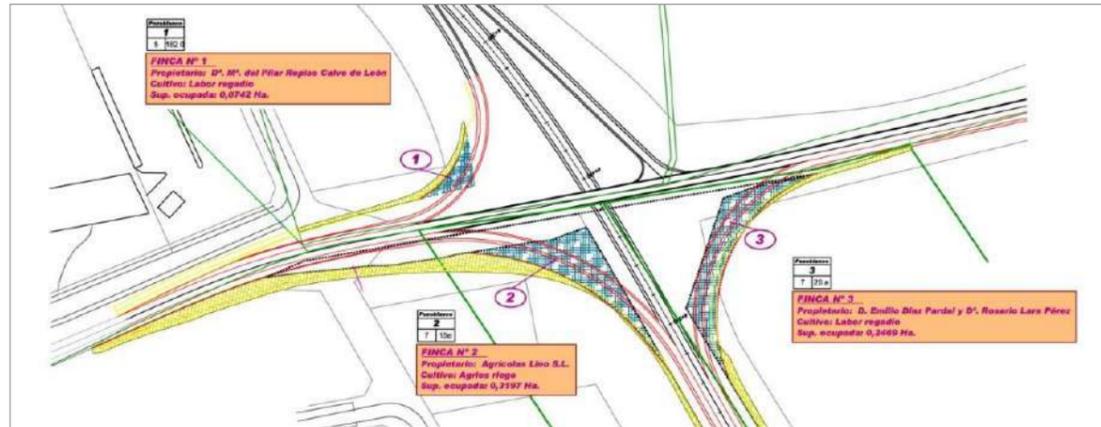
PLANO 4.1 (Hoja 4) TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010 PLANO 4.1 (Hoja 4) DOCUMENTO INNOVACIÓN



PLANO 4.1 (Hoja 4) TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010 PLANO 4.1 (Hoja 4) DOCUMENTO INNOVACIÓN

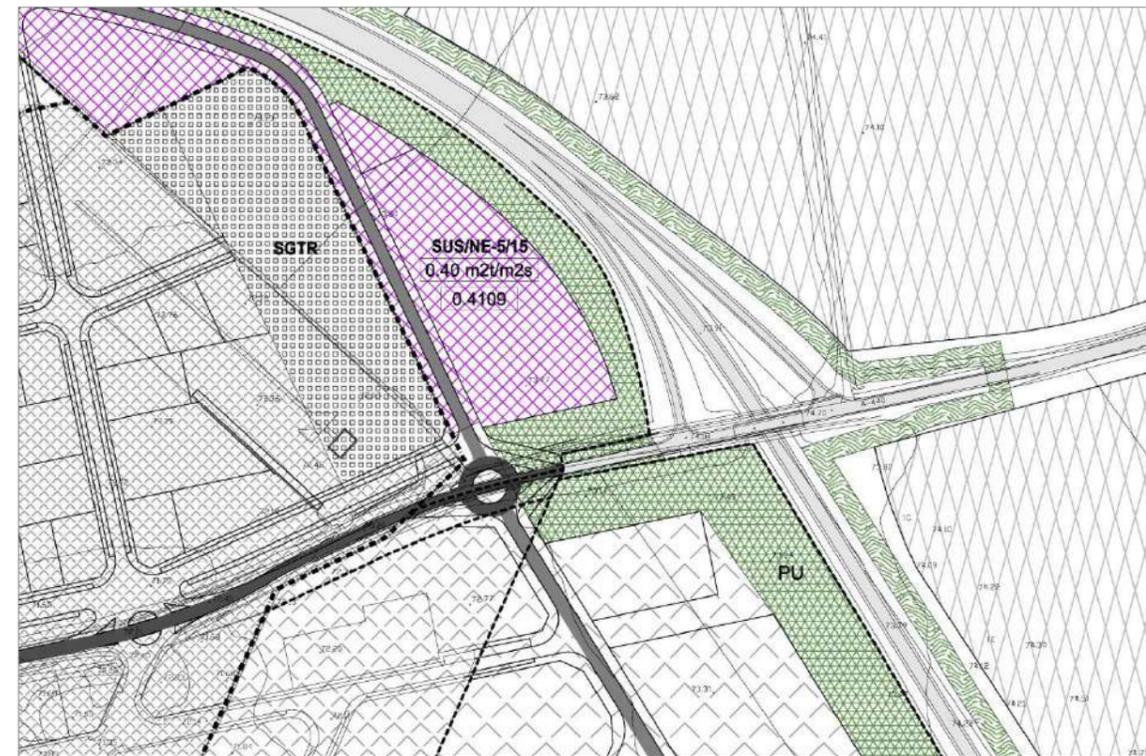


13. Ajustar la delimitación de los sectores SUS/NE-5 y SUS/NE-6; así como del SUnS/NE-2 tras la incorporación de los nuevos ramales en el enlace de la variante con la A-440. Las superficies de los sectores SUS/NE-5 y SUS/NE-6 se ven afectadas por el trazado de estos nuevos ramales, lo que supone una variación en el valor del aprovechamiento medio del Área de Reparto 15, al que pertenecen los sectores anteriores, así como los sectores SUS/NE-4 y SUS/NE-7, que pasaría de 0.4109 a 0.4152 ua m²/m²s. Estos ajustes también supondrían una modificación del coeficiente de edificabilidad global de los sectores SUS/NE-5 y SUS/NE-6 para mantener la superficie edificable total establecida en el Plan General.

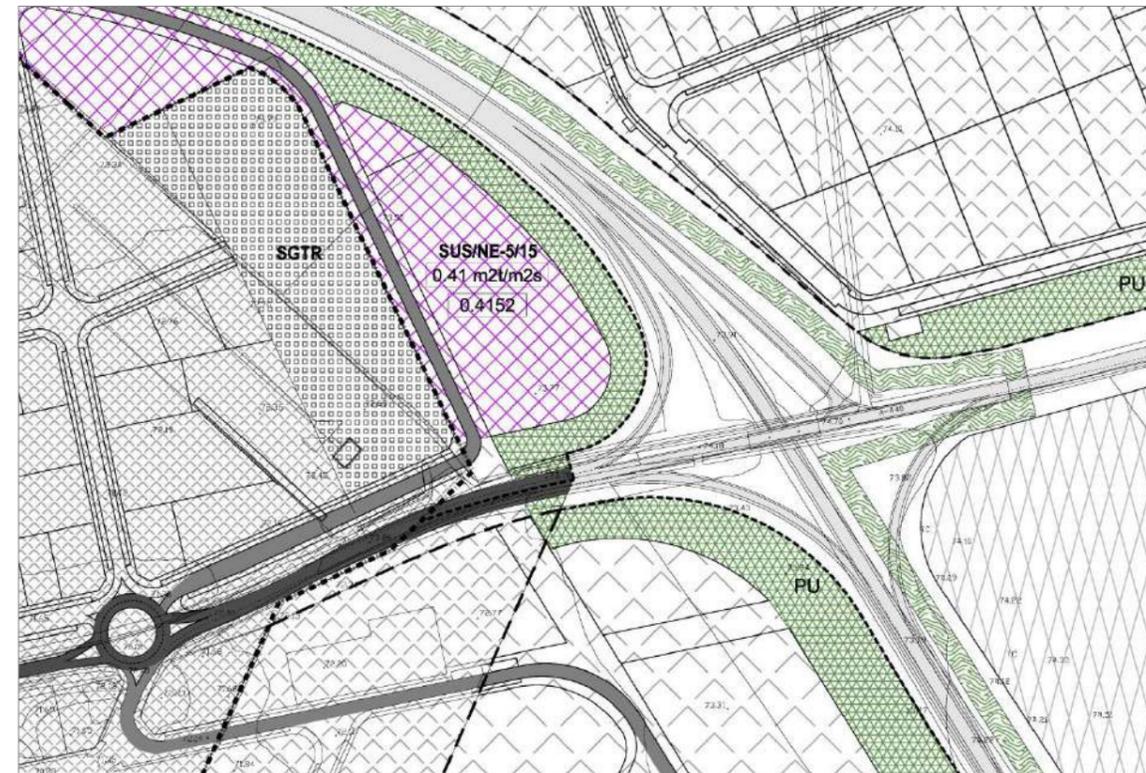


Proyecto Mejora de intersección en la A-440 (Consejería de Fomento y Vivienda)

PLANO 4.1 (Hoja 4) TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010



PLANO 4.1 (Hoja 4) DOCUMENTO INNOVACIÓN



14. Calificar como Sistema General de Equipamiento los terrenos correspondientes a la ampliación del cementerio de Palma del Río, cuyo *Proyecto de Obra de Urbanización* ha sido aprobado, por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 25 de octubre de 2018, para ser incluido en las actuaciones solicitadas en la Convocatoria Pública de la Dirección Provincial del Servicio Público de Empleo Estatal de Córdoba para subvencionar Proyectos de Obras y Servicios de Interés General y Social y Proyectos Generadores de Empleo Estable del Programa de Fomento de Empleo y Prestación Social Agraria (PFEA-2018), publicado en el B.O.P. nº 85, de 4 de mayo de 2018.

En el Plan General de Palma del Río, dentro del sector SUNS/NO-1, estaban previstos 7.000 m² para ampliación del cementerio y cuya localización sólo era vinculante en relación a que deberían ser colindantes con el cementerio actual. Estos suelos se propusieron localizar en un principio al norte, al otro lado del camino existente pero debido tanto a las condiciones topográficas del terreno, con un importante desnivel como al tránsito y funcionamiento de este camino, finalmente se ha considerado que la localización más viable es al sureste, en los terrenos comprendidos entre la variante y el sistema general de espacios libre SGEL-5.

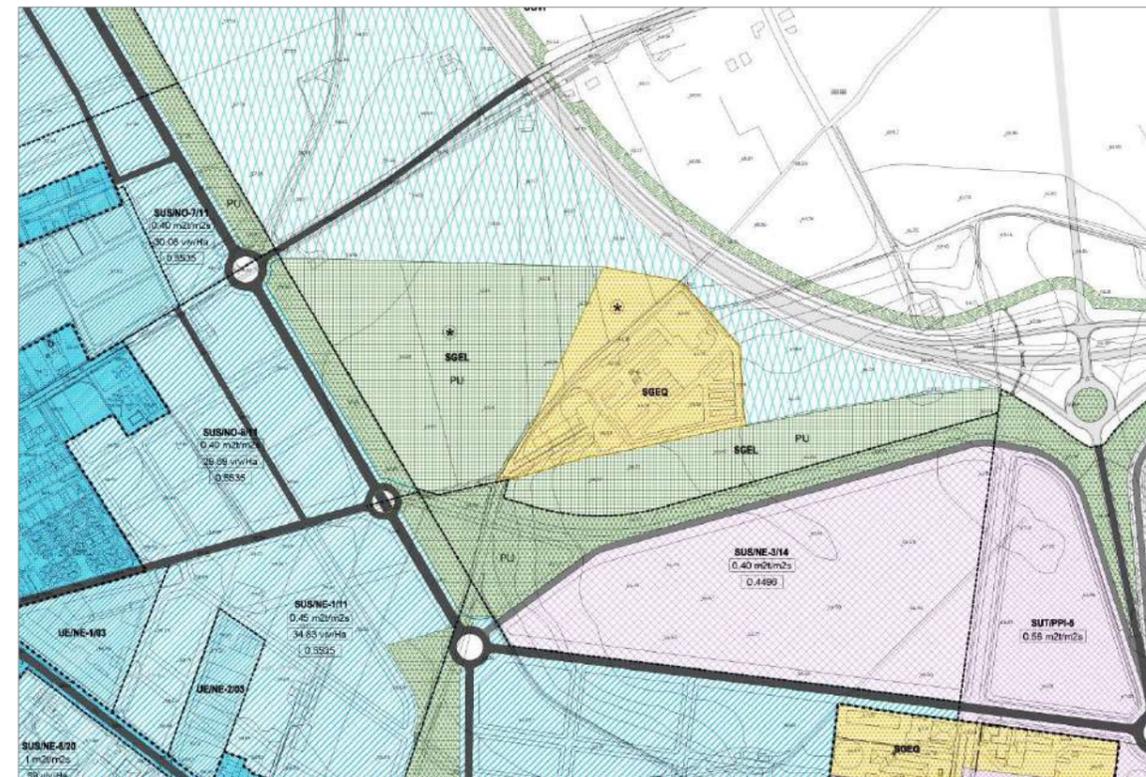
Sin embargo, para poder respetar los 50 m de zona de no edificación de la variante y mantener la superficie del SGEL-5, la superficie destinada a ampliación del cementerio se reduce a 6.750 m². De este modo, junto con los 4.500 m² correspondientes al *Proyecto de Obra de Ampliación del Cementerio* se califican también 2.250 m². Estos suelos calificados cumplen con los requisitos de emplazamiento de cementerios establecidos en el art. 39 del *Reglamento de Policía Sanitaria Mortuaria* de Andalucía, aprobado por Decreto 95/2001, de 3 de abril:

- Los terrenos son permeables.
- Alrededor del cementerio se establece una zona de protección de 50 m, libre de construcciones y destinada a espacios libres.
- Respecto a la segunda zona de protección, cuya anchura mínima será de 200 m según el citado Reglamento, el PGOU contempla el uso residencial más cercano en los terrenos de Suelo Urbanizable pertenecientes a los sectores SUS/NE-1/11 y SUS/NO-8/11 y en ambos casos se sitúan a más de 300 metros.

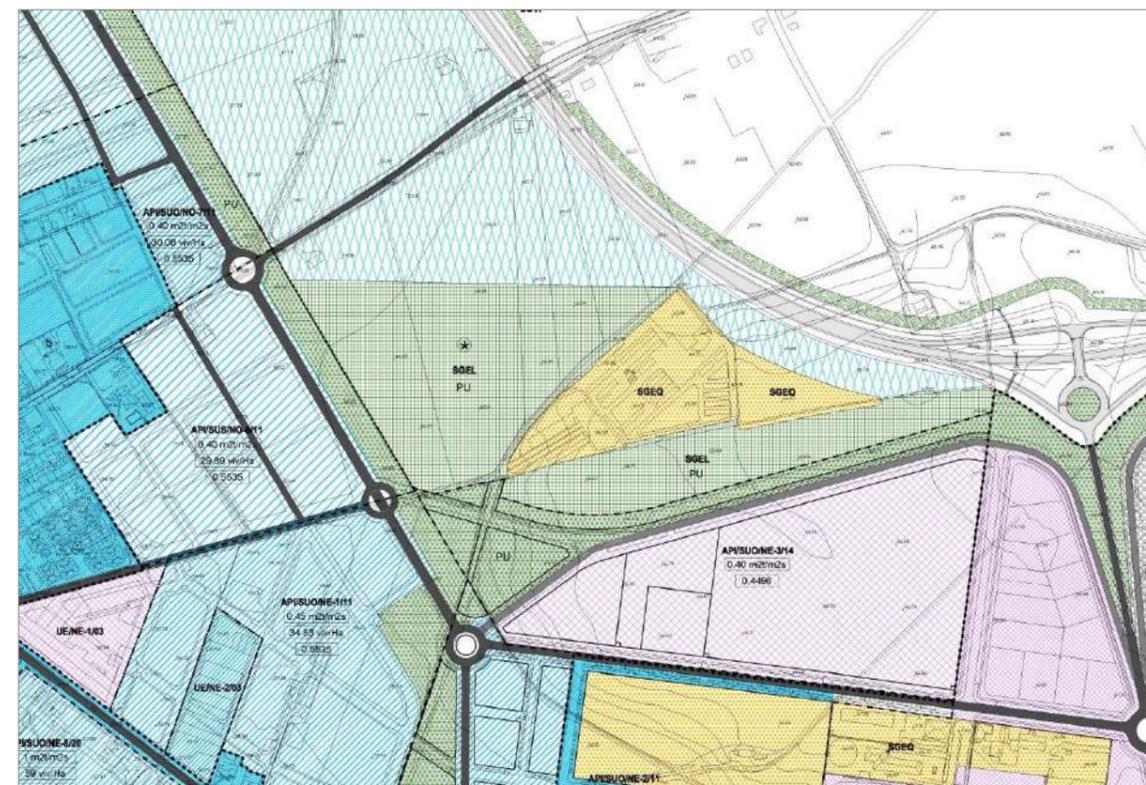
PROYECTO DE OBRA DE URBANIZACIÓN "AMPLIACIÓN DEL CEMENTERIO" (Mayo 2018)



PLANO 4.1 (Hoja 2) TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010



PLANO 4.1 (Hoja 2) DOCUMENTO INNOVACIÓN



15. Establecer una nueva alineación en parcela existente situada en C/ Madroño, cuyo retranqueo de la edificación existente posibilita continuar con la alineación del resto de la calle y permite mejorar la sección viaria actual, mejorando el espacio público y optimizando su utilidad para el tránsito tanto rodado como peatonal.

PLANO 4.1 (Hoja 2) TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010



PLANO 4.1 (Hoja 2) DOCUMENTO INNOVACIÓN



17. Cambiar de calificación dos pequeñas parcelas de titularidad municipal con frente a la plaza de Andalucía, una de las cuales está calificada como SIPS en el Plan General que albergaba el juzgado de paz y que ha quedado sin uso al trasladarse los juzgados al edificio de equipamientos de Los Bombos en la avda. Santa Ana.

La otra parcela es la correspondiente a la conocida como Casa Cilla, una edificación protegida adosada a la muralla que se encontraba sin uso y en estado de ruina hasta que ha sido rehabilitada y puesta en uso por el Ayuntamiento mediante una obra financiada con fondos FEDER, albergando actualmente la oficina de información y turismo de Palma del Río.

La superficie de la parcela que albergaba los juzgados tiene una superficie de 110 m², mientras que la de la Casa Cilla tiene una superficie de 153 m², por lo que la superficie de parcela destinada a equipamiento público SIPS en sustitución de la parcela calificada como SIPS en el PGOU vigente es mayor y por tanto se compensa sobradamente tanto en superficie de parcela como en edificabilidad.

La parcela de los antiguos juzgados de paz pasa a calificarse como de uso terciario, de forma que se potencie el uso de la plaza de Andalucía como espacio de relación y se posibilite el uso del edificio municipal, ya que el resto de las edificaciones que conforman la plaza son exclusivamente de uso dotacional.

Con esta modificación se pretende reflejar la situación actual de uso de la parcela de casa Cilla al tiempo que se facilita la puesta en uso de la parcela que actualmente no tiene actividad alguna, al no ser necesaria más superficie de equipamiento público en la plaza.

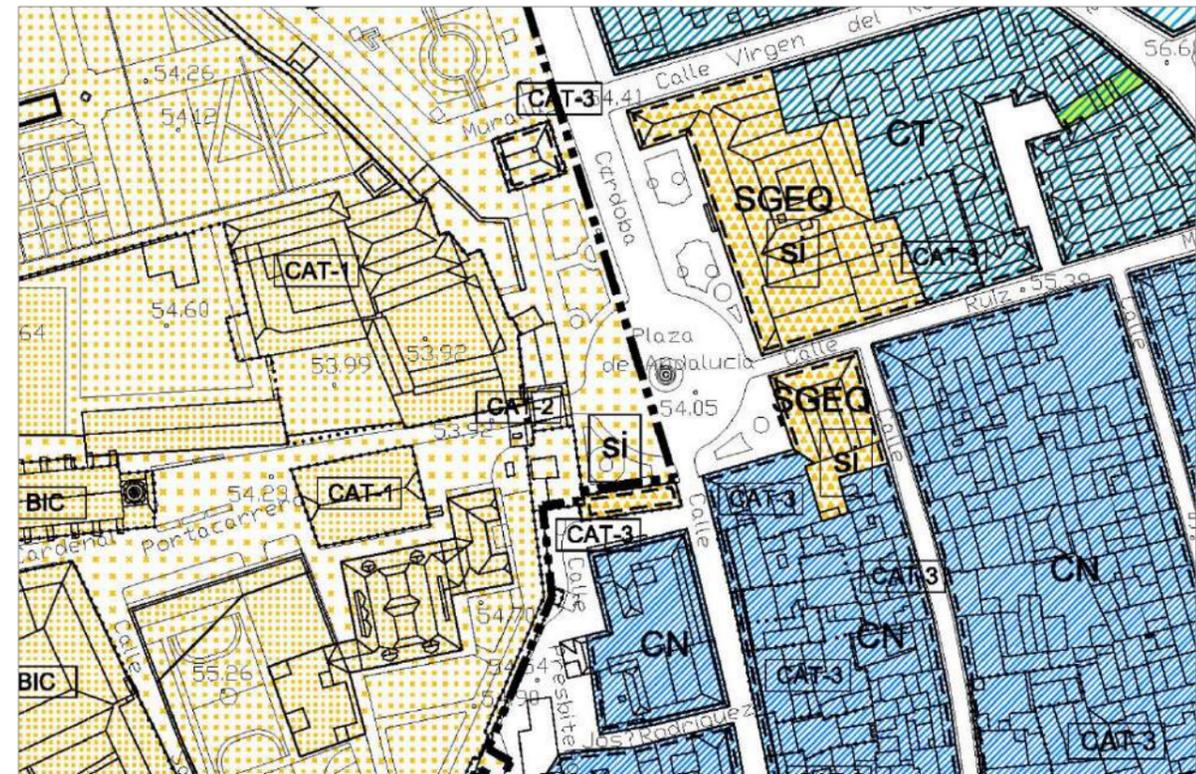


Casa Cilla (imagen 2011)

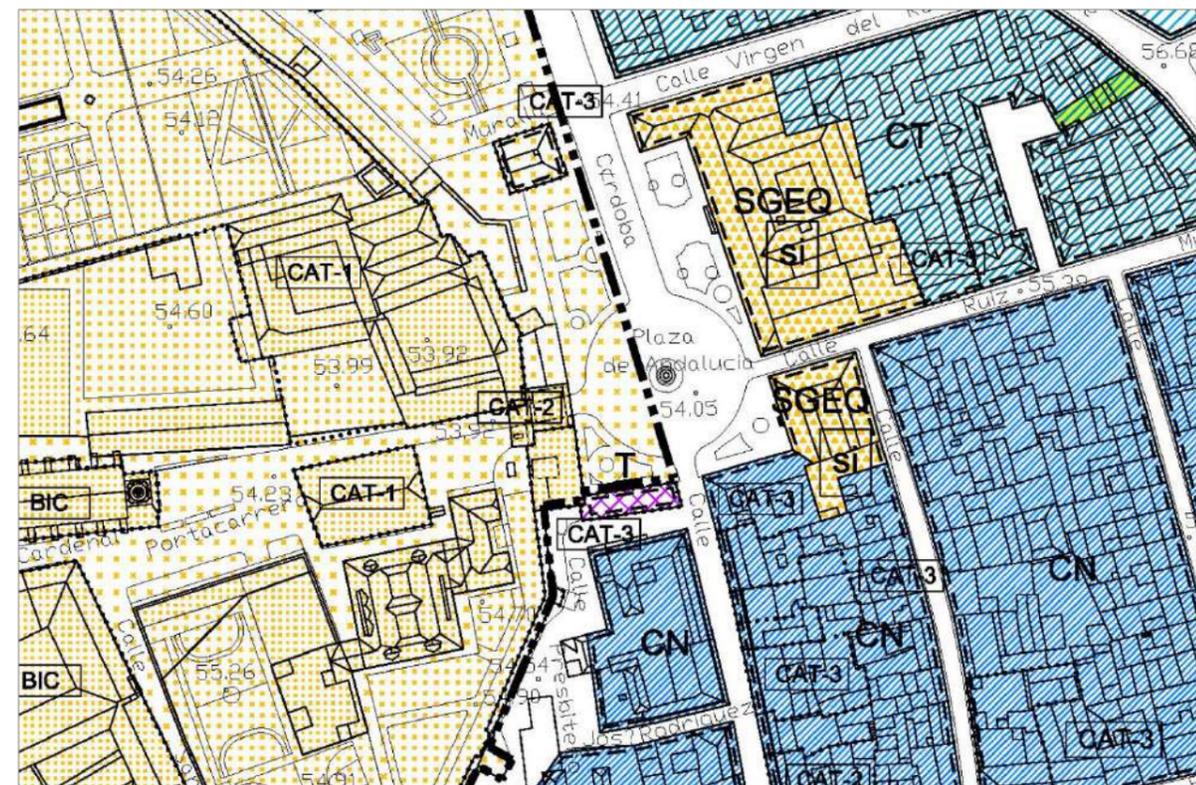


Casa Cilla (estado actual 2016)

PLANO 4.1 (Hoja 2) TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010



PLANO 4.1 (Hoja 2) DOCUMENTO INNOVACIÓN



18. Definir una nueva delimitación para el Sector SUS/SE-2/11 que al estar parcialmente afectado por la Zona de Flujo Preferente, y en base a lo establecido en el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre de 2016, conlleva a excluir de dicho sector los suelos situados al sur en la zona de Duque y Flores, quedando éstos clasificados como suelos no urbanizables.

El Plan Parcial del sector SUS/SE-2/11 "Barqueta-Duque y Flores, aprobado Definitivamente, por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria de fecha 30 de octubre de 2008, Inscrito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento con el N° 2/2008 y Publicado en el BOP N° 5 de 10 de enero de 2011, consta de un informe sectorial de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, con sentido favorable condicionado de 2008 (ref. IV-235/07-CO). En dicho informe se indicaba que en las Zonas Inundables sería necesario estudiar hidráulicamente el comportamiento del puente de la carretera CO-132 para la avenida de 500 años y una vez recreado estudiar las nuevas cotas de la lámina de agua y del vial de circunvalación. El otorgamiento de licencia de ocupación de las viviendas estaría supeditado a la finalización de las obras de ampliación de dicho puente. Sin embargo, este puente no se ha recreado ni se han llevado a cabo las actuaciones de ampliación del mismo.



PLANO 01-O PLAN PARCIAL SE-2 BARQUETA DUQUE Y FLORES (2006)

De acuerdo con los artículos 15.1 del Real Decreto 903/2013, que traspone a la normativa nacional la Directiva 2007/60/CE, sobre evaluación y gestión de riesgos de inundación, establece que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, no podrán incluir determinaciones de no sean compatibles con el contenido de los planes de gestión del riesgo de inundación, y reconocerán el carácter rural de los suelos en los que concurren dichos riesgos de inundación o de otros accidentes graves. Asimismo, conforme al artículo 18 del citado R. D. los planes de expansión y ordenación urbana, a fin de proteger a personas y bienes, deberán respetar las áreas inundables, definidas en el artículo 14 del Reglamento Del Dominio Público Hidráulico.



Zona de Flujo Preferente (Sistema Nacional de cartografía de Zonas Inundables de los Mapas de Peligrosidad y Riesgos, Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir)

En el informe sectorial emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, con fecha 06/06/2018 y, según la cartografía de las Zonas Inundables de los Mapas de Peligrosidad y Riesgos, publicados en junio de 2015, este sector se ubica en Zona de Flujo Preferente y T500 años del Río Genil. En estos suelos situados dentro de la Zona de Flujo Preferente deberán tenerse en cuenta las limitaciones a los usos fijadas en el artículo 9 bis del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el real Decreto 849/1986, de 11 de abril. Atendiendo al contenido de este artículo los usos previstos por el Plan Parcial no estarían permitidos.

«Artículo 9 bis. Limitaciones a los usos en la zona de flujo preferente en suelo rural.

Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del TRLA, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona de flujo preferente:

1. En los suelos que se encuentren en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo rural del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, no se permitirá la instalación de nuevas:

- a) Instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión; o centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población; o parques de bomberos, centros penitenciarios, instalaciones de los servicios de Protección Civil.
- b) Edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, garajes

subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie.

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

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

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

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

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

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

i) Infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce. Excepcionalmente, cuando se demuestre en que no existe otra alternativa viable de trazado, podrá admitirse una ocupación parcial de la zona de flujo preferente, minimizando siempre la alteración del régimen hidráulico y que se compense, en su caso, el incremento del riesgo de inundación que eventualmente pudiera producirse. Quedan exceptuadas las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas así como las obras de conservación, mejora y protección de infraestructuras lineales ya existentes. Las obras de protección frente a inundaciones se regirán por lo establecido en los artículos 126, 126 bis y 126 ter.

2. Excepcionalmente se permite la construcción de pequeñas edificaciones destinadas a usos agrícolas con una superficie máxima de 40 m², la construcción de las obras necesarias asociadas a los aprovechamientos reconocidos por la legislación de aguas, y aquellas otras obras destinadas a la conservación y restauración de construcciones singulares asociadas a usos tradicionales del agua, siempre que se mantenga su uso tradicional y no permitiendo, en ningún caso, un cambio de uso salvo el acondicionamiento museístico, siempre que se reúnan los siguientes requisitos:

a) No represente un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas.

b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato, ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.

3. Toda actuación en la zona de flujo preferente deberá contar con una declaración responsable, presentada ante la Administración hidráulica competente e integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización, en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Dicha declaración será independiente de cualquier autorización o acto de intervención administrativa previa que

haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas, con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo. En particular, estas actuaciones deberán contar con carácter previo a su realización, según proceda, con la autorización en la zona de policía en los términos previstos en el artículo 78 o con el informe de la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA (en tal caso, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto). La declaración responsable deberá presentarse ante la Administración hidráulica con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad en los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización.

4. Para los supuestos excepcionales anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas.»

El resto del sector se ubica en Zona Inundable para T 500 años, suelos en los que deberá tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 14 bis de limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales.

«Artículo 14 bis. Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable.

Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del texto refundido de la Ley de Aguas, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona inundable:

1. Las nuevas edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables.

En aquellos casos en los que no sea posible, se estará a lo que al respecto establezcan, en su caso, las normativas de las comunidades autónomas, teniendo en cuenta lo siguiente:

a) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

2. En aquellos suelos que se encuentren a en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado, podrá

permitirse la construcción de nuevas edificaciones, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo establecido en las letras a) y b) del apartado 1.

3. Para los supuestos anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

4. Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

5. En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquellas que están incluidas dentro de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del TRLA, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca de acuerdo con el artículo 9.4, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo, y al informe que emitirá con carácter previo la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.»

Analizada la situación del sector con gran parte de los suelos afectados por la inundabilidad, la presente Innovación del Plan General incorpora una nueva delimitación del mismo y un cambio de clasificación de los terrenos afectados. De este modo los suelos situados al sur (zona sur *Duque y Flores*) que están dentro de la Zona de Flujo Preferente y que son ya de titularidad municipal, ya no formarían parte del sector si no que pasan a ser suelo no urbanizable, formando parte del sistema general de espacios libres fluviales ligados al río Genil.

La superficie del nuevo sector SUS/SE-2/11 quedaría reducida a la zona norte de *Barqueta*, incluyendo sólo una parte de suelos al sur afectados por la Zona de Flujo Preferente que se destinaría a espacios libres conforme a lo establecido en el artículo 9 bis, del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre sobre limitaciones de usos.

Este nuevo sector mantiene el mismo coeficiente de aprovechamiento, de forma que no se afecte al resto de sectores del área de reparto; se ajustan la superficie de sistemas generales del área de reparto para que se mantenga el aprovechamiento de cada sector.



Delimitación actual **SUS/SE-2/11** "Barqueta Duque y Flores" según PGOU 2010



Nueva delimitación **SUS/SE-2/11** según Documento de Innovación

En los cuadros adjuntos se reflejan los parámetros básicos del nuevo Sector SUS/SE-2/11, estableciéndose una comparativa con los del sector ordenado según los datos del Plan Parcial 2006.

Superficie	Edificabilidad					viviendas				Espacios Libres locales		EQ	
	Coef. Edif	Edif. TOTAL	% Ed.Prot.	Edif Prot	Edif. Libre	densidad (viv/ha)	total viv	protegidas	libres	sup	%	m2/viv	sup
PP 2006	0,504	51.300	68%	34.640	16.660	44,179	450	315	135	18923	19%	22	9900
Innovación 2019	0,504	20.410	68%	13.782	6.628	44,179	179	125	54	6358	16%	12	2148,4

Innovación 2019	Coef Am	Am	A subj	A objetivo			A excedentario			A Ayto	Total Ayto
				v prot	libre	A Obj (UA)	total	prop SG	Ayto		
40.525	0,5535	22430,587	20187,529	13781,794	9942,466	23724,261	1293,673	1164,306	129,367	2243,059	2372,426

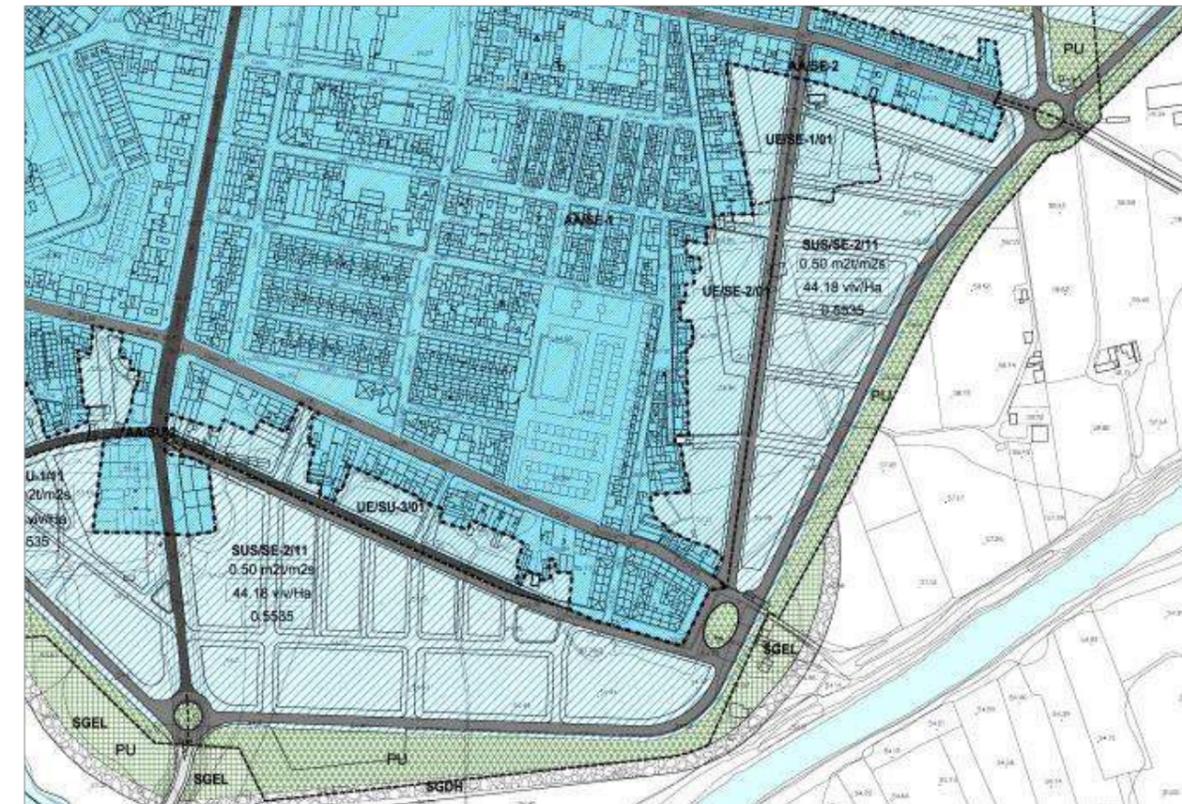
La superficie del sector SUS/SE-2/11 se reduce a 40.525 m2 con un total de 179 viviendas y una edificabilidad máxima de 20.410 m2t, manteniendo el mismo coeficiente de aprovechamiento medio que el actual del sector, para que no se afecte al resto de sectores del área de reparto.

Los espacios libres (6.358 m2) superan con creces el 10% exigido y la superficie destinada a equipamientos (2.162 m2), al ser menos de 250 viviendas, pasaría a ser de 12 m2/viv, valores suficientes de acuerdo con la LOUA y el RP la superficie de espacios libres y equipamientos incluidos dentro de este ámbito.

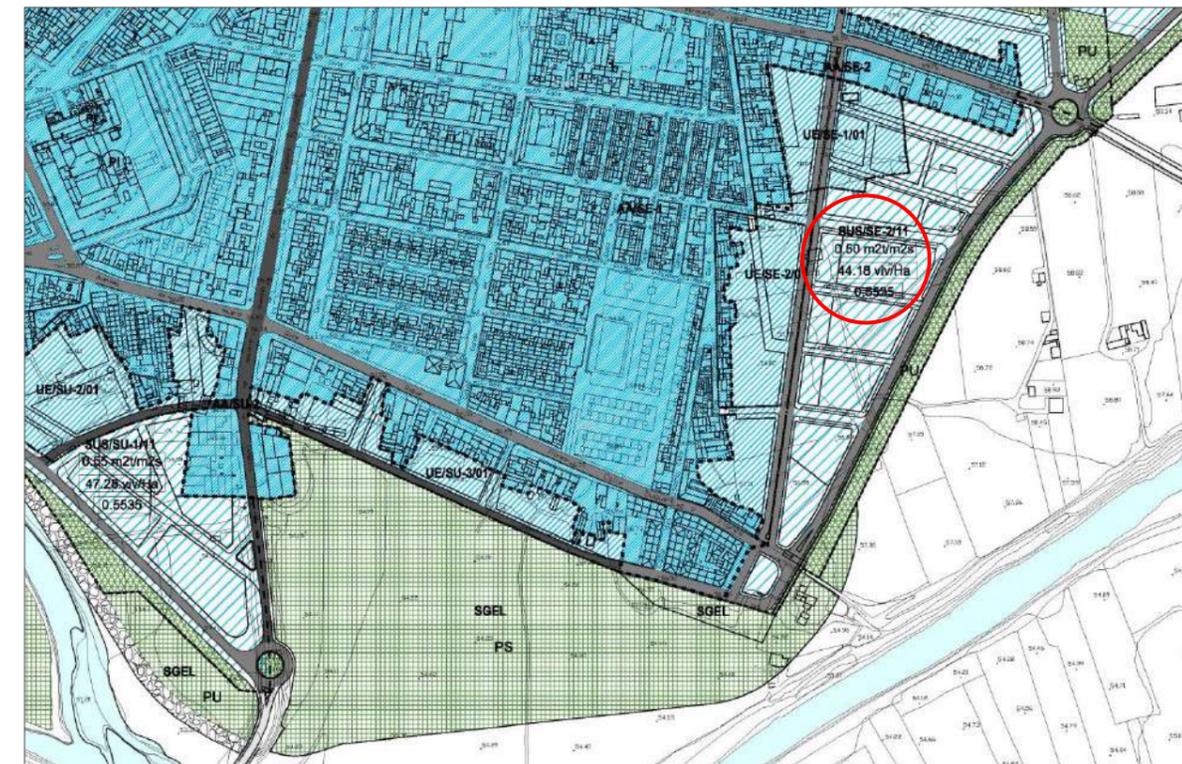
Respecto a la reserva de suelos destinados a Sistema General de Espacios Libres, se mantiene una superficie de 2.337 m2, de forma que no se afecte al área de reparto.

En esta nueva ordenación del sector se han tenido en cuenta las limitaciones de usos establecidas en el artículo 9 bis del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el real Decreto 849/1986, de 11 de abril. De este modo, los suelos afectados por la Zona de Flujo Preferente sólo se han destinado a espacios libres, evitando los usos urbanos que supongan un riesgo para la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas.

PLANO 3.1 TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010

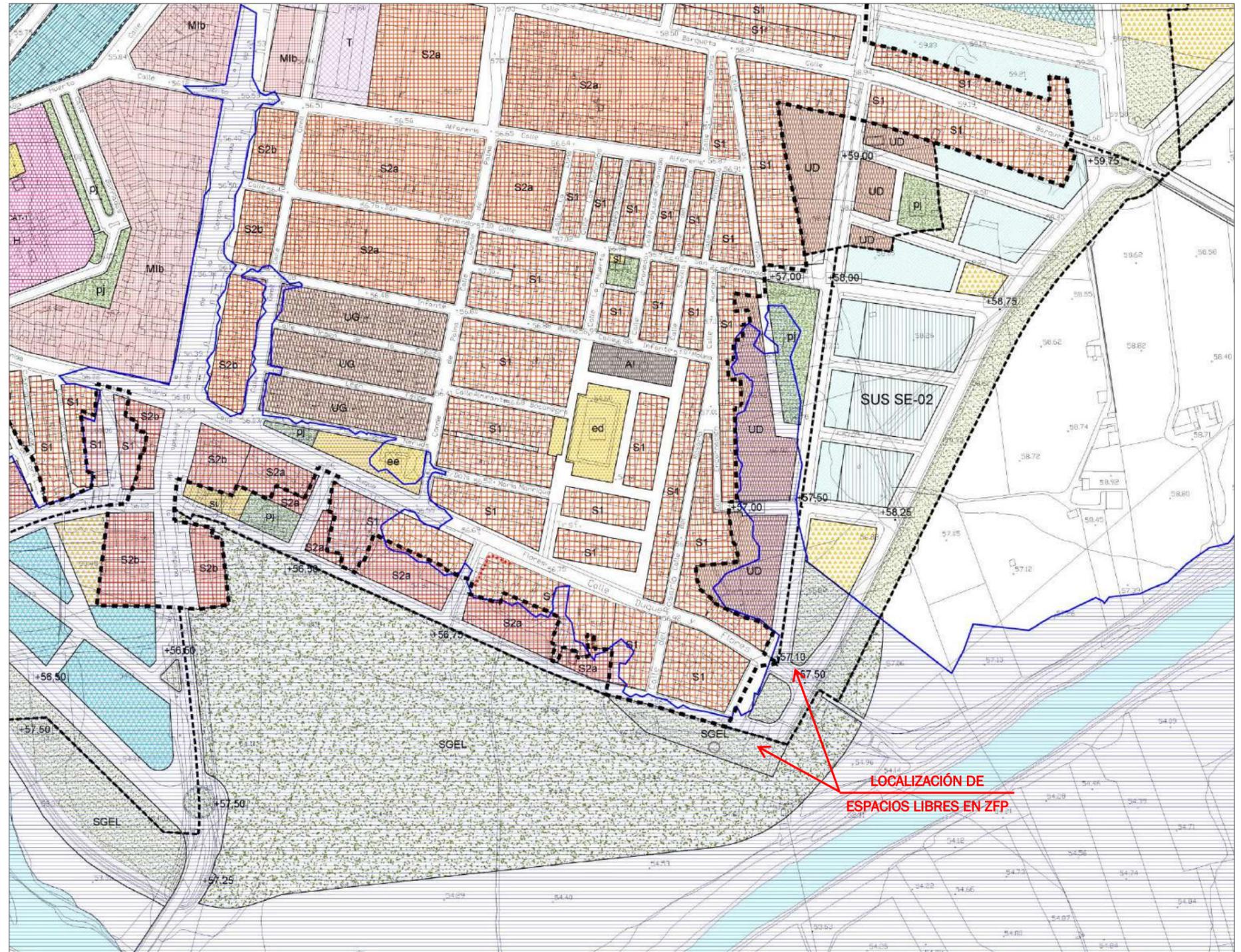


PLANO 3.1 DOCUMENTO INNOVACIÓN

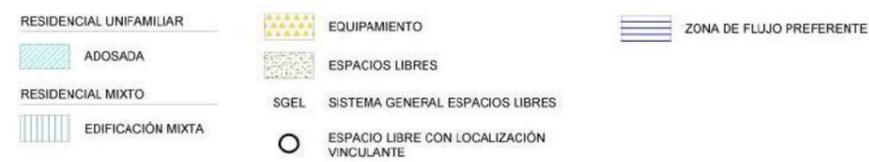


Nueva ordenación **SUS/SE-2/11**

(Documento Innovación).

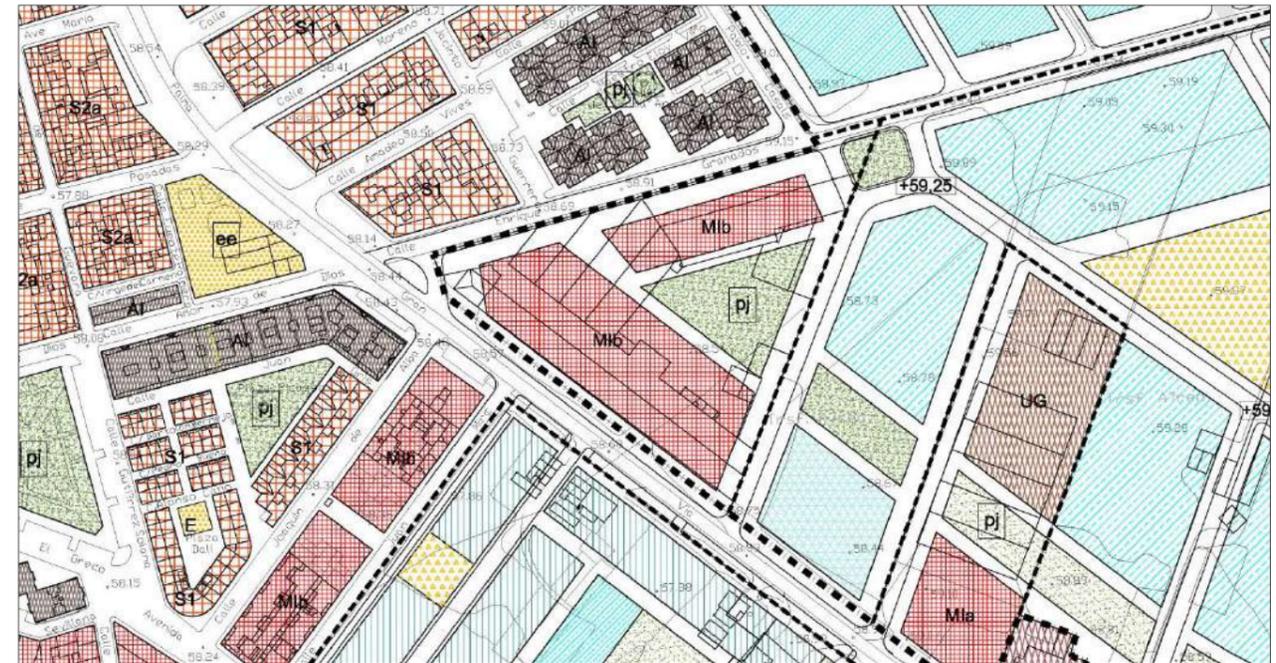


SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

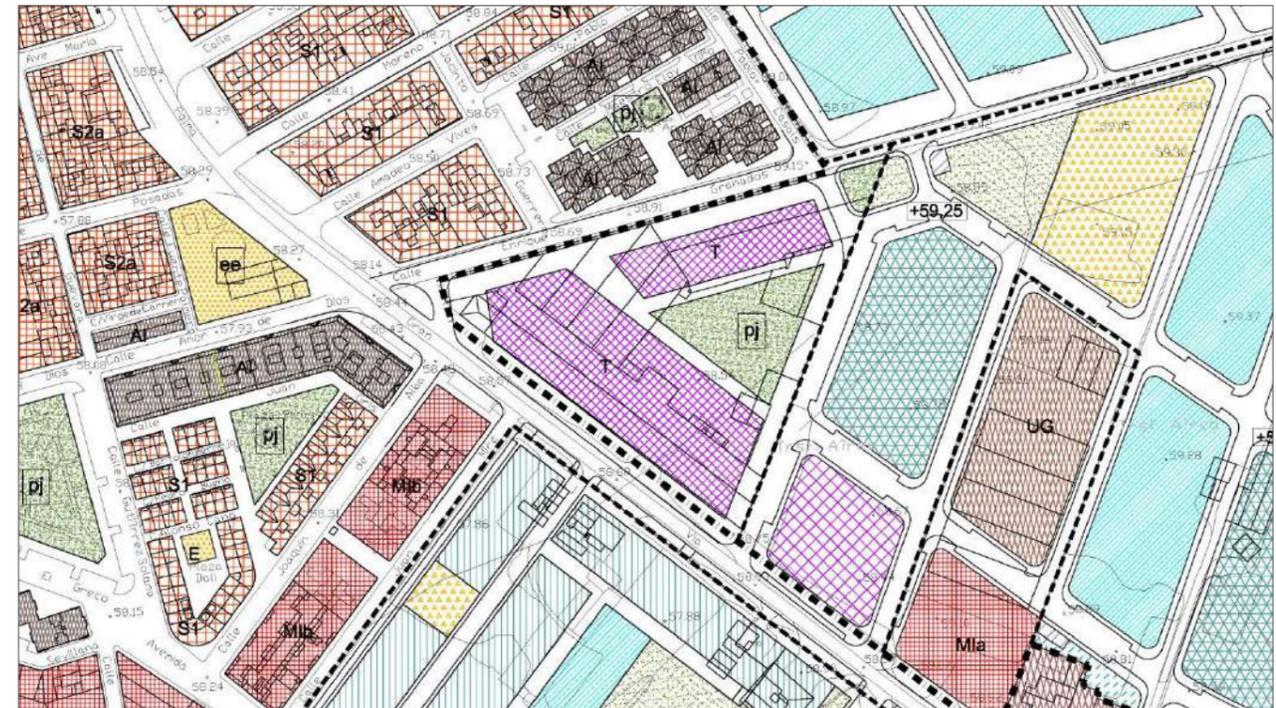


19. Modificar la calificación de las parcelas de la UE/NE-1 "Esquina Granados-Aulio Cornelio" de Uso Residencial (Mib) a Terciario (T), conforme a la Innovación del Texto Refundido del PGOU de Palma del Río, aprobada definitivamente por Pleno Municipal en sesión del día 25 de octubre de 2018.

PLANO 3.1 TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010



PLANO 3.1 DOCUMENTO INNOVACIÓN



1.1.2 Modificación de normativa urbanística.

Intervención en el mercado de suelo y la edificación.

20. Modificar y adaptar el contenido del artículo correspondiente al *Destino de los Bienes Integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo* conforme a lo establecido en el texto vigente de la *Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía*, en relación al destino de los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo. (art. 3.10)

Condiciones estructurales de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo.

21. Incorporar en el contenido normativo del Título V, capítulo IV, las determinaciones de ordenación estructural correspondientes al Suelo Urbanizable Ordenado, conforme a lo establecido en el art. 10 del texto vigente de la *Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía*, y que no estaban contempladas en el documento normativo Plan General. (art. 5.9, art. 5.10, art. 5.11, art. 5.12, art. 5.13, art. 5.14, art. 5.15 y art. 5.16)

Desarrollo de la ordenación, gestión y ejecución del planeamiento.

22. Introducir un nuevo apartado, dentro del artículo sobre los contenidos de los *Proyectos de Urbanización*, para establecer el cumplimiento de las condiciones fijadas en el Plan Especial de Infraestructuras en la ejecución de ámbitos de planeamiento de desarrollo de áreas o sectores de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable. (art. 8.27)

Normas básicas de edificación, usos del suelo y urbanización.

23. Modificar el artículo relativo a Energías Alternativas para permitir la implantación de placas fotovoltaicas en cubiertas, estableciendo medidas que regulen los posibles impactos visuales, sobre todo en zonas de especial significación ambiental como el centro urbano y, en especial, para los bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz y sus entornos de protección. (art. 10.79)
24. Ajustar las condiciones estéticas de los cerramientos, en concordancia con lo establecido tanto en el art. 9.25 sobre el Deber de conservación de solares como en las ordenanzas particulares de cada Zona. (art. 10.125)
25. Añadir un nuevo apartado dentro de los usos pormenorizados *del* Uso Centros y Servicios Terciarios que recoja otras actividades relacionadas con el sector terciario no contempladas ahora en la normativa. (art. 10.151)
26. Modificar las *Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Infraestructuras Urbanas Básicas*, para que el Ayuntamiento, a través de Planes Especiales de Infraestructuras, pueda establecer para cada una de las infraestructuras las condiciones y participación en la ejecución de las infraestructuras de carácter general de las diferentes áreas de suelo urbanizable o de suelo urbano no consolidado. (art. 10.219).
27. Modificar el apartado 1 del artículo relativo a la *Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales*, para establecer la obligatoriedad de implantar un sistema separativo en la red de saneamiento, dando así cumplimiento a lo establecido en el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en lo referente a Saneamiento y Depuración. (art.10.238)

Asimismo, conforme al informe antes mencionado, introducir en dicho artículo nuevos apartados para regular las condiciones de vertido a cauces, adoptando medidas que disminuyan las puntas de caudales y, en especial, en los sectores industriales, las cargas contaminantes y la afección a la vegetación de ribera. (art.10.238).

Medidas preventivas ante riesgos de inundación

28. Incorporar en el contenido normativo del Título XII, Capítulo II, un nuevo apartado sobre medidas preventivas, en determinados ámbitos de suelo urbano consolidado afectados por riesgo de inundación, de acuerdo con el estudio hidráulico-hidrológico realizado en junio de 2015 por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y en relación a las limitaciones a los usos en zonas inundables establecidas en el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril; dando así cumplimiento a lo establecido en el informe emitido por dicho Organismo sobre Actuaciones planteadas y prevención de riesgos por avenidas e inundaciones. (art. 12.2).
29. Incorporar en el contenido normativo del Título XII, Capítulo IV, medidas preventivas, en determinados sectores de suelo urbanizable ordenado, en relación con los riesgos de inundación, de acuerdo con el estudio hidráulico-hidrológico realizado en junio de 2015 por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, y en relación a las limitaciones a los usos en zonas inundables establecidas en el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril; dando así cumplimiento a lo establecido en el informe emitido por dicho Organismo sobre Actuaciones planteadas y prevención de riesgos por avenidas e inundaciones. (art. 12.192*).

La cartografía de las Zonas Inundables de los Mapas de Peligrosidad y Riesgos publicados por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en junio de 2015, está disponible en la página web de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y se puede acceder en el siguiente enlace:

<http://www.chguadalquivir.es/opencms/portalchg/laDemarcacion/guadalquivir/laGestionAgua/gestionRiesgosInundacion/mapasInundaciones/mapasInundacionesGuadalquivir/>

Condiciones de las distintas zonas de ordenanzas.

Centro Extensión:

30. Introducir una nueva subzona CEp dentro de la zona de Centro Extensión para permitir el uso de residencial plurifamiliar además del unifamiliar o bifamiliar (art. 12.46 y art. 12.56). La incorporación de esta nueva ordenanza no supone un aumento de la edificabilidad, puesto que dicho parámetro no depende de la tipología edificatoria, sino de las condiciones de ocupación y altura, según queda establecido en el art. 12.52 de la normativa del Plan. Por tanto, dicha innovación no supone un incremento del aprovechamiento previsto en el art. 45.2.B.c de la LOUA.

Manzana Intensiva:

31. Incorporar una nueva subzona Mlc dentro de la zona de Edificación Cerrada Manzana Intensiva, correspondiente a parcelas plurifamiliares procedentes del desarrollo de sectores, que se han ejecutado conforme a las determinaciones contenidas en sus Parciales Parciales aprobados definitivamente (art. 12.64).

Vivienda Suburbana:

32. Ajustar los porcentajes de ocupación máxima en parcelas con la calificación de Edificación Suburbana para parcelas de más de 100 m² (art. 12.75). Esta propuesta de modificación normativa supone la posibilidad de que las parcelas de más de 20 m de fondo calificadas como suburbana S1 o S2 por el Plan General puedan ocupar con edificación parte de la parcela que excede de los 20 metros de profundidad, permitiéndose una ocupación del 50% de dicho espacio, mientras que en la normativa del Plan General vigente no se permite ocupación alguna a partir de los 20 metros de fondo, lo cual deja fuera de ordenación a edificaciones existentes. De acuerdo con el análisis realizado sobre del suelo urbano calificado como edificación suburbana S1 o S2 de Palma del Río, esta modificación supone de edificabilidad teórica muy inferior al 10% de la edificabilidad de todas las parcela así calificada. Existen un total de 129 manzanas o semi-manzanas calificadas como edificación suburbana S1 o S2 en Palma del Río, de las cuales únicamente en 9 de ellas existen algunas parcelas con fondos superiores a los 20 metros, por lo que la proporción de superficie de parcelas con fondo mayor de 20 metros respecto del total se sitúa entre el 5% y el 10%. Para una parcela de fondo medio 30 metros, que es la dimensión media de las parcelas existentes en el suelo consolidado de Palma del Río con esta calificación, esta nueva regulación supone un incremento de edificabilidad del 30%, por lo que el incremento teórico de edificabilidad máximo posible que supondría esta modificación de la ordenanza en ningún caso sería superior al 3%, y, por tanto, muy por debajo del 10% establecido en la LOUA.
33. Incorporar una nueva subzona S2c dentro de la zona de Edificación Cerrada Suburbana 2, correspondiente a parcelas de viviendas unifamiliares procedentes del desarrollo de sectores, que se han ejecutado conforme a las determinaciones contenidas en sus Parciales Parciales aprobados definitivamente (art. 77).
34. Incorporar dentro de los usos pormenorizados en zonas de Edificación Suburbana el uso de Garajes, pues dicho uso resulta compatible con las características tipológicas de esta zona. (art. 12.81)

Vivienda Unifamiliar Adosada:

35. Modificar la altura permitida para los vallados con elementos ciegos hasta 100 cm, así como la altura máxima total del cerramiento hasta 250 cm, en concordancia con lo establecido en el artículo 10.125 sobre condiciones estéticas de los cerramientos. (art. 12.108)

Vivienda Unifamiliar Agrupada:

36. Introducir nuevas condiciones específicas de ordenación para parcelas de esquina ubicadas en el núcleo del Calonge. (art. 12.110 y art. 12.113), estableciéndose la obligatoriedad de que dichas parcelas no superen la edificabilidad máxima permitida en el Plan General vigente, por lo que dicha innovación no supone un incremento del aprovechamiento previsto en el art. 45.2.B.c de la LOUA.
37. Modificar la altura permitida para los vallados con elementos ciegos hasta 100 cm, así como la altura máxima total del cerramiento hasta 250 cm, en concordancia con lo establecido en el artículo 10.125 sobre condiciones estéticas de los cerramientos. (art. 12.121)

Vivienda Unifamiliar Aislada:

38. Introducir una nueva subzona UAB (Unifamiliar Aislada Baldío Sur) que regule las condiciones particulares de ordenación de las parcelas pertenecientes a Urbanizaciones del Baldío Sur, actualmente ejecutadas. (art. 12.122, art. 12.125, art. 12.126, art. 12.128 y art. 12.133).

39. Posibilitar en las subzonas UA y UAB como alternativa a la construcción de viviendas unifamiliares aisladas en parcela (una vivienda por parcela) la agregación de parcelas unifamiliares para definición de una agrupación de viviendas, que compartan determinadas zonas comunes para servicios al conjunto de las viviendas tales como piscinas, pistas deportivas, juego de niños o similares sin que en dichas zonas se permitan edificaciones cerradas sobre rasante, manteniendo en cualquier caso la edificabilidad y el número de viviendas que les corresponde como suma de las parcelas que se agrupan y manteniendo su condición de viviendas unifamiliares aisladas. (art. 12.123)
40. Permitir y regular el uso de servicios comunitarios, como clubes deportivos, residencias de mayores u otros análogos..., en parcelas de vivienda unifamiliar aislada, así como establecer que, en cualquier caso, su implantación estará supeditada a la aprobación por parte del Ayuntamiento de Palma del Río. (art. 12.133)
41. Modificar las condiciones estéticas de los vallados en viviendas unifamiliares aisladas para establecer una regulación más acorde con esta tipología edificatoria y con los criterios tradicionales relativos a la morfología de sus cerramientos, en la que se fija para ellos una altura máxima total de 220 cm, en lugar de la anteriormente establecida de 250 cm que se considera excesiva para este uso y sin restricciones estéticas en lo relativo a su imagen final. (art. 12.134)

Zona Industrial:

42. Introducir nuevas subzonas IM1 (Industrial P.I. Mataché) e IM2 (Industrial Ampliación P.I. Mataché) para unificar las ordenanzas dentro del Uso Industrial, estableciendo condiciones particulares de ordenación para cada subzona. (art. 12.135, art. 12.136, art. 12.140, art. 12.144 y art. 12.145). Esta modificación supone la eliminación de la ordenanza denominada "Polígono Mataché" y de todos los artículos incluidos en ella (desde el art. 12.146 al art. 12.150) cuyo contenido será recogido en la nueva redacción de la ordenanza "Zona Industrial". Tras la eliminación de dichos artículos se vuelven a numerar el resto de artículos pertenecientes al *Título XII* del documento normativo.
43. Introducir nueva regulación de usos complementarios y pormenorizados dentro de las condiciones particulares de uso de la zona Industrial, para permitir el uso "vivienda del guarda" al ser este uso necesario en determinadas instalaciones para su seguridad y control, estableciendo unas condiciones de superficie máxima de la vivienda y de superficie mínima de la instalación industrial, para permitir su implantación de modo que se garantice la idoneidad del uso propuesto. (art. 12.144)
44. Regular la implantación de usos pormenorizados no industriales que por sus características son complementarios de dichos usos y compatibles con los mismos, en zonas de uso global Industrial, para permitir la posibilidad de su implantación en estos sectores industriales, estableciendo que, en cualquier caso, dicha implantación estará supeditada a la aprobación por parte del Ayuntamiento de Palma del Río. (art. 12.144)
45. Regular las condiciones de los aparcamientos en las zonas de Uso Industrial, que no estaban establecidas en el Plan General. (art. 12.144)
46. Modificar las condiciones estéticas de los vallados en zonas de uso industrial para establecer una regulación más acorde con esta tipología edificatoria y con las soluciones constructivas más habituales, en la que se fija para ellos una altura máxima total de 220 cm en lugar de la anteriormente establecida de 250 cm, manteniendo así el mismo criterio de altura máxima establecido para la vivienda aislada y sin restricciones estéticas en lo relativo a su imagen final. (art. 12.145)

47. Subsanan el error material relativo a los valores de edificabilidad máxima permitidos en las Zonas del Polígono Mataché y Ampliación P.I. Mataché, donde se han intercambiado los parámetros. art. 12.148 (*)

Zona Centros y Servicios Terciarios:

48. Introducir nuevas subzonas TG (Terciario "Garrotal-Oeste") y TM (Terciario "Mataché") para establecer las condiciones particulares de ordenación de parcelas de uso terciario pertenecientes al Polígono Industrial "Garrotal-Oeste" y P.I: Mataché.

La definición de la nueva subzona TG (Terciario "Garrotal-Oeste") se justifica por la necesidad de incorporar las condiciones establecidas para este uso terciario en la normativa del Plan Parcial PPI5, cuyo sector ya ha sido ejecutado y clasificado como suelo urbano consolidado. Respecto a la ordenanza TM, es necesario diferenciar tres categorías distintas (TM1, TM2 y TM3) para regular las condiciones de ordenación de parcelas con este uso, ya ejecutadas, y que no estaban contempladas en el Plan General. (art. 12.151(*), art. 12.152(*), art. 12.153(*), art. 12.157(*), art. 12.158(*), art. 12.161(*) y art. 12.162(*)).

49. Regular las condiciones de los aparcamientos en las zonas de Uso Terciario, que no estaban establecidas en el Plan General. art. 12.161(*)
50. Modificar la altura permitida para los vallados con elementos ciegos hasta 100 cm, así como la altura máxima total del cerramiento hasta 250 cm, en concordancia con lo establecido en el artículo 10.125 sobre condiciones estéticas de los cerramientos. art. 12.162(*)

Ordenación pormenorizada del Suelo Urbanizable Ordenado.

51. Incorporar en el contenido normativo del Título XII, capítulo IV, las determinaciones de ordenación pormenorizada correspondientes al Suelo Urbanizable Ordenado, conforme a lo establecido en el art. 10 del texto vigente de la *Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía*, y que no estaban contempladas en el documento normativo del Plan General. Para estos suelos la ordenación pormenorizada será la establecida en los correspondientes Planes Parciales vigentes. (art. 12.192(*)

Actuaciones de Desarrollo en Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable Sectorizado.

52. Regular las condiciones de ejecución de actuaciones de urbanización y edificación tanto en áreas de suelo urbano no consolidado como de sectores de suelo urbanizable, según lo establecido en el Plan Especial de Infraestructuras para el desarrollo de estos suelos. (art. 12.188(*) y art. 12.197(*)

Protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Interés Municipal

53. Modificar las condiciones que regulan la agregación y segregación de parcelas catalogadas con Nivel III, para posibilitar sus segregación sólo en los casos en los que no se afecten los valores protegidos al ser éstos exclusivamente los relativos a las fachadas (art. 13.14)
54. Modificar el ámbito de aplicación de las condiciones de publicidad exterior en edificaciones para hacerlo extensivo a todas las áreas urbanas, aunque estén situadas fuera del área central. (13.33)

(*) *Los artículos a los que se hace referencia corresponden al documento normativo del Texto Refundido del Plan 2010.*

1.2 MODIFICACIONES RELATIVAS AL SUELO NO URBANIZABLE

1.2.1 Modificación de determinaciones gráficas.

55. Incorporar dentro de la delimitación del Hábitat Rural Diseminado de Pedro Díaz y La Graja, una serie de viviendas unifamiliares existentes, que por error de omisión en el Plan General, quedaron excluidas de estos ámbitos.

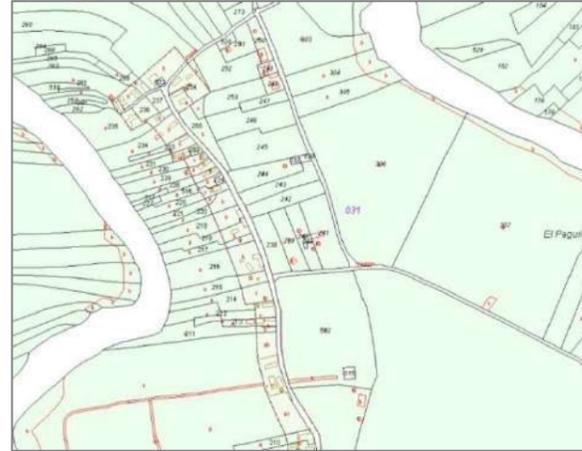
Se trata de edificaciones aisladas de carácter rural, próximas entre sí, con frente a accesos rodados y colindantes con caminos que les dieron origen; con una morfología edificatoria y autonomía similar a las de viviendas que sí han sido incluidas dentro del Hábitat Rural Diseminado en el Plan.

Se propone, por tanto, ampliar la delimitación del Hábitat Rural Diseminado, tanto de Pedro Díaz como de La Graja, para incorporar estas viviendas existentes cuyas características morfológicas implican su preservación dentro del suelo no urbanizable.

Edificaciones aisladas en medio rural (Pedro Díaz)



Fuente: Google Earth (imágenes 9/10/2010)

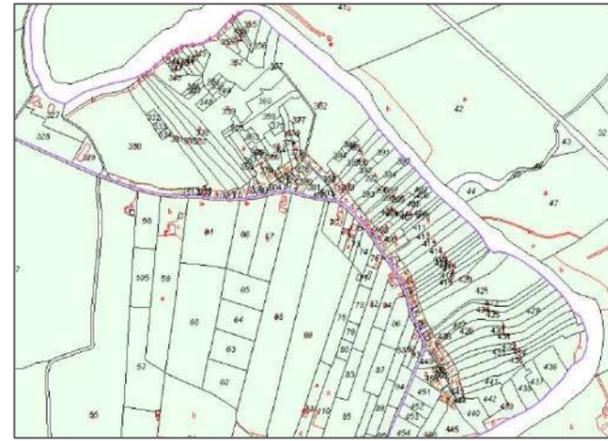


Fuente: Sede Electrónica Dirección General del Catastro

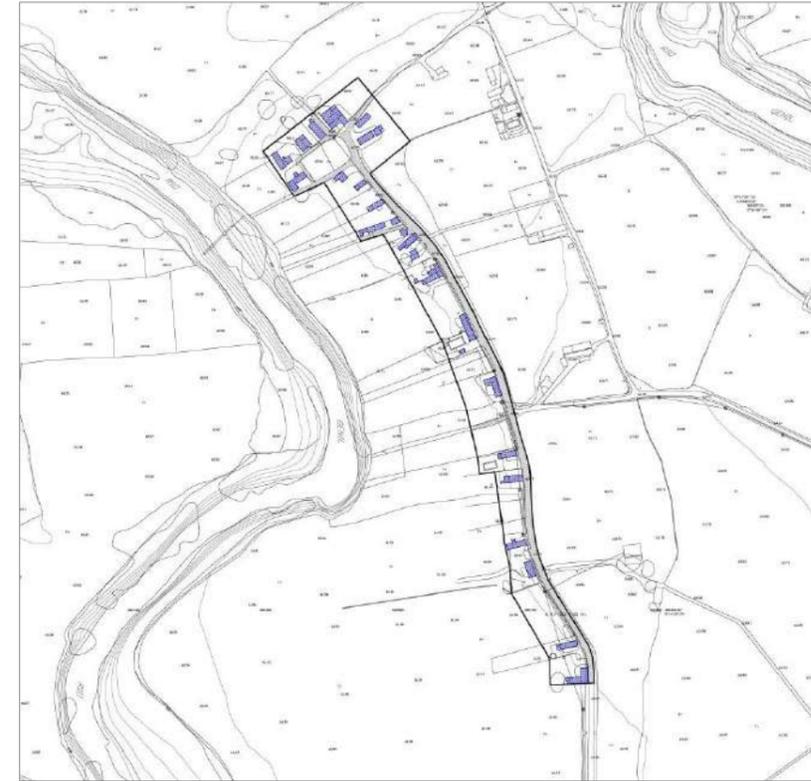
Edificaciones aisladas en medio rural (La Graja)



Fuente: Google Earth (imágenes 9/10/2010)



Fuente: Sede Electrónica Dirección General del Catastro



Delimitación SNU Hábitat Rural Diseminado PEDRO DÍAZ (PLANO 6.2 TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010)



Delimitación SNU Hábitat Rural Diseminado PEDRO DÍAZ (PLANO 6.2 INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU)



Delimitación SNU Hábitat Rural Diseminado LA GRAJA (PLANO 6.2 TEXTO REFUNDIDO PGOU)



Delimitación SNU Hábitat Rural Diseminado LA GRAJA (PLANO 6.2 INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU)

56. Definir un ámbito de planificación especial dentro del Suelo No Urbanizable de especial protección Vega del Guadalquivir, para incorporar un grupo de viviendas localizadas al noreste del núcleo urbano de Palma del Río, en la zona de *Los Cañuelos*. Se trata de un grupo de viviendas unifamiliares ubicadas a lo largo de la carretera CO-9001, no ligadas a la actividad urbana del núcleo principal y con una escasa densidad edificatoria, inferior a las 5 viviendas por hectárea. Por lo que dichas edificaciones no llegan a constituir un asentamiento urbanístico ni tienen la entidad suficiente como para necesitar la implantación de dotaciones y servicios urbanísticos; y tampoco se consideran construcciones vinculadas al medio agrícola. Sin embargo, la ocupación de estos suelos por este pequeño grupo de viviendas genera una serie de tensiones tanto paisajísticas como ambientales que se pretenden mitigar con la incorporación de las mismas dentro de un Plan Especial de Mejora del Medio Rural, según lo establecido en el art. 14.1.e de la LOUA.

Denominación	LOS CAÑUELOS	
Localización	Noreste del núcleo de Palma del Río	
Superficie	65.440 m ²	
Edificación existente	Nº de viviendas: 32	
Afección de suelos no urbanizables de especial protección	Tipo de suelo	<ul style="list-style-type: none"> Suelo no urbanizable de especial protección por planeamiento urbanístico (Vega del Guadalquivir). Ámbito afectado por dos Sistemas Generales de Vías Pecuarias: la Cañada de Córdoba a Sevilla de 75,22 m de anchura y el Cordel de Los Cañuelos a las Erillas de 37,61 m de anchura, ambas sin deslindar.
	Superficie	65.440 m ²
	Nº de viviendas	32
Vinculación con otros ámbitos	Acceso	A través de ctra. Remolino (CO-9001) desde Núcleo de Palma del Río.
	Relación con el núcleo de Palma del Río	Está separado del núcleo. Dista unos 200 m desde la variante y 500 m desde el borde del núcleo
Organización interna	Densidad	4,89 viv/Ha
	Dotaciones	No tiene
	Red viaria	A las distintas parcelas se accede desde la ctra del Remolino (CO-9001)
	Uso del suelo	Los terrenos se destinan mayoritariamente a usos residenciales

Edificaciones aisladas en Los Cañuelos



Fuente: Google Earth (imágenes 9/10/2010)



Fuente: Sede Electrónica Dirección General del Catastro

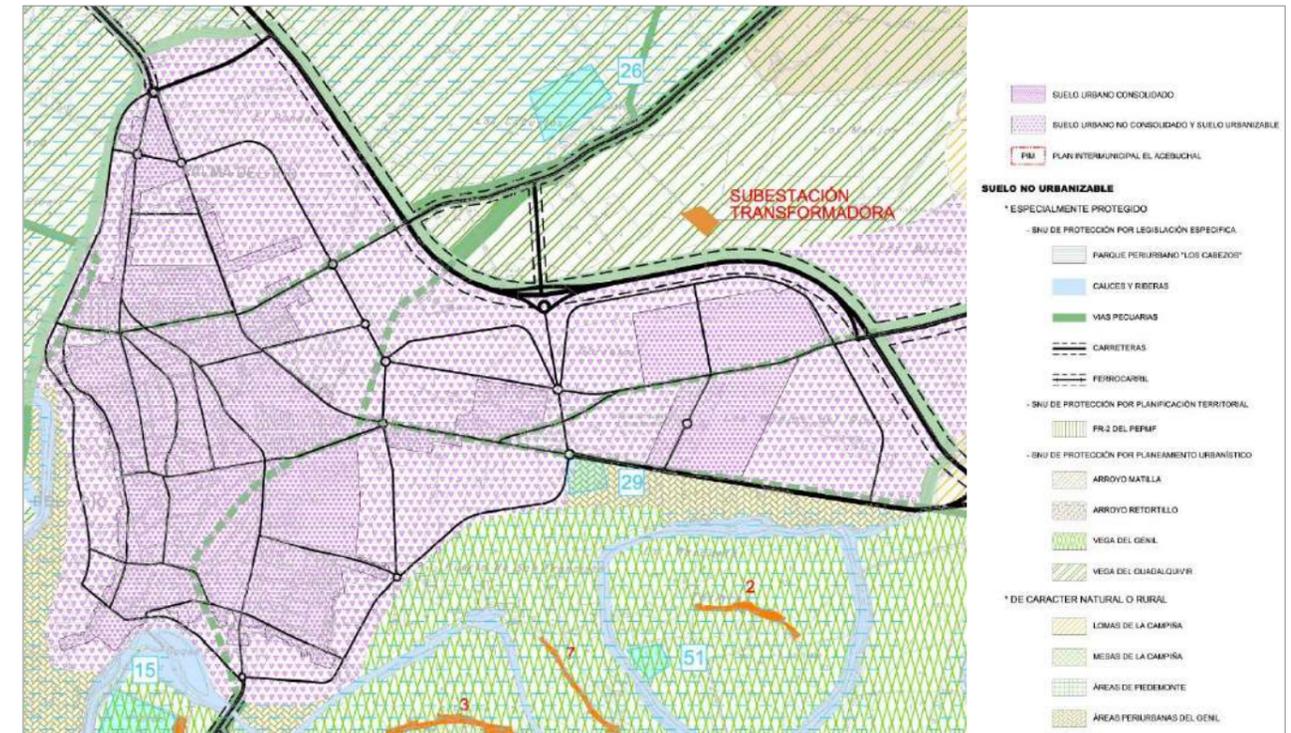
Se identifica, por lo tanto, un ámbito de planificación especial dentro del Suelo No Urbanizable de especial protección Vega del Guadalquivir, sobre el que se prevé la realización de un *Plan Especial de Mejora del Medio Rural* que tendrá por finalidad:

1. Conservar, proteger y mejorar el paisaje así como contribuir a la protección y conservación de los bienes naturales.
2. Establecer el régimen de Fuera de Ordenación o Asimilado a Fuera de Ordenación de las construcciones, instalaciones o edificaciones existentes de conformidad con el artículo 34 de la LOUA, no pudiéndose asignar dicho régimen a las edificaciones hasta la entrada en vigor del Plan Especial.
3. Adoptar las medidas tendentes a impedir el incremento de las construcciones y edificaciones existentes de conformidad con lo establecido en el artículo 5.24 del presente Plan.

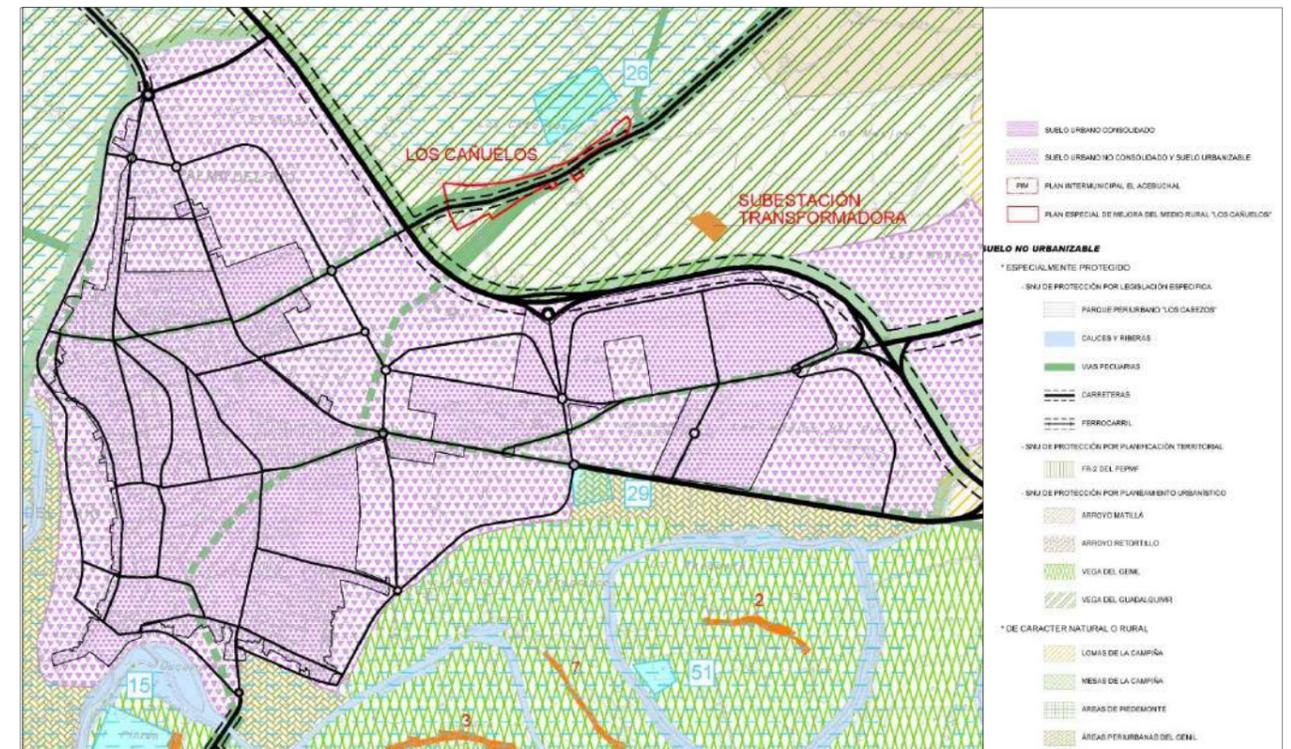
Para aquellas zonas de *Los Cañuelos* en las que puede haber riesgos de inundabilidad el Plan Especial deberá incluir un estudio hidráulico-hidrológico de detalle que permita delimitar las zonas con riesgo de inundación y, en su caso, las viviendas realmente afectadas, clasificándose dichas zonas como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

57. Sustituir la propuesta de acceso viario a *Los Cañuelos*, al noreste del núcleo urbano, por la conexión ya ejecutada de la variante a través de la vía de servicio de ésta y el camino viejo del cementerio; con lo que la actuación viaria propuesta resulta innecesaria.

PLANO 2 TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010



PLANO 2. DOCUMENTO INNOVACIÓN



3.2.2 Modificación de normativa urbanística.

58. Permitir dentro de los usos susceptibles de autorización, tanto en el Suelo no Urbanizable de Especial Protección Vega del Genil y como en el de Vega del Guadalquivir, la ganadería en régimen estabulado pero sólo en el caso de que se trate de un actividad preexistente y siempre que las edificaciones no tengan una superficie superior a 1.000 m². Por otra parte, modificar la regulación de las condiciones de implantación de las actuaciones de interés público y social relacionadas con la actividad agrícola, para permitir que la edificabilidad del conjunto de las edificaciones pueda ser de 15.000 m². (art. 5.41 y art. 5.42)
59. Regular las condiciones de implantación de las instalaciones de apoyo de actividades agrícolas preexistentes que necesiten ampliaciones, en zonas de Suelo no Urbanizable Vega del Guadalquivir, de forma que éstas se adecúen a lo establecido en la normativa vigente, en materia de seguridad y sanidad, que les sean de aplicación en función de la actividad que se desarrolle, posibilitando de esta manera el mantenimiento de la actividad productiva. (art. 5.42)
60. Establecer la obligatoriedad de regular mediante Plan Especial de Mejora del Medio Rural, el ámbito denominado *Los Cañuelos*, dentro del Suelo no Urbanizable de especial protección Vega del Guadalquivir. (art. 5.42)
61. Incorporar en el contenido normativo del Título V, Capítulo IV, un nuevo artículo sobre medidas preventivas ante riesgos por avenidas e inundaciones en zonas de suelo no urbanizable de Hábitat Rural Diseminado, de acuerdo con el estudio hidráulico-hidrológico realizado en junio de 2015 por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, y en relación a las limitaciones a los usos en zonas inundables establecidas en el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril; dando así cumplimiento a lo establecido en el informe emitido por dicho Organismo sobre Actuaciones planteadas y prevención de riesgos por avenidas e inundaciones (nuevo art. 5.47).

La cartografía de las Zonas Inundables de los Mapas de Peligrosidad y Riesgos publicados por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en junio de 2015, está disponible en la página web de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y se puede acceder en el siguiente enlace:

<http://www.chguadalquivir.es/opencms/portalchg/laDemarcacion/guadalquivir/laGestionAgua/gestionRiesgosInundacion/mapasInundaciones/mapasInundacionesGuadalquivir/>

62. Permitir dentro de los usos susceptibles de autorización, en el Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural Lomas de Campiña, la ganadería en régimen estabulado, al igual que se permite en las Zonas de Mesas de Campiña y Piedemonte, al tener similares características dichas zonas. (art. 12.229)*.

(*) *Los artículos a los que se hace referencia corresponden al documento normativo del Texto Refundido del Plan 2010.*

2. RELACIÓN DE DETERMINACIONES SUJETAS A MODIFICACIÓN Y DOCUMENTOS QUE LAS CONTIENEN.

2.1 MODIFICACIONES EN PLANOS

2.1.1. Modificaciones con contenido de ordenación estructural.

Suelo Urbano o Urbanizable:

- Cambio de clasificación del Sector **SUT/PPR4** “Carretera Remolino” de Suelo Urbanizable transitorio a Suelo Urbano Consolidado (nuevo SUC-31).

Modificación: Planos 1, 2, 3.1 (hoja 1), 4.1 (hoja 2) y 5.1 (hoja 2)

- Cambio de clasificación del sector Industrial **PPI-5** “Garrotal-Oeste” de Suelo Urbanizable Transitorio a Suelo Urbano Consolidado (nuevo SUC-32).

Modificación: Planos 1, 2, 3.1 (hoja 1), 4.1 (hojas 2 y 4) y 5.1 (hojas 2 y 4)

- Cambio de clasificación de la Unidad de Ejecución UE/OE-1 “Fray Junípero” de Suelo Urbano no Consolidado a Suelo Urbano Consolidado (nuevo SUC-33).

Modificación: Planos 1, 2, 3.1 (hoja 1), 4.1 (hoja 2) y 5.1 (hoja 2)

- Cambio de clasificación del Sector SUS/AB-2 “Acebuchal-Baldío Sur” de Suelo Urbanizable Sectorizado a Suelo Urbano Consolidado (nuevo SUC-34).

Modificación: Planos 1, 2, 3.2 (hoja 1), 4.3 (hoja 2) y 5.3 (hoja 2)

- Cambio de clasificación de la Unidad de Ejecución **UE-1** del Sector SUS/NE-2 de Suelo Urbanizable Sectorizado a Suelo Urbano Consolidado (nuevo SUC-35).

Modificación: Planos 1, 2, 3.1 (hoja 1), 4.1 (hoja 2) y 5.1 (hoja 2)

- Clasificación como Suelo Urbano Consolidado de edificaciones situadas en el núcleo del Calonge Bajo, que ya estaban clasificadas como tales en las Normas Subsidiarias y que, sin embargo actualmente lo están como Suelo no Urbanizable de Especial Protección Vega del Guadalquivir.

Modificación: Planos 1, 2, 3.2 (hoja 1) y 4.4 (hoja 1)

- Cambio de clasificación del área Industrial de Suelo Urbanizable no Sectorizado **SUNS/NE1** a la clasificación de Suelo Urbanizable Ordenado (nuevo API/SUO/NE-9/21), incorporando e identificando en los planos del Plan una nueva categoría de “Suelo Urbanizable Ordenado”.

Modificación: Planos 1, 2, 3.1 (hoja 1), 4.1 (hoja 4) y 5.1 (hoja 4)

- Cambio de clasificación de los sectores **SUT/PPI-4, SUS/AB-1, SUS/NE-2 (UE-2), SUS/NE-8, SUS/SE-1, SUS/NE-1, SUS/NE-3 y SUS/NO-7**, que pasan a Suelo Urbanizable Ordenado, como Áreas de planeamiento Incorporado, por tener todos ellos su Planeamiento de Desarrollo

Aprobado Definitivamente. Para ello se incorpora e identifica en los planos del Plan una nueva categoría de “Suelo Urbanizable Ordenado”.

Modificación: Planos 3.1 (hoja 1), 3.2 (hoja 1), 4.1 (hojas 2, 3 y 4), 4.3 (hoja 1), 5.1 (hojas 2, 3 y 4) y 5.3 (hoja 1).

- Ajuste de la delimitación de los sectores **SUS/NE-5 y SUS/NE-6**; así como del **SUNS/NE-2** tras la incorporación de los nuevos ramales en el enlace de la variante con la A-440 según proyecto de la Consejería de Fomento y Vivienda.

Modificación: Planos 3.1 (hoja 1), 4.1 (hoja 4) y 5.1 (hoja 4)

- Calificar como Sistema General de Equipamiento los terrenos correspondientes a la ampliación del cementerio de Palma del Río.

Modificación: Planos 3.1 (hoja 1), 4.1 (hoja 2) y 5.1 (hoja 2)

- Ajuste en la delimitación del sector SUS/SE-2, que al estar parcialmente afectado por la Zona de Flujo Preferente, y en base a lo establecido en el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre de 2016, conlleva a excluir de dicho sector los suelos situados al sur en la zona de Duque y Flores, quedando éstos clasificados como suelos no urbanizables.

Modificación: Planos 3.1 (hoja 1), 4.1 (hoja 3) y 5.1 (hoja 3)

Suelo no Urbanizable:

- Definir dentro del Suelo no Urbanizable de especial protección Vega del Guadalquivir, un ámbito de planificación especial, que se regulará mediante un Plan Especial de Mejora del Medio Rural.

Modificación: Planos 1 (hoja 1) y 2 (hoja 1)

- Ampliación del ámbito del Hábitat Rural Diseminado de Pedro Díaz y La Graja para incorporar algunas edificaciones existentes, que por error de omisión quedaron fuera en el documento del Plan General.

Modificación: Planos 1 (hoja 1), 2 (hoja 1) y 6.2 (hoja 1)

- Eliminación de la propuesta de acceso viario a *Los Cañuelos* planteada por el Plan al noreste del núcleo urbano, puesto que ya hay ejecutada una conexión de la variante mediante la vía de servicio de ésta y el camino viejo actual del cementerio; de modo que la actuación viaria propuesta resultaría innecesaria.

Modificación: Planos 1 (hoja 1), 2 (hoja 1), 3.1 (hoja 1), 4.1 (hoja 2) y 5.1 (hoja 2)

2.1.2. Modificaciones con contenido de ordenación pormenorizada.

- Cambio de calificación de las parcelas E6 y B17 pertenecientes al Polígono Industrial El Garrotal, y de las parcelas L36 y L38 del P.I. "Garrotal-Oeste.

Modificación: Plano 4.1 (hoja 4)

- Cambio de calificación de zona verde a industrial de algunas parcelas del Polígono Industrial Mataché, así como ajustes de reubicación y redelimitación de parcelas para evitar determinados conflictos puntuales.

Modificación: Plano 4.1 (hoja 4)

- Ajuste gráfico del tipo de trama que identifica en el Uso Industrial del Suelo Urbano Consolidado las distintas subzonas: Industrial (I), Industrial P.I. Mataché (IM1) e Industrial Ampliación P.I. Mataché (IM2), así como las que identifican las subzonas de Uso Terciario: Terciario (T), Terciario P.I. Garrotal-Oeste (TG) y Terciario P.I. Mataché (TM).

Modificación: Plano 4.1 (hoja 4)

- Incorporación a la cartografía actual de algunas actuaciones viarias de la Consejería de Fomento y Vivienda, como rotondas en las intersecciones de la A-440 con Calle Garrotal y con Gran Vía Aulio Cornelio Palma, ambas ya ejecutadas. La incorporación de estas actuaciones modifica el ámbito de la **UE/NE-3**.

Modificación: Planos 3.1 (hoja 1), 4.1 (hoja 2), 4.1 (hoja 4), 5.1 (hoja 2) y 5.1 (hoja 4).

- Cambio de la calificación de la manzana 3-4 perteneciente a la UE/OE-1, que pasa de la ordenanza Centro Extensión (CE) a una nueva subzona (CEp), que se ha incorporado para permitir dentro del uso determinado la tipología de vivienda plurifamiliar además de la unifamiliar o bifamiliar.

Modificación: Plano 4.1 (hoja 2)

- Realineación de la edificación existente en parcela situada en C/ Madroño, cuyo retranqueo propuesto mejora el tránsito peatonal de dicha calle.

Modificación: Plano 4.1 (hoja 2)

- Cambio de calificación de dos parcelas de titularidad municipal situados en la Plaza de Andalucía: los juzgados, actualmente calificados como SIPS que se recalifican como terciario, pues tras su traslado a otro edificio quedan actualmente sin uso, y la parcela correspondiente a la Casa Cilla, edificio protegido antes en ruina y sin uso pero que tras ser rehabilitado alberga la oficina de información y turismo de Palma del Río.

Modificación: Plano 4.1 (hoja 2)

- Cambio de calificación de las parcelas de la UE/NE-1 "Esquina Granados-Aulio Cornelio" de Uso Residencial (Mib) a Terciario (T) alineadas a vial, conforme a la Innovación del Texto Refundido del PGOU de Palma del Río, aprobada definitivamente por Pleno Municipal en sesión del día 25 de octubre de 2018.

Modificación: Plano 3.1 (hoja 1) y Plano 4.1 (hoja 2)

2.1.3. Errores materiales.

- Eliminación del tipo de calificación de las manzanas del Calonge identificadas como UDC (según determinaciones del documento de Innovación al Plan General de Palma del Río aprobado por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada con fecha 29 de julio de 2009), pasando éstas a ser Unifamiliares Adosadas UD.

Modificación: Plano 4.4 (hoja 1)

- Corrección gráfica del tipo de línea que delimita el Suelo Urbano Consolidado en Urbanizaciones del Acebuchal-Baldío.

Modificación: Plano 3.2 (hoja 1)

- Corrección gráfica del tipo de trama que identifica el Uso Global Industrial en Suelo Urbano no Consolidado correspondiente al área UE/NE-4.

Modificación: Plano 3.1 (hoja 1)

- Corrección gráfica del tipo de trama que identifica el Uso Residencial en la Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada (UA) en el Núcleo de La Estación.

Modificación: Plano 4.4 (hoja 1)

- Corrección gráfica tanto del trazado como del tipo de trama que identifica el Sistema General Defensa Hidráulica (SGDH).

Modificación: Planos 3.1 (hoja 1) y 5.1 (hoja 3)

- Corrección gráfica del tipo de línea que identifica la altura máxima permitida en tramo de Calle Nueva.

Modificación: Plano 4.1 (hoja 2).

2.2 MODIFICACIONES EN NORMATIVA URBANÍSTICA

2.2.1. Modificaciones con contenido de ordenación estructural.

- Modificación del **art 3.10 Destino de los Bienes Integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo**, para actualizar y adaptar su redacción al texto vigente de la *Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía* (edición actualizada a febrero de 2013), y que modifica el contenido del apartado 2, letra d) según lo establecido en el artículo décimo de la Ley 11/2010, de 3 de diciembre, sobre medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad.

Regulación del Suelo Urbanizable Ordenado:

- Adaptación del contenido normativo del Título V, capítulo IV, para incorporar las determinaciones de ordenación estructural correspondientes al Suelo Urbanizable Ordenado. Los artículos modificados son **art. 5.9, art. 5.10, art. 5.11, art. 5.12, art. 5.13, art. 5.14, art. 5.15 y art. 5.16.**

Regulación del Suelo no Urbanizable:

- Modificación de los **art. 5.41 y 5.42** para permitir dentro de los usos susceptibles de autorización la ganadería en régimen estabulado, en los Suelos no Urbanizables de Especial Protección Vega del Genil y Vega del Guadalquivir, únicamente si se trata de una actividad preexistente y la edificabilidad no supera los 1.000 m²t. Así mismo, se modifica también en dichos artículos la edificabilidad máxima que pueden tener las edificaciones vinculadas a actuaciones de interés público y social relacionadas con la actividad agrícola.
- Incorporación en el **art. 5.42**, dentro del uso Agropecuario como uso susceptible de autorización en zonas de Suelo no Urbanizable Vega del Guadalquivir, de unas medidas que regulen las condiciones de implantación de instalaciones de apoyo para actividades agrícolas preexistentes que necesiten ampliaciones, de forma que éstas se adecúen a lo establecido en la normativa vigente, en materia de seguridad y sanidad, que les sean de aplicación en función de la actividad que se desarrolle.
- Modificación del **art. 5.42** para establecer la obligatoriedad de regular *mediante Plan Especial de Mejora del Medio Rural*, el ámbito denominado *Los Cañuelos* situado dentro del Suelo no Urbanizable de especial protección Vega del Guadalquivir.
- Incorporación de un nuevo artículo (**art. 5.47**) sobre **Condiciones para la prevención de riesgos en las Avenidas e Inundaciones**, dentro de las determinaciones de ordenación del suelo no urbanizable de Hábitat Rural Diseminado, para establecer medidas preventivas ante riesgos de inundación tanto en *Zonas Inundables* como en *Zonas de Flujo Preferente*; según lo establecido en el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

4.2.2. Modificaciones con contenido de ordenación pormenorizada.

Desarrollo de la ordenación, gestión y ejecución del planeamiento.

- Introducción de un nuevo apartado en el **art. 8.27 Contenidos de los Proyectos de Urbanización** para establecer que la ejecución de ámbitos de planeamiento de desarrollo de áreas o sectores de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable estarán supeditadas al cumplimiento de las condiciones fijadas en el Plan Especial de Infraestructuras.

Normas básicas de edificación, usos del suelo y urbanización:

- Introducción en el **art. 10.79 Energías Alternativas** de condiciones de implantación de placas fotovoltaicas en cubiertas con el fin de minimizar los impactos visuales y estéticos, sobre todo en zonas de especial significación ambiental del Área Central, así como en los inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz y sus entornos de protección.
- Modificación de los apartados 1 y 3 del **art. 10.125 Cerramientos** sobre la altura máxima del vallado en concordancia con lo establecido en el art. 9.25 sobre *solares* y en las ordenanzas particulares de cada Zona. (art. 10.125)
- Introducción en el **art. 10.151 Definición y Usos Pormenorizados** del Uso Centros y Servicios Terciarios, de un nuevo apartado G) que recoja otros usos relacionadas con el sector terciario no contemplados ahora en la normativa, tales como los servicios comunitarios, sociales y personales.
- Modificación del apartado 2 del **art. 10.219 Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Infraestructuras Urbanas Básicas**, para incorporar una nueva regulación en la que el Ayuntamiento, a través de Planes Especiales de Infraestructuras, puede establecer para cada una de las infraestructuras las condiciones y participación en la ejecución de las infraestructuras de carácter general de las diferentes áreas de suelo urbanizable o de suelo urbano no consolidado, bien mediante la ejecución de obras previstas en el Plan Especial o mediante la aportación económica que en éste se establezca.
- Modificación del apartado 1 del **art. 10.238 Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales**, para establecer la obligatoriedad de implantar un sistema separativo en la red de saneamiento. Asimismo, incorporación en dicho artículo de dos nuevos apartados, 5 y 6, que regulen las condiciones de vertido a cauces en sectores de suelo urbanizable, conforme a lo establecido en el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en lo referente a Saneamiento y Depuración.

Medidas preventivas ante riesgos de inundación

- Incorporación de un nuevo apartado 2 en el **art. 12.2 Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado**, sobre medidas preventivas en relación con los riesgos de inundación, en determinados ámbitos de suelo urbano consolidado afectados por riesgo de inundación, de forma que se garantice la seguridad de personas y bienes ante el riesgo existente y se reduzcan las consecuencias adversas en estas situaciones, tal como se establece en el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.
- Incorporación de nuevos apartados en el **art. 12.192* Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado** sobre medidas preventivas ante riesgos de inundación en sectores de suelo urbanizable sectorizado y ordenado, de acuerdo con el estudio hidráulico-hidrológico realizado en junio de 2015 por la confederación Hidrográfica del Guadalquivir y conforme al informe emitido por dicho Organismo.

Regulación Ordenanzas en Suelo Urbano:

- Modificación de los **art. 12.46 y art. 12.56** para la incorporación de una nueva subzona (CEp), dentro de la ordenanza Centro Extensión, en la se permite el uso residencial en su categoría de vivienda plurifamiliar además de la unifamiliar o bifamiliar.

- Incorporación en el **art. 12.64** sobre Edificabilidad neta en la ordenanza de Manzana Intensiva, de una nueva subzona M1c, en la que se establece que para el cálculo de la superficie máxima edificable se aplicará el coeficiente de edificabilidad fijado en el plano de ordenación 4.1.
- Modificación de los **art. 12.75 y 12.81** para regular las condiciones de ocupación máxima en parcelas con la calificación de Edificación Suburbana de más de 100 m², así como para incorporar el uso de Garajes dentro de los usos pormenorizados en estas zonas de Edificación Suburbana. Incorporación en el **art. 12.77** sobre *Edificabilidad neta* de una nueva subzona S2c, en la que se establece que para el cálculo de la superficie máxima edificable se aplicará el coeficiente de edificabilidad fijado en el plano de ordenación 4.1.
- Modificación de los **art. 12.108, art. 12.121 y art. 12.162 (*)** sobre **Condiciones Particulares de Estética** de los vallados en parcelas edificadas en concordancia con las determinaciones establecidas para los cerramientos en el art. 10.125.
- Modificación de los **art. 12.134 y art. 12.145** sobre vallados en parcelas edificadas de las zonas de vivienda unifamiliar aislada e industrial para establecer una altura máxima de los mismos de 220 cm y sin restricciones estéticas, regulación más acorde con esta tipología edificatoria y con los criterios tradicionales relativos a la morfología de los mismos .
- Modificación de los **art. 12.110 y art. 12.113** al incorporar nuevas condiciones específicas de ordenación para las parcelas de esquina ubicadas en el ámbito del núcleo del Calonge.
- Modificación de los **art. 12.122, art. 12.125, art. 12.126, art. 12.128 y art. 12.133** para la incorporación de una nueva ordenanza unifamiliar aislada, UAB (Unifamiliar Aislada Baldío Sur) que establece las condiciones particulares de ordenación de las parcelas pertenecientes a Urbanizaciones del Baldío Sur.
- Modificación del **art. 12.123 Condiciones Particulares de Parcelación** en la Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada, para permitir dentro de las subzonas UA y UAB la agrupación de parcelas para su ordenación y ejecución conjunta posibilitando la incorporación de zonas para servicios comunes tales como piscinas, pistas deportivas, juego de niños o similares, cumpliendo siempre con determinadas condiciones de ordenación que quedan establecidas en dicho artículo.
- Introducción de un nuevo apartado en el **art. 12.133 Condiciones Particulares de Uso** en la Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada, para permitir usos de servicios comunitarios, así como el establecimiento de unas condiciones que regulen la idoneidad de su implantación, que en cualquier caso, estará supeditada a la aprobación por parte del Ayuntamiento de Palma del Río.
- Modificación de los **art. 12.135, art. 12.136, art. 12.137, art. 12.138, art. 12.140, art. 12.144 y art. 12.145** para unificar e incorporar nuevas subzonas (IM1 e IM2) dentro de la zona de uso Industrial, estableciendo las condiciones particulares de ordenación de las parcelas correspondientes al Polígono Industrial “Mataché” y Polígono Industrial “Ampliación Mataché”; con la consiguiente eliminación de todos los artículos relativos a la zona de ordenanza Industrial “Polígono Mataché”, pues éstos quedarían incluidos en la Zona Industrial.
- Modificación de los **art. 12.144 y art. 12.161(*)** para regular usos complementarios y pormenorizados dentro de las condiciones particulares de uso de la zona Industrial y zona de Centros Terciarios.
- Introducción de un nuevo apartado en el **art. 12.144** sobre *Condiciones Particulares de Uso* en la Zona Industrial, para la incorporación de medidas reguladoras que garanticen el control, por

parte del Ayuntamiento, de implantación de usos no industriales permitidos en dicha Zona de uso global industrial.

- Introducción de un nuevo apartado en los **art. 12.144 y art. 12.161(*)** que regule las condiciones de los aparcamientos en las zonas de Uso Industrial y zona de Centros Terciarios.
- Subsanción en el **art. 12.148 (*) Condiciones Particulares de Edificación** del error material que afecta a los valores de edificabilidad máxima permitidos en las Zonas del Polígono Mataché y Ampliación Mataché.
- Modificación de los **art. 12.151(*), art. 12.152 (*), art. 12.153 (*), art. 12.157(*), art. 12.161(*) y art. 162 (*)** para la incorporación de nuevas subzonas de ordenanzas (TG y TM) en la Zona Centros Terciarios, para establecer las condiciones particulares de ordenación de las parcelas de uso terciario correspondientes al Polígono Industrial “Garrotal-Oeste” y Polígono Industrial “Mataché”.

Regulación en Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable Sectorizado:

- Introducción de un nuevo apartado en los **art. 12.188(*) y 12.197(*)** sobre Condiciones al Desarrollo previo de estos suelos para regular las condiciones de ejecución de actuaciones de urbanización y edificación tanto en áreas de suelo urbano no consolidado como de sectores de suelo urbanizable, según lo establecido en el Plan Especial de Infraestructuras para el desarrollo de estos suelos.

Regulación en Suelo Urbanizable Ordenado:

- Introducción de un nuevo apartado en el **art. 12.192(*)** sobre determinaciones de ordenación pormenorizada correspondientes al Suelo Urbanizable Ordenado, donde se establece que para estos suelos la ordenación pormenorizada será la establecida en los correspondientes Planes Parciales de Ordenación vigentes.

Regulación en Suelo no Urbanizable:

- Modificación del **art. 12.229(*)** para autorizar la ganadería en régimen estabulado en el Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural Lomas de Campiña.

Protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Interés Municipal:

- Modificación del **art. 13.14 Condiciones de parcelación de los edificios protegidos** para regular las condiciones de agregación y segregación de parcelas catalogadas con Nivel III.
- Modificación del **art. 13.33 Publicidad exterior** para ampliar el ámbito de aplicación de las condiciones de publicidad exterior en edificaciones, haciéndolo extensivo a todas las áreas urbanas, aunque estén situadas fuera del área central.

(*) Los artículos a los que se hace referencia corresponden al documento normativo del Texto Refundido del Plan 2010.

2.3 MODIFICACIONES EN FICHAS DE DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

2.3.1. Modificaciones con contenido de ordenación estructural.

- Introducción en la ficha de planeamiento correspondiente al **SUNS/NO-1**, dentro del apartado de las *condiciones para la localización y cuantificación de los Sistemas Generales*, de una observación que aclare que la situación de los suelos clasificados como Sistema General de Equipamiento, destinados a ampliación del cementerio, sólo será vinculante en relación a que su localización deberá ser colindante con el cementerio actual.

Se corrige también la superficie bruta del sector, pues el valor que aparece en el Texto Refundido del Plan es incorrecto; además se han ajustado los límites del cementerio actual a su cerramiento con lo que esta superficie del sector se ha visto afectada.

Modificación: Ficha del Sector SUNS/NO-1

- Incorporación al Suelo Urbano Consolidado del Plan Parcial Industrial PPI-5 “Garrotal-Oeste” (actualmente **SUT/PPI5**), aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria el 29 de septiembre de 2005, que está desarrollado.

Modificación: Este cambio de clasificación supone la eliminación de la ficha correspondiente al SUT/PPI-5, así como la creación de una nueva ficha dentro del Suelo Urbano Consolidado, SUC-31 “Ampliación Garrotal”.

- Incorporación al Suelo Urbano Consolidado de la Unidad de Ejecución **UE/OE-1** “Fray Junípero”, cuyo Estudio de Detalle fue aprobado definitivamente por Decreto N° 486/2006 de 13 de octubre, y que actualmente está ejecutada y recepcionada.

Modificación: Este cambio de clasificación supone la eliminación de la ficha de Suelo Urbano no Consolidado UE/OE-1 y la creación de una nueva ficha de Suelo Urbano Consolidado SUC-32 “Fray Junípero”.

- Incorporación al Suelo Urbano Consolidado del Sector **SUS/AB-2** “Acebuchal-Baldío Sur”, aprobado definitivamente por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria el 26 de noviembre de 2006, y cuyas urbanizaciones están actualmente ejecutadas y recepcionadas.

Modificación: Este cambio de clasificación supone la eliminación de la ficha de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS/AB-2 y la creación de una nueva ficha de Suelo Urbano Consolidado SUC-33 “Urbanizaciones. Baldío Sur”.

- Incorporación de edificaciones consolidadas en el núcleo del Calonge en el gráfico correspondiente a la ficha de Suelo Urbano Consolidado **SUC-28** “El Calonge”, puesto que dichas edificaciones ya estaban consideradas en las Normas Subsidiarias como Suelo Urbano Consolidado y, sin embargo actualmente están clasificadas como Suelo no Urbanizable de Especial Protección Vega del Guadalquivir.

Modificación: Actualización del gráfico correspondiente a la ficha de Suelo Urbano Consolidado SUC-28 “El Calonge”.

- Actualización de la ficha de planeamiento correspondiente al suelo urbano consolidado **SUC-27** al incorporar las nuevas subzonas de ordenanzas en el uso Industrial y en el de Centros Terciarios correspondiente a dicha área de suelo urbano.

Modificación: Este cambio supone la modificación de las ordenanzas y correspondientes coeficientes de edificabilidad de ficha de Suelo Urbano SUC-27.

- Modificación de las fichas de planeamiento correspondiente a los Sectores **SUS/NE-5** y **SUS/NE-6** cuyas superficies se ven afectadas por los nuevos ramales del enlace de la A-440. Dichos cambios modifican el valor del aprovechamiento medio del Área de Reparto 15, al que pertenecen los sectores anteriores y los sectores **SUS/NE-4** y **SUS/NE-7**, que pasaría de 0.4109 a 0.4152 ua m²/m²s. Estas modificaciones afectan tanto al valor de los aprovechamientos subjetivos de los cuatro sectores como al coeficiente de edificabilidad global de los sectores **SUS/NE-5** y **SUS/NE-6**.

Modificación: Estos cambios suponen la modificación de parámetros y gráficos de las ficha de Suelo Urbanizable Sectorizado correspondientes a los sectores SUS/NE-4, SUS/NE-5, SUS/NE-6 y SUS/NE-7. Así como la modificación de la ficha correspondiente al Área de Reparto 15 (AR-15), que también se adjunta en el presente documento.

- Modificación de la ficha de planeamiento correspondiente al suelo urbanizable no sectorizado **SUnS/NE-2** cuya delimitación se ve afectada por los nuevos ramales del enlace de la A-440.

Modificación: Este cambio supone la modificación del gráfico de las ficha de Suelo Urbanizable no Sectorizado SUnS/NE-2.

- Modificación de las fichas de planeamiento de suelo urbano no consolidado **UE/NE-3** y **UE/NE-4**, afectadas por la ejecución de una rotonda en la intersección de la A-440 con Gran Vía Aulio Cornelio Palma. Esto supone una disminución en la superficie de la unidad de ejecución UE/NE-3 lo que modifica el valor del aprovechamiento medio del Área de Reparto 4, al que pertenecen ambas unidades de ejecución, que pasaría de 0.5072 a 0.5178 ua m²/m²s. Esta variación afecta al valor de los aprovechamientos subjetivos de ambas Áreas de Intervención.

Modificación: Estos cambios suponen la modificación de parámetros y gráficos de las ficha de Suelo Urbano no Consolidado correspondientes a las Áreas de Intervención UE/NE-3 y UE/NE-4, así como la modificación de la ficha correspondiente al Área de Reparto 4 (AR-04), que también se adjunta en el presente documento.

- Modificación de la ficha de planeamiento correspondiente al Sector **SUS/SE2**, afectado parcialmente por la Zona de Flujo Preferente, y que conlleva a una nueva delimitación de su ámbito dejando fuera del mismo aquellos suelos incluidos dentro de la Zona de Flujo Preferente según la cartografía de las Zonas Inundables de los Mapas de Peligrosidad y Riesgos, publicados en junio de 2015 por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Modificación: Estos cambios suponen la modificación de parámetros y gráficos de las ficha de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS/SE-2.

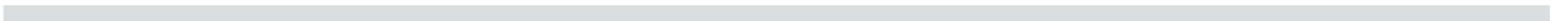
- Modificación de la ficha de planeamiento de suelo urbano no consolidado correspondiente a la **UE/NE-1**, donde se ha cambiado el uso global de residencial a terciario, adaptándola así a la Innovación del Texto Refundido del PGOU de Palma del Río, aprobada definitivamente por Pleno Municipal en sesión del día 25 de octubre de 2018.

Modificación: Estos cambios suponen la modificación de las ordenanzas de la ficha de Suelo Urbano no consolidado UE/NE-1.

- Incorporación de nuevas fichas de planeamiento correspondientes a los sectores **SUT/PPI-4**, **SUS/AB-1**, **SUS/NE-2 (UE-2)**, **SUS/NE-8**, **SUS/SE-1**, **SUS/NE-1**, **SUS/NE-3** y **SUS/NO-7**, que pasan a ser Suelo Urbanizable Ordenado, como Áreas de Planeamiento Incorporado.. La regulación de estos suelos será la establecida en los correspondientes Planes Parciales

Modificación: En estas fichas se mantienen las determinaciones de carácter estructural del Plan General y se hace referencia al planeamiento vigente que será el del Plan Parcial aprobado definitivamente y, en su caso, los Estudios de Detalle o Modificaciones posteriores que se hayan tramitado.

C. DOCUMENTOS SUJETOS A MODIFICACIÓN



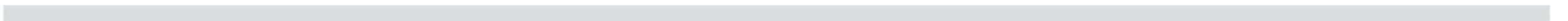
1. PLANOS DE ORDENACIÓN

PLANOS DE ORDENACIÓN TEXTO REFUNDIDO (Marzo 2010)

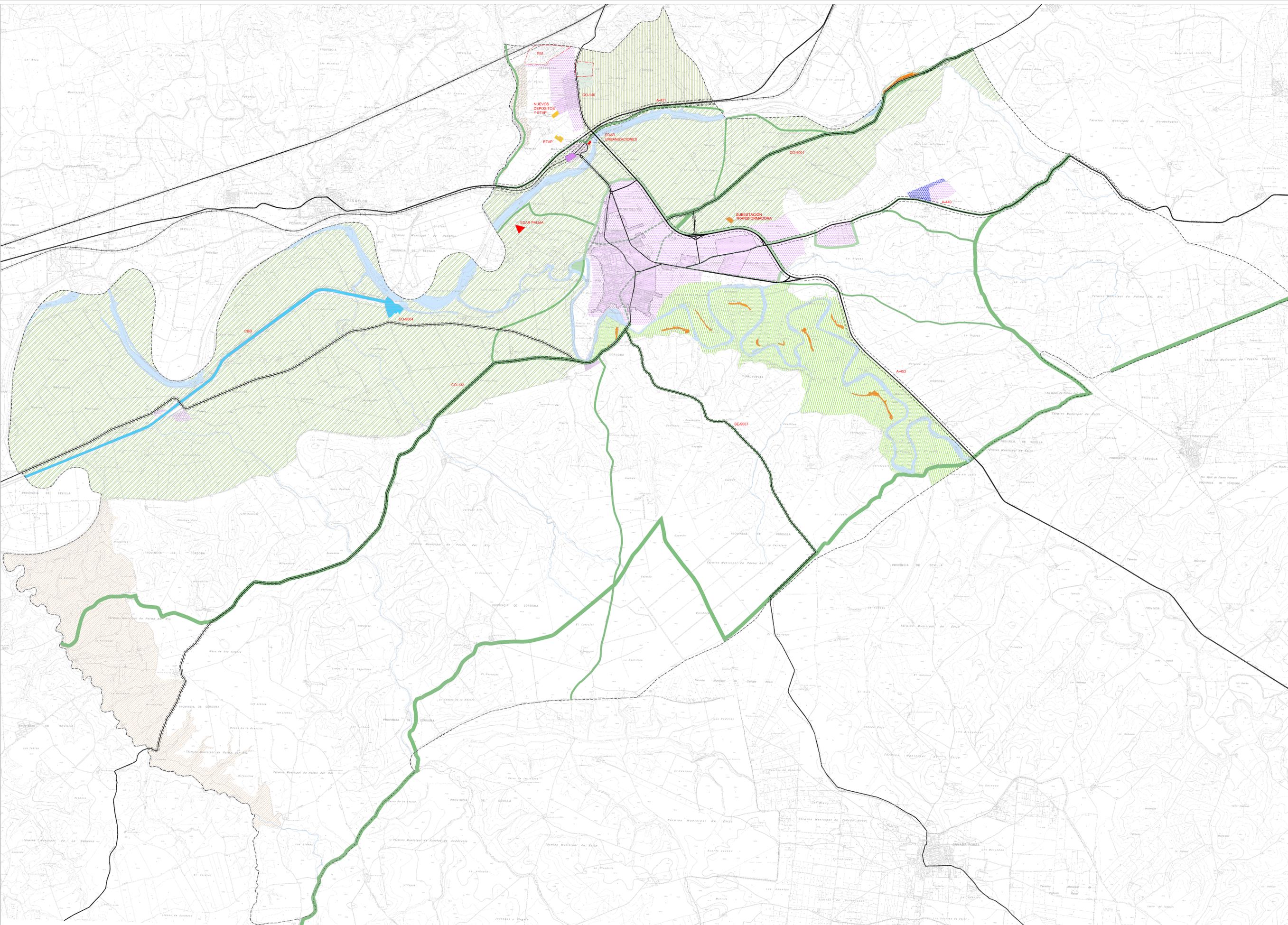
1. ESTRUCTURA DEL TÉRMINO MUNICIPAL Y ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. E: 1:20.000
2. ESTRUCTURA DEL TÉRMINO MUNICIPAL Y ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. ORDENACIÓN COMPLETA. E: 1:20.000
- 3.1. ESTRUCTURA DEL NÚCLEO URBANO. NÚCLEO PRINCIPAL. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. E: 1:4.000 (hoja 1)
- 3.2 ESTRUCTURA DE LOS NÚCLEOS URBANOS. NUCLEOS SECUNDARIOS: EL ACEBUCHAL-EL BALDÍO, EL CALONGE, LA ESTACION, LA ALGABA, POLÍGONO AERONÁUTICO. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. E: 1:4.000 (hoja 1)
- 4.1 CALIFICACIÓN, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS. NÚCLEO PRINCIPAL. ORDENACIÓN COMPLETA. E: 1:2.000 (hojas 2, 3 y 4)
- 4.3 CALIFICACIÓN, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS. NÚCLEOS SECUNDARIOS: EL ACEBUCHAL, EL BALDÍO. ORDENACIÓN COMPLETA. E: 1:2.000 (hojas 1 y 2)
- 4.4 CALIFICACIÓN, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS. NÚCLEOS SECUNDARIOS: EL CALONGE, LA ESTACION. ORDENACIÓN COMPLETA. E: 1:2.000 (hoja 1)
- 5.1 RÉGIMEN DEL SUELO Y GESTIÓN. NÚCLEO PRINCIPAL. ORDENACIÓN COMPLETA. E: 1:2.000 (hojas 2, 3 y 4)
- 5.3 RÉGIMEN DEL SUELO Y GESTIÓN. NÚCLEOS SECUNDARIOS: EL ACEBUCHAL, EL BALDÍO. ORDENACIÓN COMPLETA. E: 1:2.000 (hojas 1 y 2)
- 6.2 ORDENACIÓN SUELO NO URBANIZABLE HÁBITAT RURAL DISEMINADO. EL CARRASCAL, PEDRO DÍAZ Y LA GRAJA. E: 1:2.000. (hoja 1)

PLANOS DE ORDENACIÓN INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO (2019)

1. ESTRUCTURA DEL TÉRMINO MUNICIPAL Y ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. E: 1:20.000
2. ESTRUCTURA DEL TÉRMINO MUNICIPAL Y ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. ORDENACIÓN COMPLETA. E: 1:20.000
- 3.1. ESTRUCTURA DEL NÚCLEO URBANO. NÚCLEO PRINCIPAL. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. E: 1:4.000 (hoja 1)
- 3.2 ESTRUCTURA DE LOS NÚCLEOS URBANOS. NUCLEOS SECUNDARIOS: EL ACEBUCHAL-EL BALDÍO, EL CALONGE, LA ESTACION, LA ALGABA, POLÍGONO AERONÁUTICO. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. E: 1:4.000 (hoja 1)
- 4.1 CALIFICACIÓN, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS. NÚCLEO PRINCIPAL. ORDENACIÓN COMPLETA. E: 1:2.000 (hojas 2, 3 y 4)
- 4.3 CALIFICACIÓN, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS. NÚCLEOS SECUNDARIOS: EL ACEBUCHAL, EL BALDÍO. ORDENACIÓN COMPLETA. E: 1:2.000 (hojas 1 y 2)
- 4.4 CALIFICACIÓN, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS. NÚCLEOS SECUNDARIOS: EL CALONGE, LA ESTACION. ORDENACIÓN COMPLETA. E: 1:2.000 (hoja 1)
- 5.1 RÉGIMEN DEL SUELO Y GESTIÓN. NÚCLEO PRINCIPAL. ORDENACIÓN COMPLETA. E: 1:2.000 (hojas 2, 3 y 4)
- 5.3 RÉGIMEN DEL SUELO Y GESTIÓN. NÚCLEOS SECUNDARIOS: EL ACEBUCHAL, EL BALDÍO. ORDENACIÓN COMPLETA. E: 1:2.000 (hojas 1 y 2)
- 6.2 ORDENACIÓN SUELO NO URBANIZABLE HÁBITAT RURAL DISEMINADO. EL CARRASCAL, PEDRO DÍAZ Y LA GRAJA. E: 1:2.000. (hoja 1)



PLANOS DE ORDENACIÓN TEXTO REFUNDIDO (Marzo 2010)



- SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE
- PIM PLAN INTERMUNICIPAL EL ACEBUCHAL

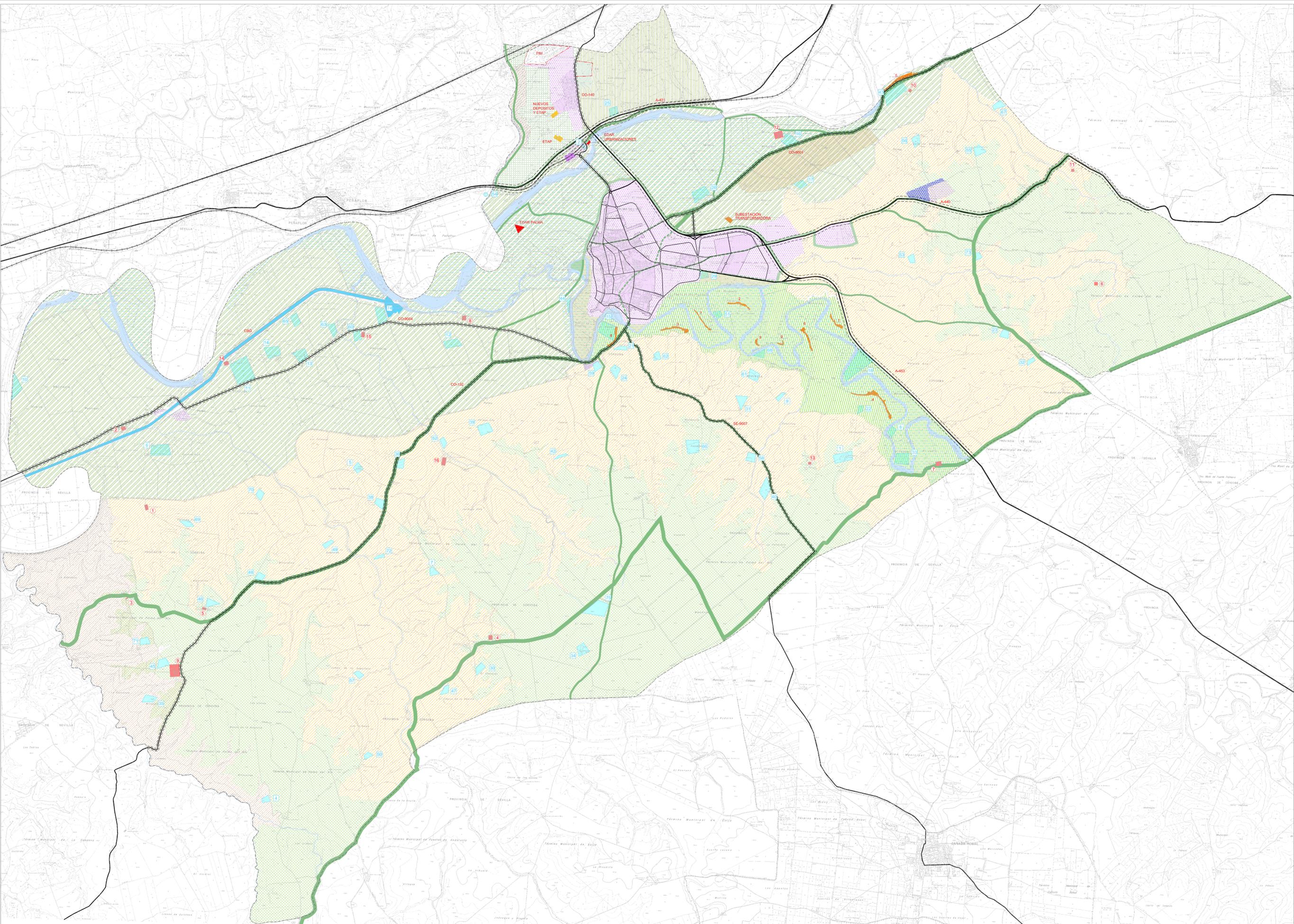
- SUELO NO URBANIZABLE**
- * ESPECIALMENTE PROTEGIDO**
- SNU DE PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA
 - PARQUE PERIURBANO "LOS CABEZOS"
 - CAUCES Y RIBERAS
 - VIAS PECUARIAS
 - CARRETERAS
 - FERROCARRIL
 - SNU DE PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
 - FR-2 DEL PEPIM
 - SNU DE PROTECCIÓN POR PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
 - ARROYO MATILLA
 - ARROYO RETORTILLO
 - VEGA DEL GENIL
 - VEGA DEL GUADALQUIVIR
- * NÚCLEOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO**
- DELIMITACIÓN DE NÚCLEOS

- SISTEMAS GENERALES Y REGIONALES**
- SISTEMA GENERAL VIARIO**
- CARRETERAS PRINCIPALES (A-431/A-440/A-453)
Zona de afectación 50 mts. a cada lado de la carretera
 - CARRETERAS SECUNDARIAS (CO-132/CO-140/CO-900/CO-900A/SE-8007)
Zona de afectación 25 mts. a cada lado de la carretera
 - VIARIO URBANO

- SISTEMA GENERAL FERROVIARIO**
- FERROCARRIL AVE
Zona de afectación 100 mts. a cada lado de las vías
 - FERROCARRIL ANCHO NACIONAL
Zona de afectación 50 mts. a cada lado de las vías
 - ESTACIÓN FF.CC. PALMA DEL RÍO

- SISTEMA GENERAL VIAS PECUARIAS**
- VIAS PECUARIAS EXISTENTES: SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN
- CAÑADAS
 - CORDELES
 - VEREDAS
- TRAMOS URBANOS DE VIAS PECUARIAS A DESAFECTAR
- TRAZADO ALTERNATIVO SISTEMA GENERAL VIAS PECUARIAS

- SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS**
- CANAL DEL BAJO GUADALQUIVIR CBG
 - ESTACIÓN DE TRATAMIENTO DE AGUAS POTABLES ETAP
 - ESTACIÓN DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES EDAR
 - SUBESTACIÓN TRANSFORMADORA
 - PUNTO LIMPIO Y CARD (Centro Autorizado de Recaptación y Descontaminación)
 - AERÓDROMO



SUELO URBANO CONSOLIDADO
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE
PIM PLAN INTERMUNICIPAL EL ACEBUCHAL

SUELO NO URBANIZABLE

*** ESPECIALMENTE PROTEGIDO**

- SNU DE PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA
 - PARQUE PERIURBANO "LOS CABEZOS"
 - CAUCES Y RIBERAS
 - VÍAS PECUARIAS
 - CARRETERAS
 - FERROCARRIL
- SNU DE PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
 - FR-2 DEL PEPIM
- SNU DE PROTECCIÓN POR PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
 - ARROYO MATILLA
 - ARROYO RETORTILLO
 - VEGA DEL GENIL
 - VEGA DEL GUADALQUIVR

*** DE CARACTER NATURAL O RURAL**

- LOMAS DE LA CAMPINA
- MESAS DE LA CAMPINA
- ÁREAS DE PIEDEMONTE
- ÁREAS PERIURBANAS DEL GENIL

*** NÚCLEOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO**

- DELIMITACIÓN DE NÚCLEOS
 - ARRIEL
 - LA BARQUETA
 - EL CARRASCAL
 - LA GRAJA
 - EL MOHINO
 - PEDRO DÍAZ
 - LA PIMENTADA
 - EL PISÓN
 - EL RINCÓN

*** AFECCIONES**

- ZONAS CON RIESGO DE INUNDACIÓN
- ZONAS DE CAUTELA ARQUEOLÓGICA
- EDIFICACIONES DE INTERÉS CULTURAL

SUELO APTOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE INSTALACIONES GENERADORAS DE ENERGÍAS RENOVABLES

SISTEMAS GENERALES Y REGIONALES

SISTEMA GENERAL VIARIO

- CARRETERAS PRINCIPALES (A-43/A-440/A-653)
Zona de afección 50 mts. a cada lado de la carretera
- CARRETERAS SECUNDARIAS (CO-132/CO-140/CO-9001/CO-9004/SE-8007)
Zona de afección 25 mts. a cada lado de la carretera
- VIARIO URBANO

SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

- FERROCARRIL AVE
Zona de afección 100 mts. a cada lado de las vías
- FERROCARRIL ANCHO NACIONAL
Zona de afección 50 mts. a cada lado de las vías
- ESTACIÓN FF.CC. PALMA DEL RÍO

SISTEMA GENERAL VÍAS PECUARIAS

VÍAS PECUARIAS EXISTENTES. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

- CAÑADAS
- CORDELES
- VEREDAS

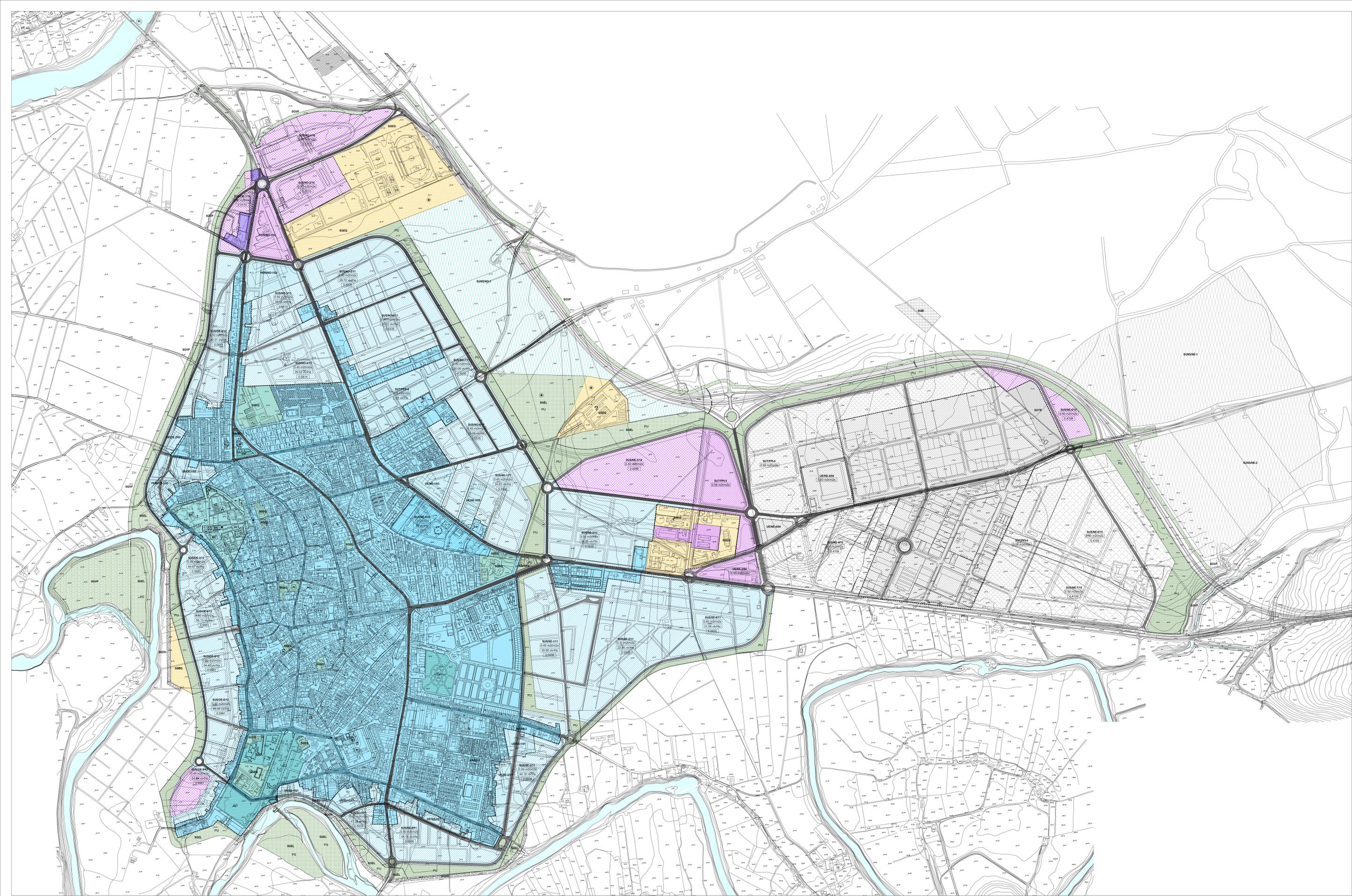
TRAMOS URBANOS DE VÍAS PECUARIAS A DESAFECTAR

TRAZADO ALTERNATIVO SISTEMA GENERAL VÍAS PECUARIAS

SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

- CANAL DEL BAJO GUADALQUIVR
- ESTACIÓN DE TRATAMIENTO DE AGUAS POTABLES
- ESTACIÓN DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES
- SUBESTACIÓN TRANSFORMADORA
- PUNTO LIMPIO Y CARD (Centro Autorizado de Recepción y Descontaminación)
- AERÓDROMO

- CBG
- ETAP
- EDAR



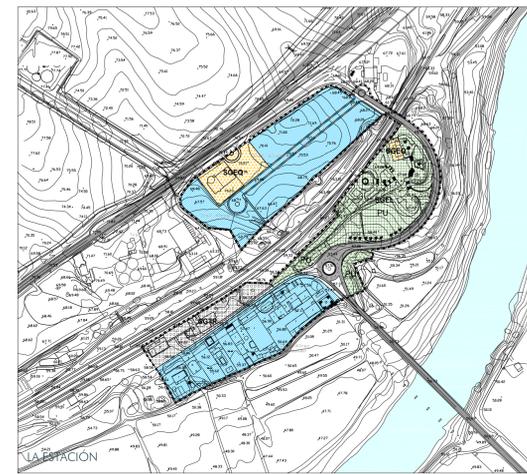
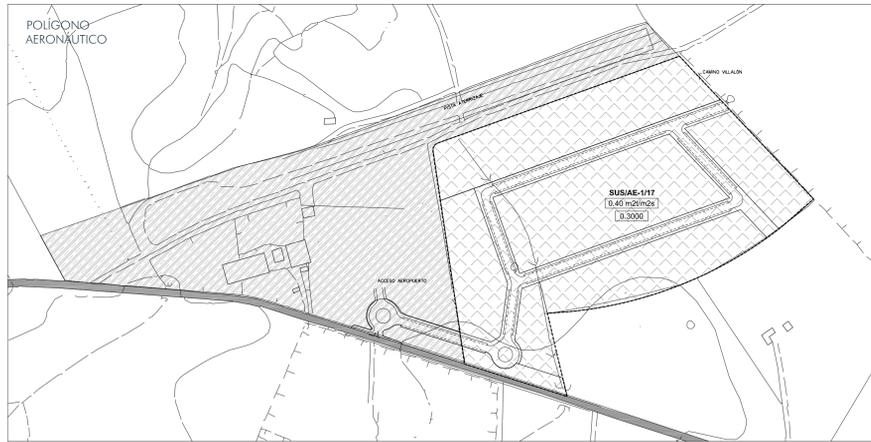
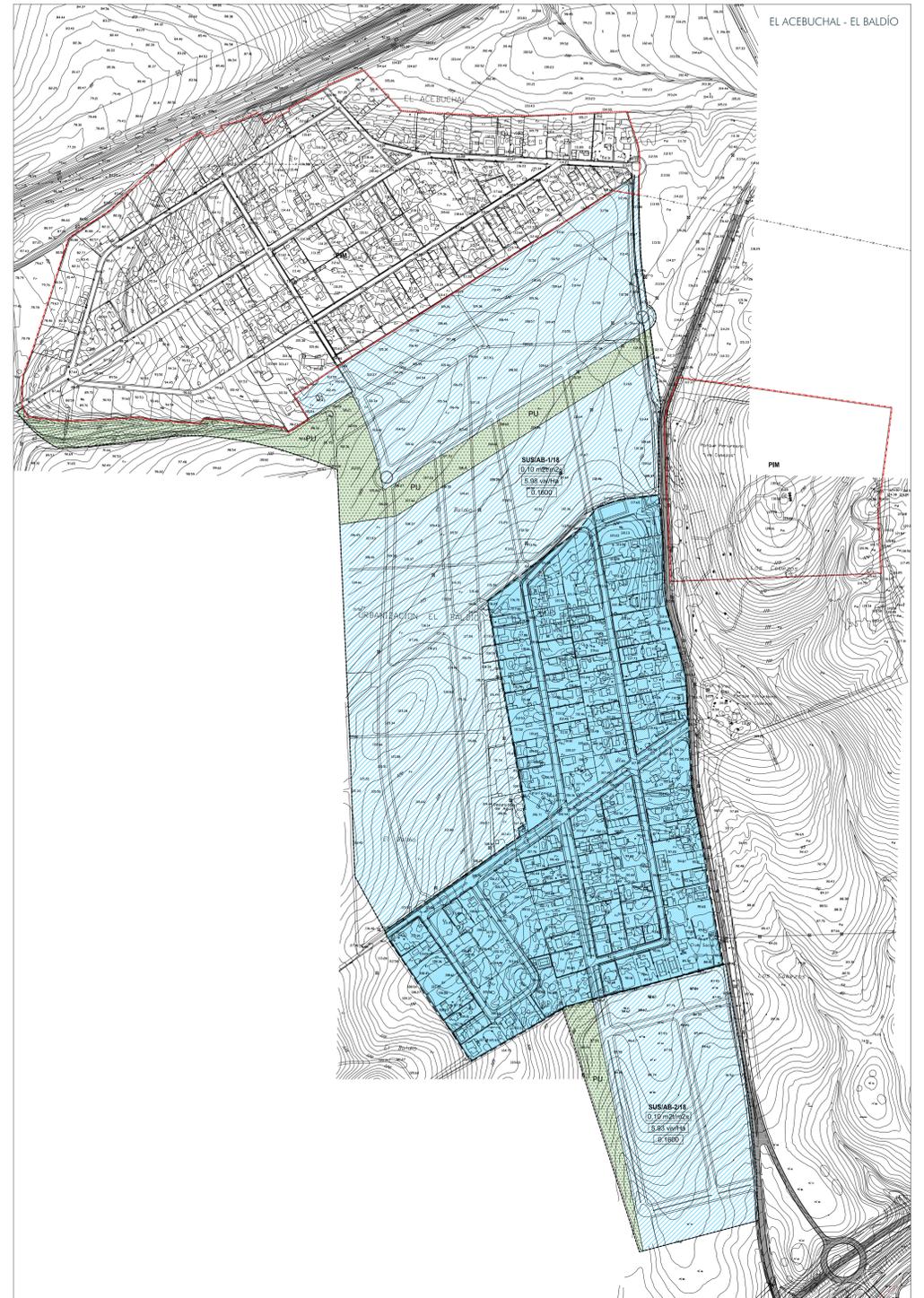
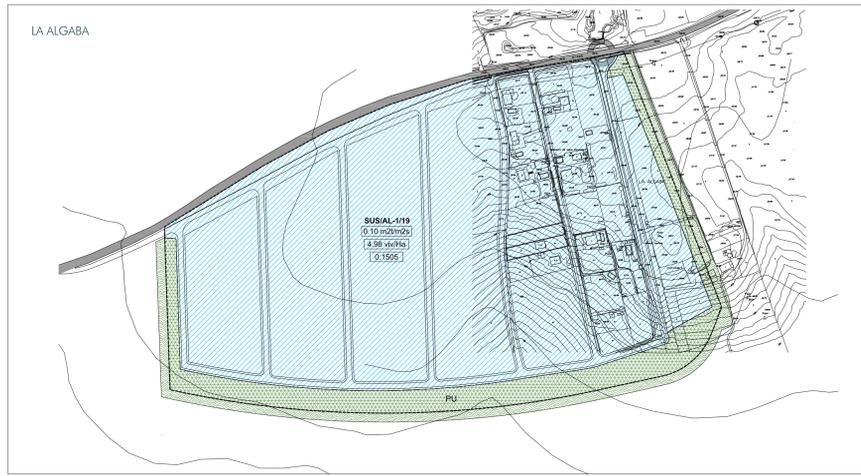
SUELO URBANO CONSOLIDADO		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE TRANSITORIO		SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO		SISTEMAS GENERALES	
USOS GLOBALES	PROTECCIONES	USOS GLOBALES	PARAMETROS DE SECTORES (Suelo Urbanizable Transitorio)	USOS GLOBALES	PARAMETROS DE SECTORES	USOS INCOMPATIBLES		SGE0	SISTEMA GENERAL EQUIPAMENTOS
RESIDENCIAL	BC PLAN ESPECIAL CONJUNTO HISTORICO	RESIDENCIAL	0,36 m ² /m ² COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	RESIDENCIAL	0,55 m ² /m ² COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	USO INCOMPATIBLE RESIDENCIAL		SGEL	SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES
TERCIARIO	BC BIEN DE INTERES CULTURAL	TERCIARIO	59,65 v/h/a DENSIDAD MÁXIMA	TERCIARIO	29,72 v/h/a DENSIDAD MÁXIMA	USO INCOMPATIBLE INDUSTRIAL		SGVP	SISTEMA GENERAL VIAPECUARIO
INDUSTRIAL	PI EDIFICIOS CON PROTECCION INTEGRAL	INDUSTRIAL		INDUSTRIAL	0,400 APROXIMACION MEDIO			SGTR	SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTES
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	SGE1	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA ELECTRICA
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	SGHE	SISTEMA GENERAL DEFENSA HIDRAULICA
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	SGRI	SISTEMA GENERAL VIARIO INTERURBANO
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	SGSU	SISTEMA GENERAL EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

3.1 ORDENACIÓN COMPLETA. NÚCLEO PRINCIPAL
 ESTRUCTURA DEL NÚCLEO URBANO
 Palma del Río

Escala 1:4.000

PALMA DEL RÍO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA - TEXTO REFUNDIDO
 AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO. CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES. MARZO 2010



SUELO URBANO CONSOLIDADO

- USOS GLOBALES
- RESIDENCIAL
 - DELIMITACIÓN SUELO URBANO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE TRANSITORIO

- USOS GLOBALES
- PARAMETROS DE ZONAS
- RESIDENCIAL
 - RESIDENCIAL
 - INDUSTRIAL
 - INDUSTRIAL
- PARAMETROS DE ZONAS
- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA
 - COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA
 - DENSIDAD MÁXIMA
 - DENSIDAD MÁXIMA
- DELIMITACIÓN DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO (SUT)

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

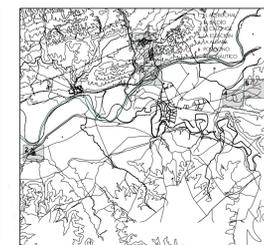
- USOS GLOBALES
- PARAMETROS DE ZONAS
- RESIDENCIAL
 - RESIDENCIAL
 - INDUSTRIAL
 - INDUSTRIAL
- PARAMETROS DE ZONAS
- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA
 - COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA
 - DENSIDAD MÁXIMA
 - DENSIDAD MÁXIMA
- DELIMITACIÓN DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS)

SISTEMAS GENERALES

- SISTEMA GENERAL EQUIPAMENTOS
- SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES
- SISTEMA GENERAL VAPARCUARIO
- SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTES
- SISTEMA GENERAL VIARIO INTERURBANO
- RED BASICA DE ESPACIOS LIBRES
- INFRAESTRUCTURAS, AERÓDROMO
- AMBITO PLAN DE ORDENACIÓN INTERMUNICIPAL

IDENTIFICACIÓN Y TIPO DE ACTUACIONES

- SUS / / NO = 3 / 01
- AREA DE REPARTO
- ORDINAL DE IDENTIFICACION
- TIPO DE ACTUACION
- AA : ACTUACION ASISTEMATICA
 - PERI : PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
 - UE : UNIDAD DE EJECUCION
 - SUT : SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO
 - SUS : SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
 - SUNS : SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- AB : ACEBUCHAL-BALDÍO
- AL : LA ALGABA
- AE : POLIGONO AERONAUTICO



3.2 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. NÚCLEOS SECUNDARIOS

ESTRUCTURA DE LOS NÚCLEOS URBANOS

El Acebuchal-El Baldío. El Calonge. La Estación. La Algaba. Polígono Aeronáutico

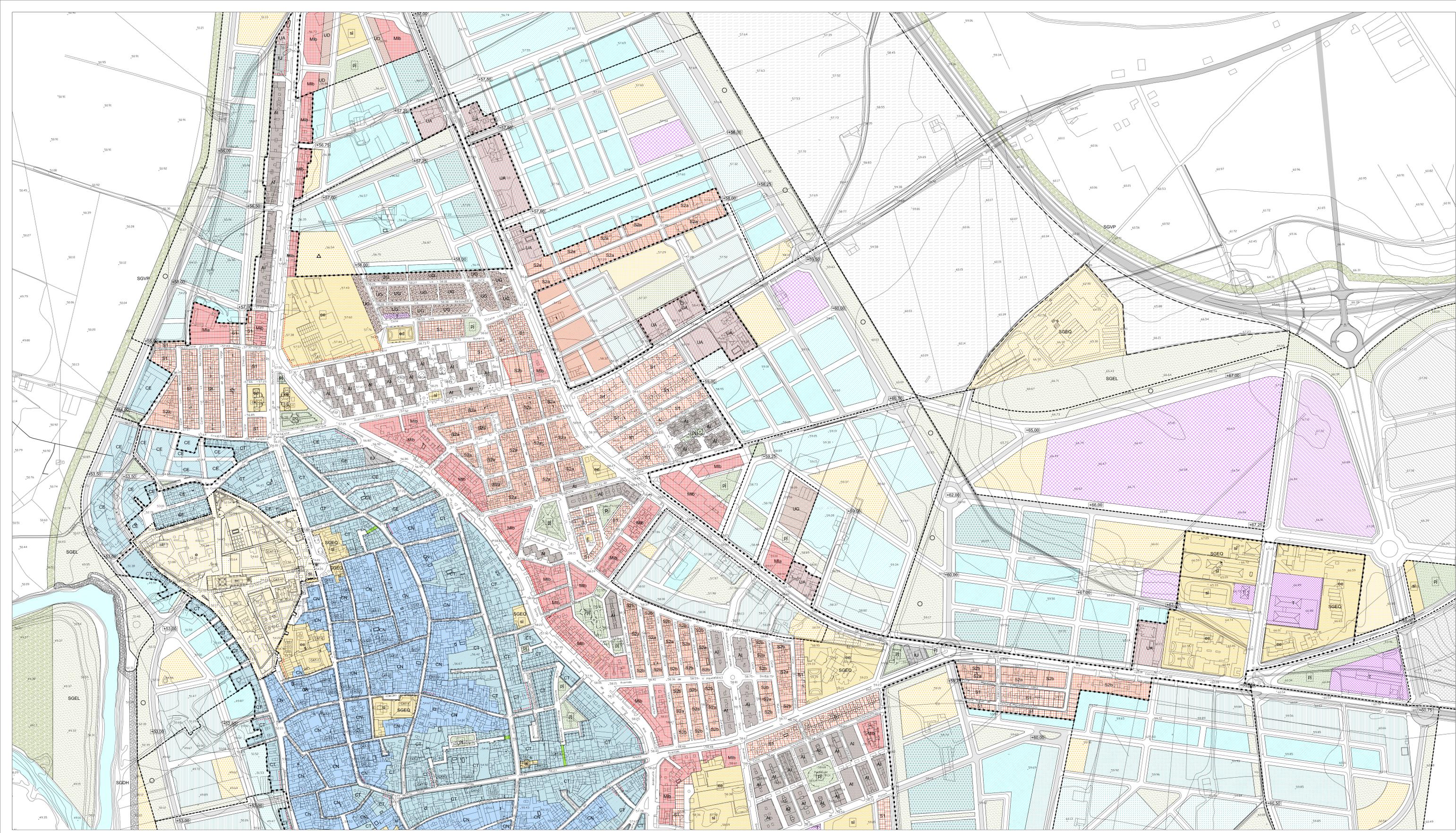
hoja 1

Escala 1:4.000

PALMA DEL RÍO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA - TEXTO REFUNDIDO

AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO. CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES. MARZO 2010



- ALINEACIÓN EXTERIOR
- LINEA DE EDIFICACIÓN
- DELIMITACIÓN SUELO URBANO CONSOLIDADO
- DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO Y SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- RASANTE PROPUESTA
- NUEVAS ALINEACIONES EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO
- PASAJES

SUELO URBANO

USO RESIDENCIAL

ÁREA CENTRAL

CU	CN	CT	CE
Centro tradicional	Centro en transformación	Centro extensivo	Centro consolidado

EDIFICACIÓN ABIERTA

AI	AI	AI	AI
Abierta intensidad	Unifamiliar adosada	Unifamiliar agrupada	Unifamiliar aislada

USO INDUSTRIAL

MI	MI	MI	MI
Industrial	Industrial	Industrial	Industrial

EDIFICACIÓN CERRADA

MR	MR	MR	MR
Suburbana 1	Suburbana 2	Manzana intensiva	Comercial administrativo, ocio

USO TERCIARIO

MT	MT	MT	MT
Hotelero	Comercial administrativo, ocio	Equipamiento	Equipamiento

USO DOTACIONAL

ED	ED	ED	ED
Equipamiento deportivo	Equipamiento educativo	Servicios de interés público y social	Servicios urbanos e infraestructuras

ESPACIOS LIBRES

EL	EL	EL	EL
Plazas y jardines	Parques	Recinto ferial	Equipamiento

SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO

UR	UR	UR	UR
Residencial plurifamiliar	Residencial unifamiliar	Equipamiento	Espacios libres

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

US	US	US	US
Asiada	Parada	Agrupada	Adosada

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

UR	UR	UR	UR
Edificación cerrada	Edificación abierta	Residencial mixto	Edificación mixta

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

US	US	US	US
Suelo urbanizable no sectorizado	Equipamientos con localización vinculante	Espacio libre con localización vinculante	Equipamiento

IDENTIFICACIÓN SISTEMAS GENERALES

SGEL	SGEL	SGEL	SGEL
Sistema general espacios libres	Sistema general equipamientos	Sistema general equipamientos	Sistema general equipamientos

ALTURAS EDIFICACIÓN

PB + ATICO	PB + 1	PB + 1 CON RESTRICCIÓN	PB + 1 + ATICO	PB + 2
------------	--------	------------------------	----------------	--------

PROTECCIONES

CH	CH	CH	CH
Plan especial conjunto histórico	Delimitación edificación catalogada	Bien de interés cultural	Edificación catalogada nivel 1

RELACION DE USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS
RESIDENCIAL	Residencial centro
RESIDENCIAL	Residencial distribuido
RESIDENCIAL	Residencial unifamiliar
RESIDENCIAL	No residencial
TERCIARIO	Comercial, administrativo, ocio
TERCIARIO	No terciario
INDUSTRIAL	Industrial
INDUSTRIAL	Equipamiento deportivo
INDUSTRIAL	Equipamiento educativo
INDUSTRIAL	Servicios de interés público y social
INDUSTRIAL	Servicios e infraestructuras urbanas
INDUSTRIAL	Parques
INDUSTRIAL	Equipamiento
INDUSTRIAL	No industrial

USOS GLOBALES

RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL

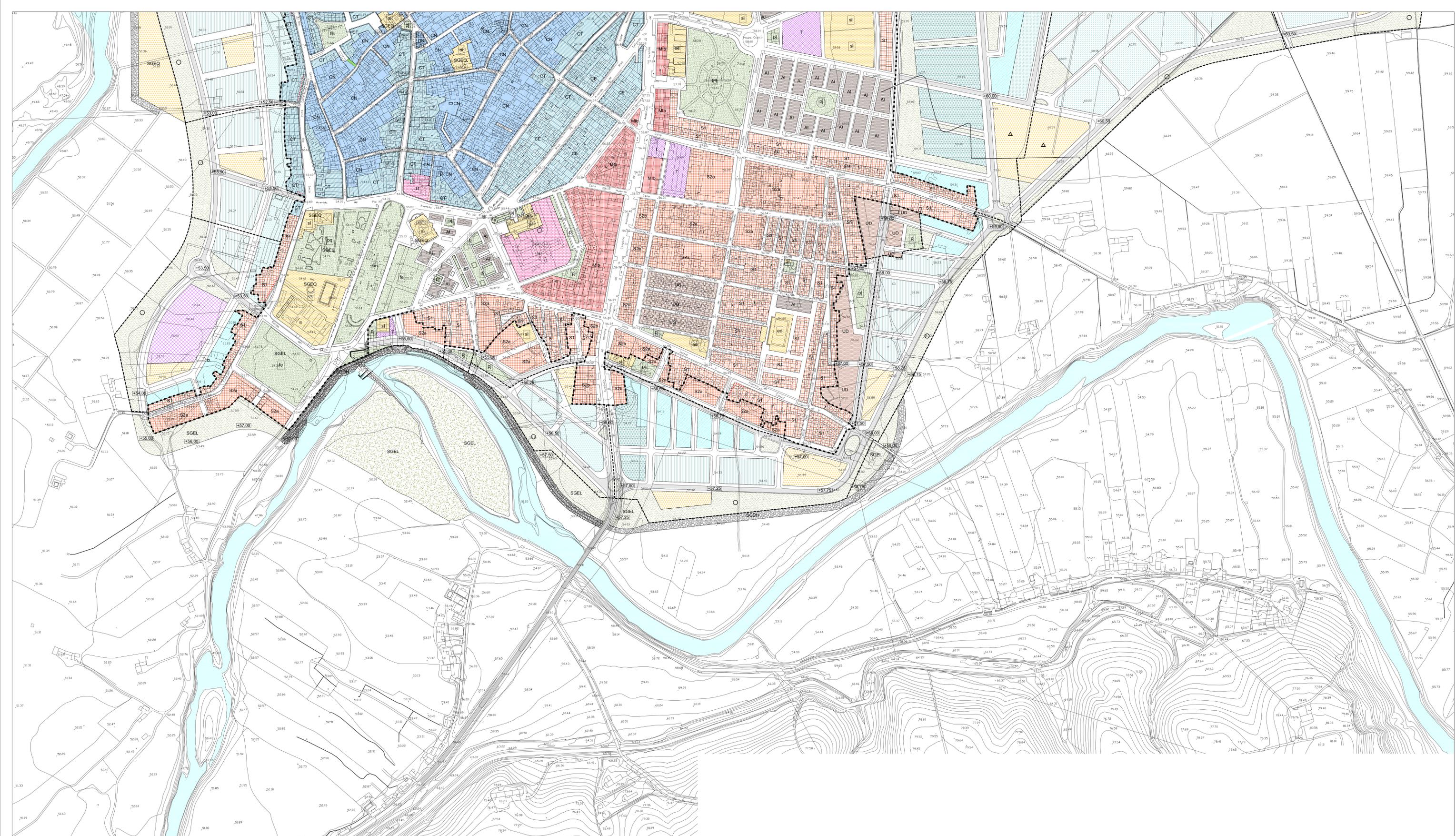
USOS PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL





<p>— ALINEACIÓN EXTERIOR</p> <p>— LINEA DE EDIFICACIÓN</p> <p>--- DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO Y SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</p> <p>--- DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</p> <p>--- RASANTE PROPUESTA</p> <p>--- NUEVAS ALINEACIONES EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO</p> <p>■ PASAJES</p>	<p>SUELO URBANO</p> <p>USO RESIDENCIAL</p> <p>ÁREA CENTRAL</p> <ul style="list-style-type: none"> CT CENTRO TRADICIONAL CT CENTRO EN TRANSFORMACIÓN CE CENTRO EXTENSIÓN <p>EDIFICACIÓN ABIERTA</p> <ul style="list-style-type: none"> AI ABIERTA INTENSIVA AI UNIFAMILIAR ASOCIADA AI UNIFAMILIAR AGRUPADA AI UNIFAMILIAR AISLADA 	<p>EDIFICACIÓN CERRADA</p> <ul style="list-style-type: none"> SI SUBURBANA 1 SI SUBURBANA 2 MI MANZANA INTENSIVA <p>USO TERCIARIO</p> <ul style="list-style-type: none"> CO COMERCIAL ADMINISTRATIVO, COO HO HOTELERO <p>USO INDUSTRIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> IN INDUSTRIAL IN INDUSTRIAL MATACHEL 	<p>USO DOTACIONAL</p> <ul style="list-style-type: none"> ED EQUIPAMIENTO DEPORTIVO ED EQUIPAMIENTO EDUCATIVO SI SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL SI SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS <p>ESPACIOS LIBRES</p> <ul style="list-style-type: none"> PL PLAZAS Y JARDINES PA PARQUES RF RECINTO FERIAL 	<p>SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO</p> <ul style="list-style-type: none"> RF RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR RF RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EL ESPACIOS LIBRES IN INDUSTRIAL TC TERCIARIO SI SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS 	<p>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</p> <p>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</p> <ul style="list-style-type: none"> AI AISLADA PA PARADADA AG AGRUPADA AD ADOSADA RF RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR ED EDIFICACIÓN ABIERTA ED EDIFICACIÓN CERRADA RM RESIDENCIAL MIXTO ED EDIFICACIÓN MIXTA <p>SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</p> <ul style="list-style-type: none"> SI TERCARIO IN INDUSTRIAL SI EQUIPAMIENTO EL ESPACIOS LIBRES SI EQUIPAMIENTOS CON LOCALIZACIÓN VINCULANTE SI ESPACIO LIBRE CON LOCALIZACIÓN VINCULANTE 	<p>SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</p> <p>□ SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</p> <p>ALTURAS EDIFICACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> --- PB + ATICO --- PB + 1 --- PB + 1 + RESTRICCIÓN --- PB + 1 + ATICO --- PB + 2 	<p>IDENTIFICACIÓN SISTEMAS GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> SGEL SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES SGEQ SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS SGTP SISTEMA GENERAL TRANSPORTE SGTR SISTEMA GENERAL DEFENSA HIDRÁULICA SGIE SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA ST SUBSTACIÓN TRANSFORMADORA TR TRAZADO ALTERNATIVO VÍAS FECLARAS PF PARQUE FLUVIAL SI SISTEMA GENERAL VÍAS INTERURBANO VI VÍAS URBANO DE NUEVO TRAZADO VINCULANTE 	<p>PROTECCIONES</p> <ul style="list-style-type: none"> --- PLAN ESPECIAL CONJUNTO HISTÓRICO --- DELIMITACIÓN EDIFICACIÓN CATALOGADA --- BIEN DE INTERÉS CULTURAL CAT-1 EDIFICACIÓN CATALOGADA NIVEL 1 CAT-2 EDIFICACIÓN CATALOGADA NIVEL 2 CAT-3 EDIFICACIÓN CATALOGADA NIVEL 3 	<p>RELACION DE USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO</p> <table border="0"> <tr> <td>USOS GLOBALES</td> <td>USOS PORMENORIZADOS</td> </tr> <tr> <td>RESIDENCIAL</td> <td>ri residencial centro</td> </tr> <tr> <td>TERCIARIO</td> <td>ri residencial plurifamiliar</td> </tr> <tr> <td>INDUSTRIAL</td> <td>ri residencial unifamiliar</td> </tr> <tr> <td>DOTACIONES</td> <td>co comercial administrativo, ocio</td> </tr> <tr> <td>ESPACIOS LIBRES</td> <td>co comercio</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ri industrial</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ed equipamiento deportivo</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ed equipamiento educativo</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ed servicios de interés público y social</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ed servicios e infraestructuras urbanas</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ed parques</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ed recinto ferial</td> </tr> </table>	USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS	RESIDENCIAL	ri residencial centro	TERCIARIO	ri residencial plurifamiliar	INDUSTRIAL	ri residencial unifamiliar	DOTACIONES	co comercial administrativo, ocio	ESPACIOS LIBRES	co comercio		ri industrial		ed equipamiento deportivo		ed equipamiento educativo		ed servicios de interés público y social		ed servicios e infraestructuras urbanas		ed parques		ed recinto ferial		<p>4.1 ORDENACIÓN COMPLETA. NÚCLEO PRINCIPAL</p> <p>Hoja 3 CALIFICACIÓN, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS Palma del Río</p> <p>Escala 1:2.000</p> <h1>PALMA DEL RÍO</h1> <p>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA - TEXTO REFUNDIDO</p> <p>AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO. CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES. MARZO 2010</p>
USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS																																				
RESIDENCIAL	ri residencial centro																																				
TERCIARIO	ri residencial plurifamiliar																																				
INDUSTRIAL	ri residencial unifamiliar																																				
DOTACIONES	co comercial administrativo, ocio																																				
ESPACIOS LIBRES	co comercio																																				
	ri industrial																																				
	ed equipamiento deportivo																																				
	ed equipamiento educativo																																				
	ed servicios de interés público y social																																				
	ed servicios e infraestructuras urbanas																																				
	ed parques																																				
	ed recinto ferial																																				



— ALINEACIÓN EXTERIOR
 — LINEA DE EDIFICACIÓN
 - - - DELIMITACIÓN SUELO URBANO CONSOLIDADO
 - - - DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO Y SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
 - - - DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
 - - - RASANTE PROPUESTA
 - - - NUEVAS ALINEACIONES EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO
 ■ PASAJES

SUELO URBANO
USO RESIDENCIAL
ÁREA CENTRAL
 CT CENTRO TRADICIONAL
 CE CENTRO EN TRANSFORMACIÓN
 CE CENTRO EXTENSION
EDIFICACIÓN ABIERTA
 AI ABIERTA INTENSIVA
 AI UNIFAMILIAR ACOSADA
 AI UNIFAMILIAR AGRUPADA
 AI UNIFAMILIAR AISLADA
EDIFICACIÓN CERRADA
 SU SUBURBANA 1
 SU SUBURBANA 2
 MA MANZANA INTENSIVA
USO TERCARIO
 CA COMERCIAL ADMINISTRATIVO, OFICIO
 HO HOTELERO
USO INDUSTRIAL
 IN INDUSTRIAL
 IN INDUSTRIAL MATACHEL

USO DOTACIONAL
 DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
 ED EQUIPAMIENTO EDUCATIVO
 SI SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL
 SI SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS
ESPACIOS LIBRES
 PL PLAZAS Y JARDINES
 PA PARQUES
 RE RECINTO FERIA

SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO
 RI RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
 RI RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
 EQ EQUIPAMIENTO
 EL ESPACIOS LIBRES
 IN INDUSTRIAL
 T TERCARIO
 SI SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
 AS AISLADA
 PA PAREADA
 AG AGRUPADA
 AD ADOSADA
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
 ED EDIFICACIÓN CERRADA
 ED EDIFICACIÓN ABIERTA
RESIDENCIAL MIXTO
 ED EDIFICACIÓN MIXTA

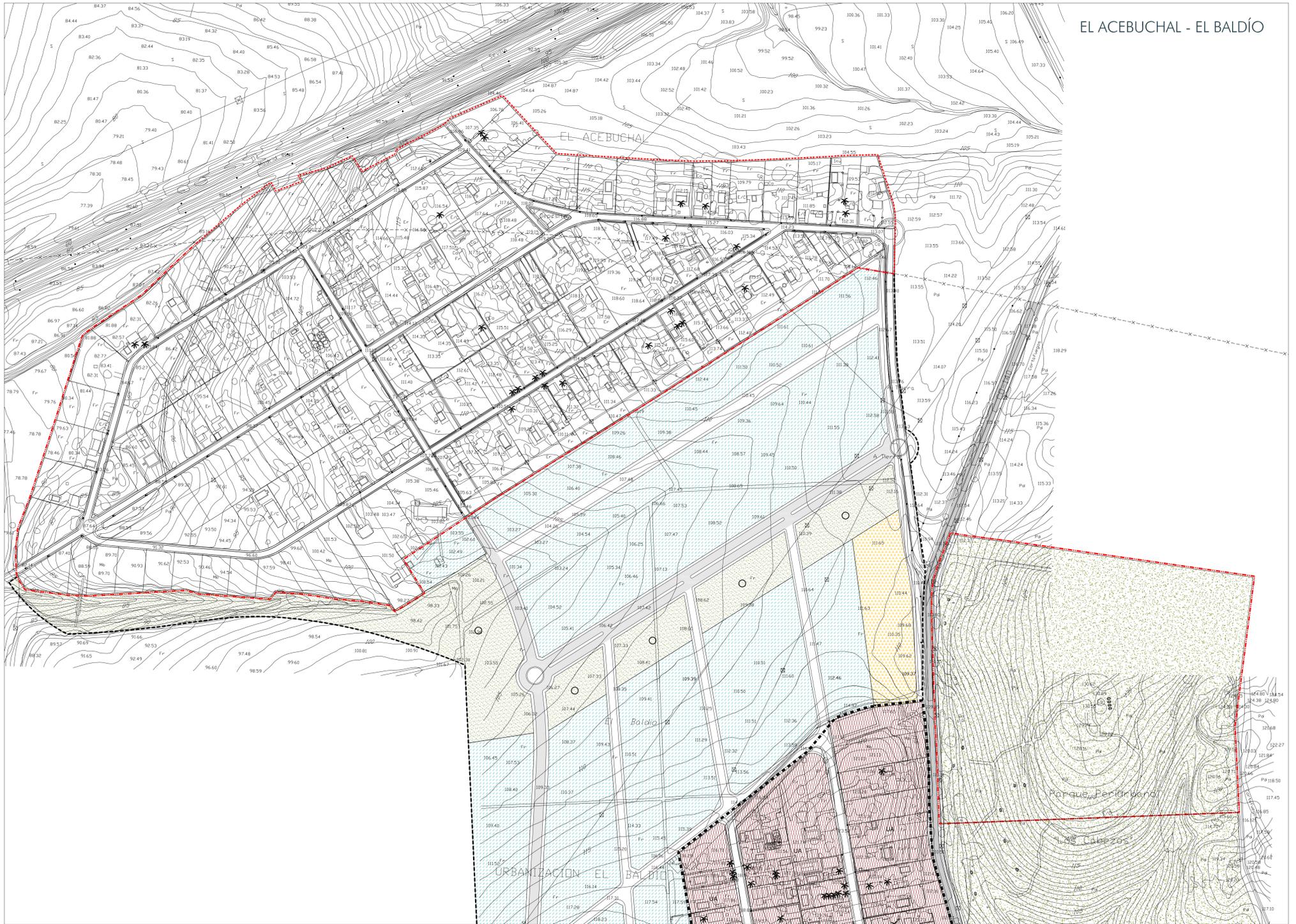
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
 SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
ALTURAS EDIFICACIÓN
 PB + ATICO
 PB + 1
 PB + 1 CON RESTRICCIÓN
 PB + 1 + ATICO
 PB + 2

IDENTIFICACIÓN SISTEMAS GENERALES
 SUELO RESIDENCIAL
 SGVP SISTEMA GENERAL VAPORCARIO
 SGTR SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTE
 SGDE SISTEMA GENERAL DEFENSA HIDRÁULICA
 SGE SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA
 SUBESTACIÓN TRANSFORMADORA
 TRAZADO ALTERNATIVO VÍAS PECUARIAS
 PARQUE FLUVIAL
 SISTEMA GENERAL VARRIO INTERURBANO

PROTECCIONES
 PLAN ESPECIAL CONJUNTO HISTÓRICO
 DELIMITACIÓN EDIFICACIÓN CATALOGADA
 BIC BIEN DE INTERÉS CULTURAL
 CAT-1 EDIFICACIÓN CATALOGADA NIVEL 1
 CAT-2 EDIFICACIÓN CATALOGADA NIVEL 2
 CAT-3 EDIFICACIÓN CATALOGADA NIVEL 3

RELACIÓN DE USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
USOS GLOBALES
 RESIDENCIAL
 TERCARIO
 INDUSTRIAL
 DOTACIONES
 ESPACIOS LIBRES
USOS PORMENORIZADOS
 re: residencial centro
 ri: residencial unifamiliar
 no: residencial unifamiliar no consolidado
 co: comercial, administrativo, udo no residencial
 in: industrial
 ed: equipamiento deportivo
 ee: equipamiento educativo
 se: servicios de interés público y social
 si: servicios e infraestructuras urbanas
 pl: plazas y jardines
 pa: parques
 re: recinto feria





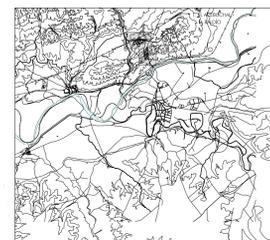
—	ALINEACIÓN EXTERIOR
—	DELIMITACIÓN SUELO URBANO CONSOLIDADO
—	DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO Y SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
—	ÁMBITO PLAN DE ORDENACIÓN INTERMUNICIPAL ACEBUCHAL TÉRMINO MUNICIPAL DE PALMA DEL RÍO
—	PROPUESTA DE ÁMBITO PLAN ORDENACIÓN INTERMUNICIPAL ACEBUCHAL TÉRMINO MUNICIPAL DE HORNACHUELOS
—	LÍNEA DIVISORIA DE TÉRMINOS MUNICIPALES

SUELO URBANO	
USO RESIDENCIAL	
EDIFICACIÓN CERRADA	
UA	UNIFAMILIAR AISLADA
USO DOTACIONAL	
EE	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO
SI	SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL
UI	SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS
*	PRIVADO

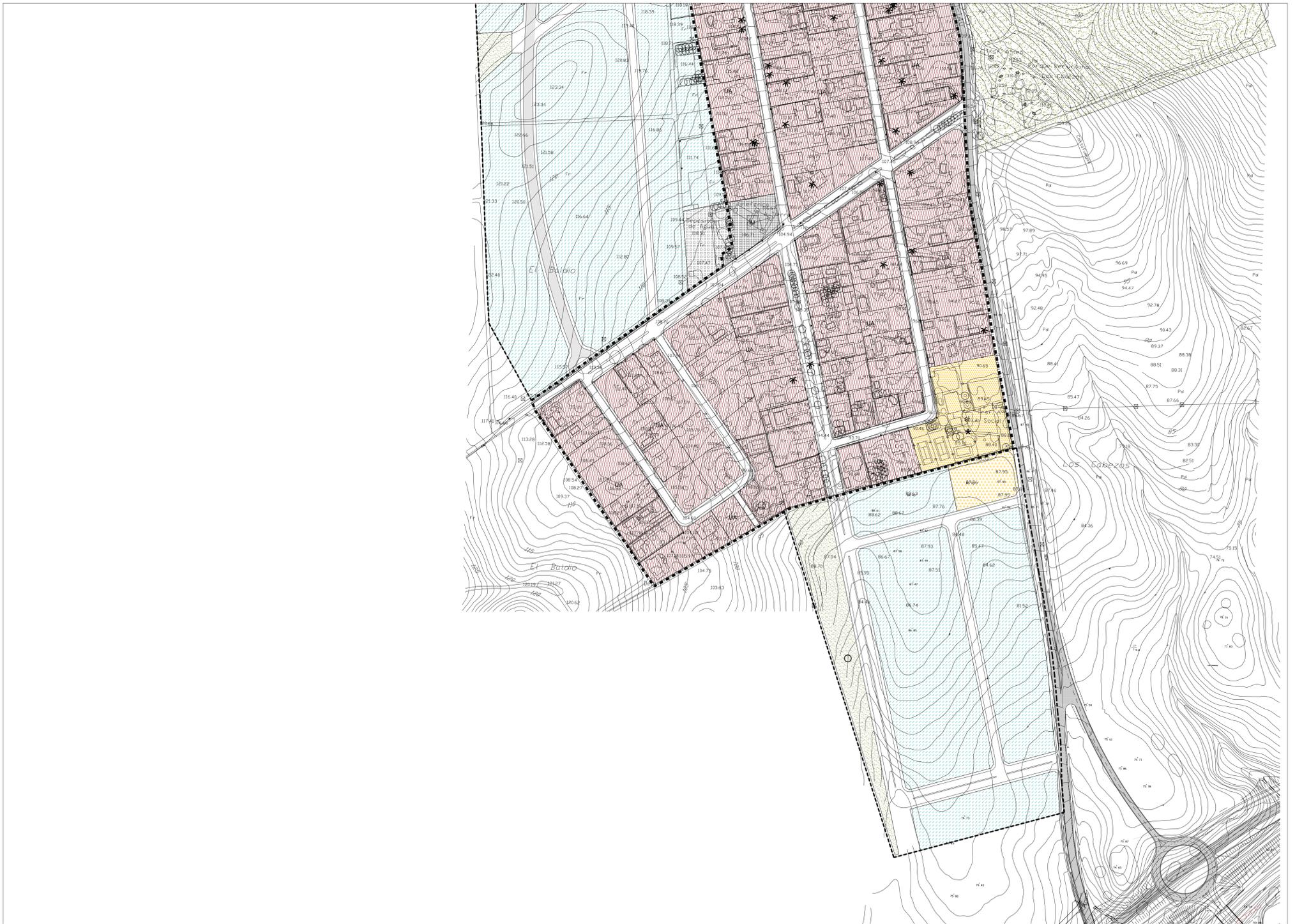
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
AI	AISLADA
EQ	EQUIPAMIENTO
UI	SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS
EL	ESPACIOS LIBRES
△	EQUIPAMENTOS CON LOCALIZACIÓN VINCULANTE
○	ESPACIO LIBRE CON LOCALIZACIÓN VINCULANTE

IDENTIFICACIÓN SISTEMAS GENERALES	
SEEL	SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES
SGEQ	SISTEMA GENERAL EQUIPAMENTOS
SGVP	SISTEMA GENERAL VIAPECUARIO
—	SISTEMA GENERAL VIARIO INTERURBANO
—	VIARIO URBANO DE NUEVO TRAZADO VINCULANTE
—	PARQUE PERIURBANO "LOS CABEZOS"

RELACIÓN DE USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	
USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS
RESIDENCIAL	ru: residencial unifamiliar
DOTACIONES	ee: equipamiento educativo si: servicios de interés público y social ui: servicios urbanos e infraestructuras
ESPACIOS LIBRES	pl: plazas y jardines



4.3 ORDENACIÓN COMPLETA. NÚCLEOS SECUNDARIOS
 hoja 1
 Escala 1:2.000
 CALIFICACIÓN, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS
 El Acebuchal, El Baldío



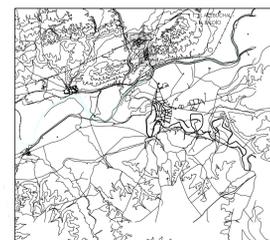
- ALINEACIÓN EXTERIOR
- ■ ■ DELIMITACIÓN SUELO URBANO CONSOLIDADO
- DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO Y SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- ÁMBITO PLAN DE ORDENACIÓN INTERMUNICIPAL ACEBUCHAL TÉRMINO MUNICIPAL DE PALMA DEL RÍO
- PROPUESTA DE ÁMBITO PLAN ORDENACIÓN INTERMUNICIPAL ACEBUCHAL TÉRMINO MUNICIPAL DE HORNACHUELOS
- LINEA DIVISORIA DE TÉRMINOS MUNICIPALES

- SUELO URBANO**
- USO RESIDENCIAL**
EDIFICACIÓN CERRADA
- UNIFAMILIAR AISLADA
- USO DOTACIONAL**
- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO
 - SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL
 - SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS
 - ★ PRIVADO

- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**
- AISLADA
 - EQUIPAMIENTO
 - SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS
 - ESPACIOS LIBRES
- △ EQUIPAMENTOS CON LOCALIZACIÓN VINCULANTE
- ESPACIO LIBRE CON LOCALIZACIÓN VINCULANTE

- IDENTIFICACIÓN SISTEMAS GENERALES**
- SGEL SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES
 - SGEQ SISTEMA GENERAL EQUIPAMENTOS
 - SGVP SISTEMA GENERAL VIAPECUARIO
 - SISTEMA GENERAL VIARIO INTERURBANO
 - VIARIO URBANO DE NUEVO TRAZADO VINCULANTE
- PARQUE PERIURBANO "LOS CABEZOS"

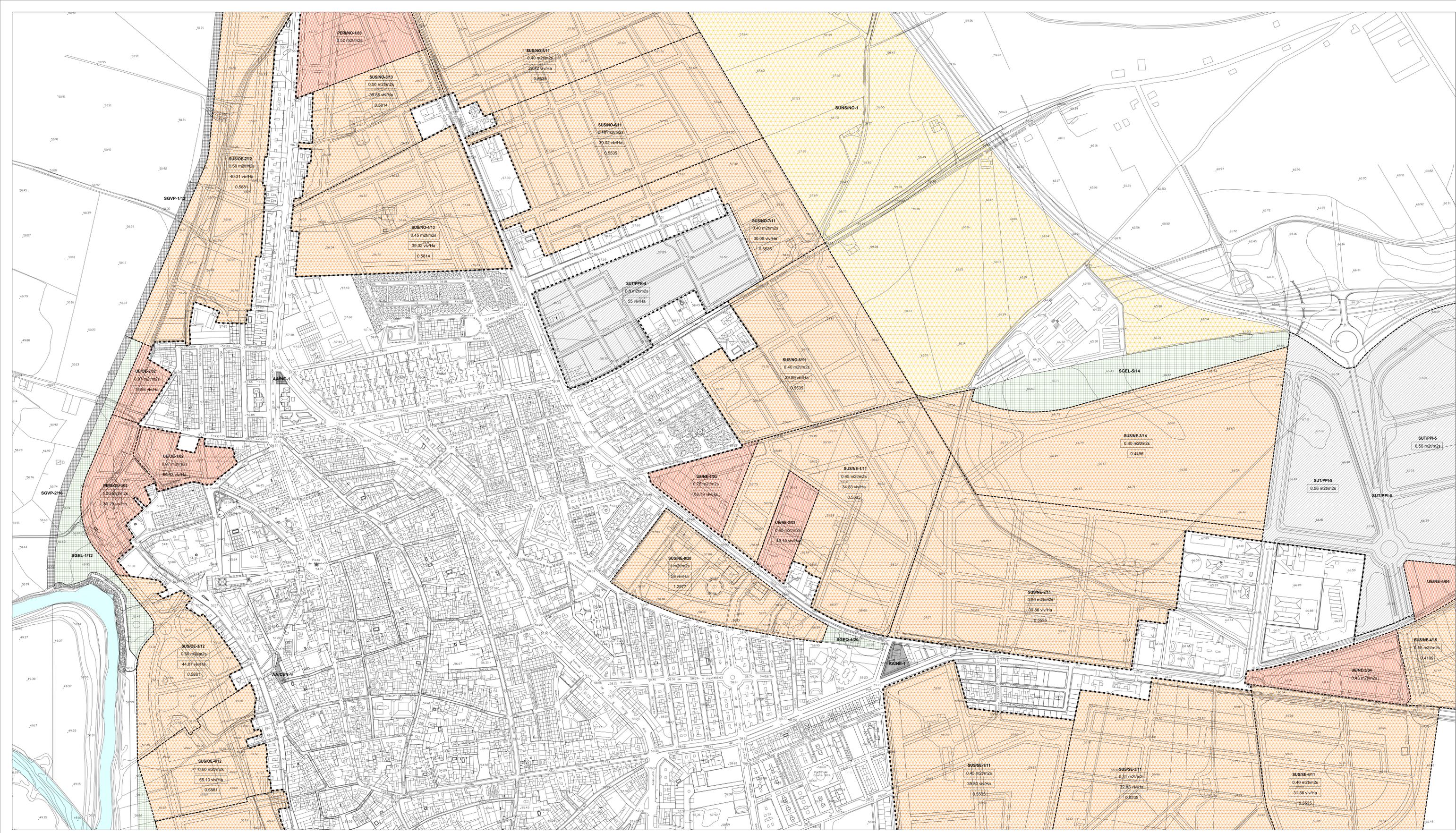
- RELACIÓN DE USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO**
- | USOS GLOBALES | USOS PORMENORIZADOS |
|-----------------|---|
| RESIDENCIAL | ru: residencial unifamiliar |
| DOTACIONES | ee: equipamiento educativo
si: servicios de interés público y social
li: servicios urbanos e infraestructuras |
| ESPACIOS LIBRES | pl: plazas y jardines |



4.3 ORDENACIÓN COMPLETA. NÚCLEOS SECUNDARIOS
hoja 2
CALIFICACIÓN, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS
El Acebuchal, El Balcón

PALMA DEL RÍO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA - TEXTO REFUNDIDO
AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO. CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES. MARZO 2010



CLASIFICACIÓN DE SUELO

- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO
- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIORES Y SECTORES
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO

GESTIÓN DE SUELO

- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS O ESPACIOS LIBRES ASIGNADOS AL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO A OBTENER POR EXPROPIACIÓN Y/O COMPENSACIÓN DE APROVECHAMIENTOS
- SISTEMA GENERAL DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- SISTEMA GENERAL VIAPECUARIO ADSCRITO A ÁREAS DE REPARTO DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO A OBTENER POR EXPROPIACIÓN Y/O COMPENSACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

PARAMETROS DE ZONAS

- 0,55 m²/m²s COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA
- 28,72 viv/ha DENSIDAD MÁXIMA
- 0,4062 APROVECHAMIENTO MEDIO SECTORES

IDENTIFICACIÓN DE SISTEMAS GENERALES

- SGEL - 2 / 01 ÁREA DE REPARTO A LA QUE SE ASIGNA ORDENAL DE IDENTIFICACIÓN

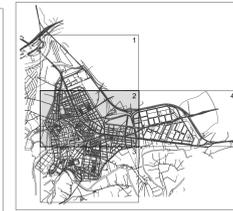
- SGVP: SISTEMA GENERAL VIAPECUARIO
- SGEL: SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- SGEQ: SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO

IDENTIFICACIÓN Y TIPO DE ACTUACIONES

- SUS / NO - 3 / 01 ÁREA DE REPARTO ORDENAL DE IDENTIFICACIÓN

- TIPO DE ACTUACIÓN
- AA: ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA
- PERI: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
- UE: UNIDAD DE ELECCIÓN
- SUR: SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO
- SUS: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- SUNS: SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

- CEN: SECTOR CENTRO
- NO: SECTOR NOROCCIDENTE
- NE: SECTOR NORTORIENTE
- OE: SECTOR OESTE
- SU: SECTOR SURESTE
- PPR: PLAN PARCIAL RESIDENCIAL
- PII: PLAN PARCIAL INDUSTRIAL

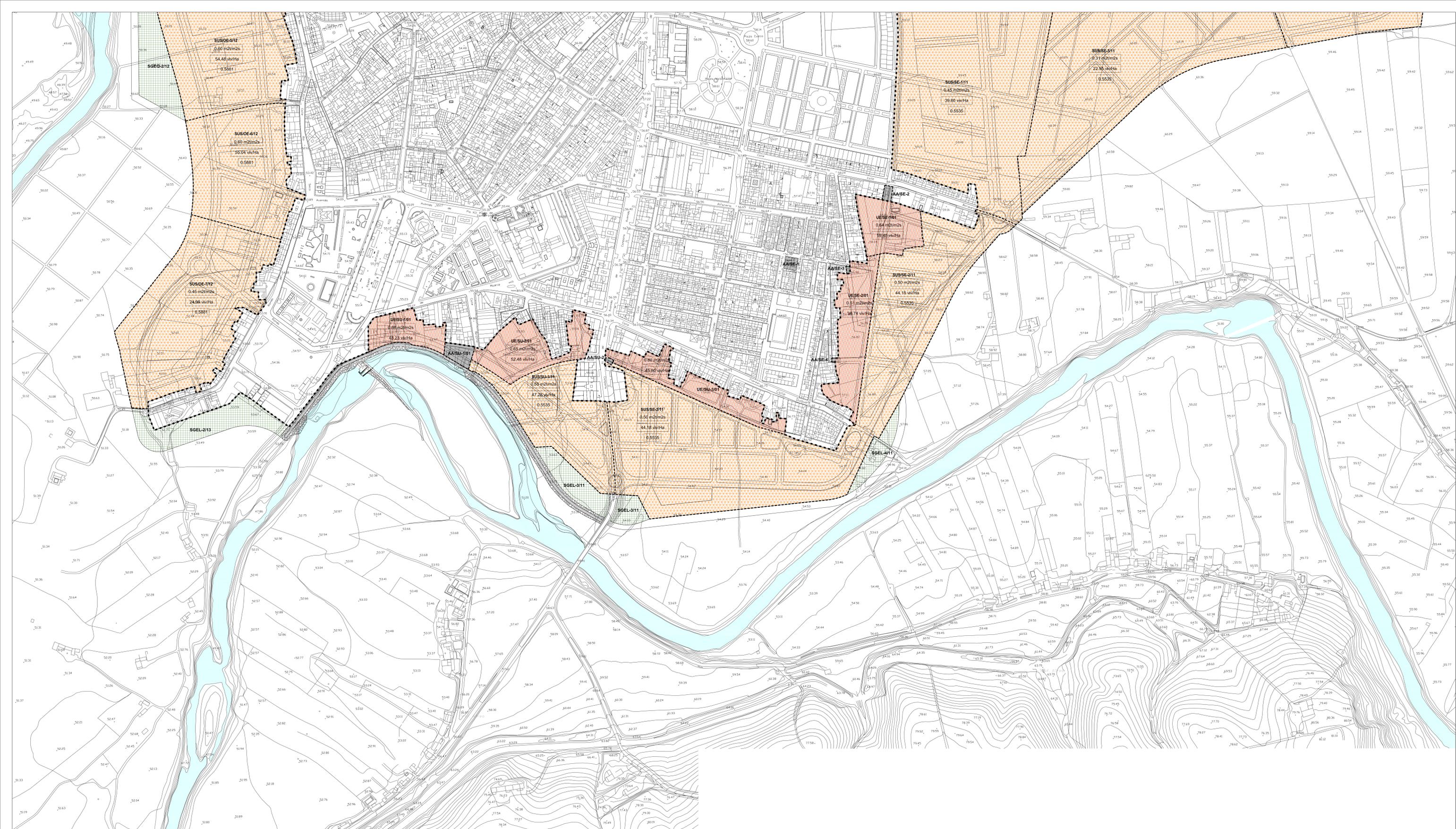


5.1 ORDENACIÓN COMPLETA. NÚCLEO PRINCIPAL
 hoja 2 REGIMEN DEL SUELO Y GESTIÓN
 Palma del Río

Escala 1:2.000

PALMA DEL RÍO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA - TEXTO REFUNDIDO
 AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO. CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES. MARZO 2010



CLASIFICACION DE SUELO

- DELIMITACION DE SUELO URBANO CONSOLIDADO
- DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIORES Y SECTORES
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO

GESTION DE SUELO

- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS O ESPACIOS LIBRES ASIGNADOS AL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO A OBTENER POR EXPROPIACION Y/O COMPENSACION DE APROVECHAMIENTOS
- SISTEMA GENERAL VIAPECUARIO ADSCRITO A AREAS DE REPARTO DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO A OBTENER POR EXPROPIACION Y/O COMPENSACION DE APROVECHAMIENTOS

PARAMETROS DE ZONAS

0,55 m ² /m ² s	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA
28,72 vvv/ha	DENSIDAD MÁXIMA
0,4082	APROVECHAMIENTO MEDIO SECTORES

IDENTIFICACION DE SISTEMAS GENERALES

SOEL - 2 / 01	AREA DE REPARTO A LA QUE SE ASIGNA
	ORDINAL DE IDENTIFICACION

IDENTIFICACION Y TIPO DE ACTUACIONES

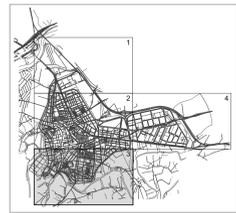
SUS / NO - 3 / 01	AREA DE REPARTO
	ORDINAL DE IDENTIFICACION

TIPO DE ACTUACION

- AA: ACTUACION ASISTEMATICA
- PER: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
- UE: UNIDAD DE ELECCION
- SUR: SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO
- SUS: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- SUNS: SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

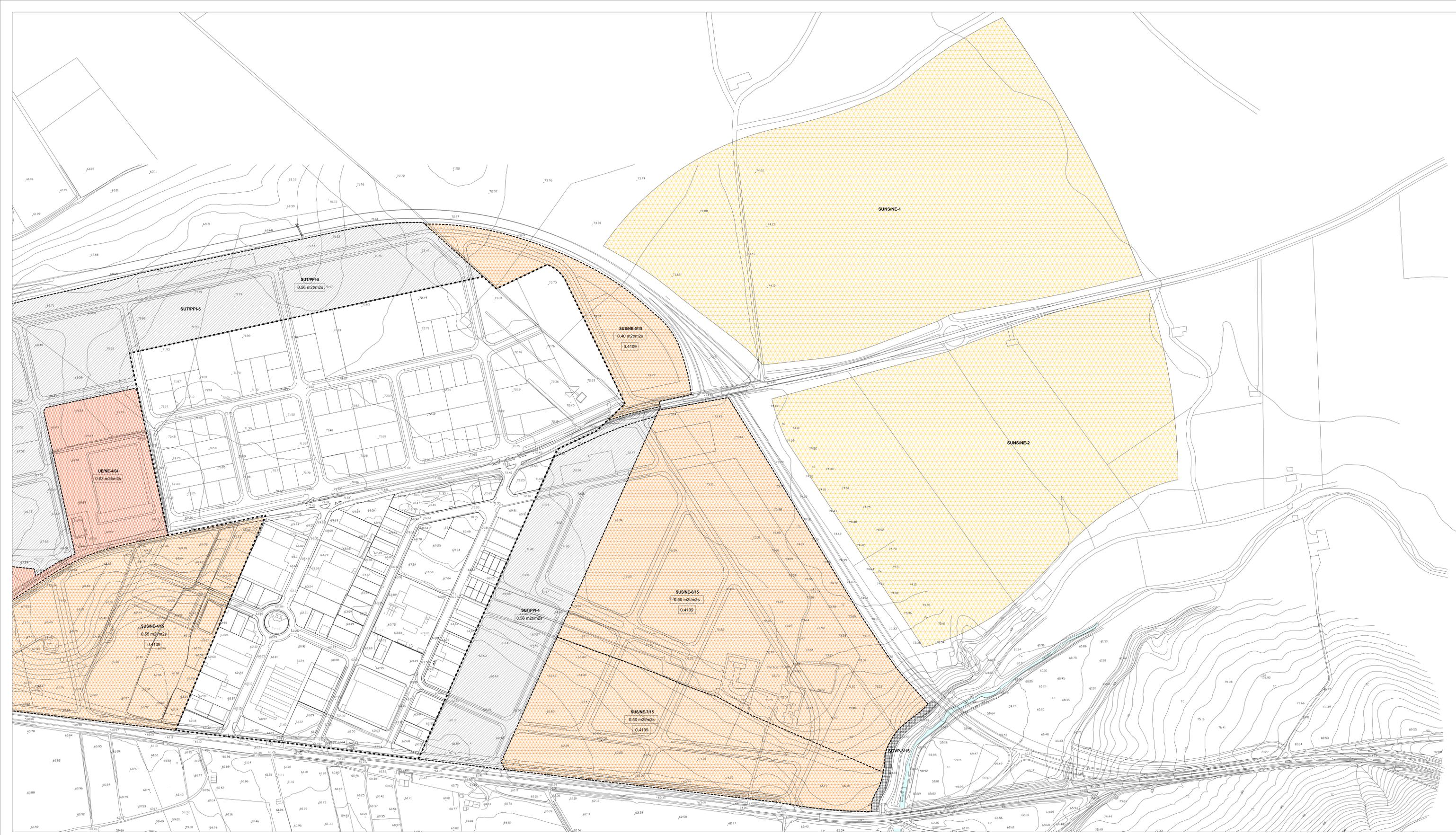
SECTORES

- CEN: SECTOR CENTRO
- NO: SECTOR NOROCCIDENTE
- NE: SECTOR NOROCCIDENTE
- DE: SECTOR OESTE
- SUR: SECTOR SURESTE
- SE: SECTOR SURESTE
- PPR: PLAN PARCIAL RESIDENCIAL
- PII: PLAN PARCIAL INDUSTRIAL



5.1 ORDENACION COMPLETA. NUCLEO PRINCIPAL
 hoja 3 REGIMEN DEL SUELO Y GESTION
 Palma del Río

Escala 1:2.000
PALMA DEL RÍO
 PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA - TEXTO REFUNDIDO
 AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RIO. CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES. MARZO 2010



CLASIFICACIÓN DE SUELO

- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO
- DELIMITACIÓN DE LINEAS DE EJECUCIÓN PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR Y SECTORES
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO

GESTIÓN DE SUELO

- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS O ESPACIOS LIBRES ASIGNADOS AL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO A OBTENER POR EXPROPIACIÓN Y/O COMPENSACIÓN DE APROVECHAMIENTOS ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR Y SECTORES
- SISTEMA GENERAL VIAPECUARIO ADSCRITO A ÁREAS DE REPARTO DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO A OBTENER POR EXPROPIACIÓN Y/O COMPENSACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

PARAMETROS DE ZONAS

- 0.55 m²/m² COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA
- 28.72 v/m²a DENSIDAD MÁXIMA
- 0.4082 APROVECHAMIENTO MEDIO SECTORES

IDENTIFICACIÓN DE SISTEMAS GENERALES

- SOEL 2 / 01 ÁREA DE REPARTO A LA QUE SE ASIGNA ORDINAL DE IDENTIFICACIÓN

- SOVP: SISTEMA GENERAL VIAPECUARIO
- SOEL: SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- SOEQ: SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO

IDENTIFICACIÓN Y TIPO DE ACTUACIONES

- SUS / NO - 3 / 01 ÁREA DE REPARTO ORDINAL DE IDENTIFICACIÓN

- AA: ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA
- PERI: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
- UE: UNIDAD DE ELECCIÓN
- SUT: SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO
- SUS: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- SUNS: SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

- CEN: SECTOR CENTRO
- NO: SECTOR NOROCCIDENTE
- NE: SECTOR NOROCCIDENTE
- DE: SECTOR OESTE
- SU: SECTOR SURESTE
- SE: SECTOR SURESTE
- PPR: PLAN PARCIAL RESIDENCIAL
- PII: PLAN PARCIAL INDUSTRIAL



5.1 hoja 4
Escala 1:2.000

ORDENACIÓN COMPLETA. NÚCLEO PRINCIPAL
REGIMEN DEL SUELO Y GESTIÓN
Palma del Río

PALMA DEL RÍO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA - TEXTO REFUNDIDO
AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO. CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES. MARZO 2010

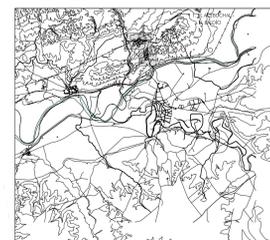
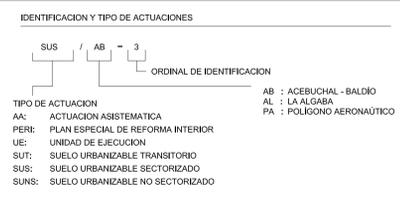


CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- ■ — ■ — DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO
- --- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN, PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR Y SECTORES
- ■ ■ ■ SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- ■ ■ ■ SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- ■ ■ ■ SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- ■ ■ ■ SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO
- ■ ■ ■ ÁMBITO PLAN DE ORDENACIÓN INTERMUNICIPAL ACEBUCHAL
- ■ ■ ■ ÁMBITO PLAN DE ORDENACIÓN INTERMUNICIPAL ACEBUCHAL TÉRMINO MUNICIPAL DE PALMA DEL RÍO
- ■ ■ ■ PROPUESTA DE ÁMBITO PLAN ORDENACIÓN INTERMUNICIPAL ACEBUCHAL TÉRMINO MUNICIPAL DE HORNACHUELOS
- --- LÍNEA DIVISORIA DE TÉRMINOS MUNICIPALES

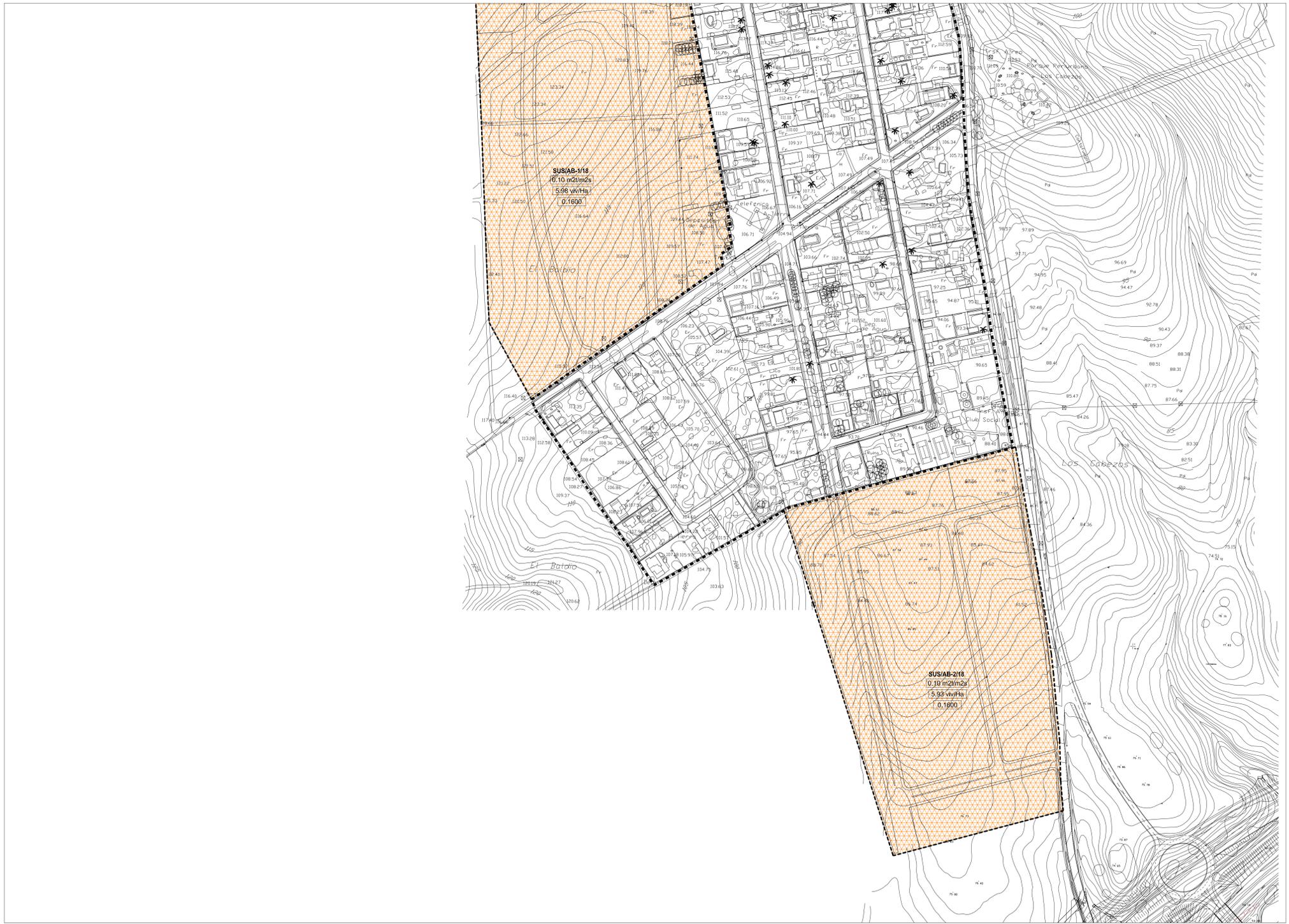
PARAMETROS DE ZONAS

0.55 m2/m2s	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA
29.72 viv/Ha	DENSIDAD MÁXIMA
0.4082	APROVECHAMIENTO MEDIO SECTORES



5.3 ORDENACIÓN COMPLETA. NÚCLEOS SECUNDARIOS
REGIMEN DEL SUELO Y GESTIÓN
El Acebuchal. El Baldío

hoja 1
Escala 1:2.000

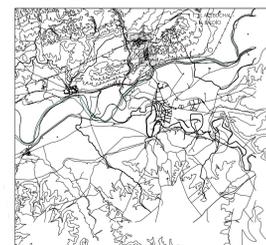
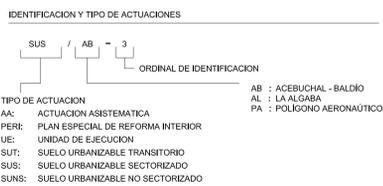


CLASIFICACIÓN DEL SUELO

— — — —	DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO
— — — —	DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN, PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR Y SECTORES
▨	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
▨	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
▨	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
▨	SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO
▨	ÁMBITO PLAN DE ORDENACIÓN INTERMUNICIPAL ACEBUCHAL
▨	TERMINO MUNICIPAL DE PALMA DEL RÍO
▨	PROPUESTA DE ÁMBITO PLAN ORDENACIÓN INTERMUNICIPAL ACEBUCHAL TERMINO MUNICIPAL DE HORNACHUELOS
— — — —	LÍNEA DIVISORIA DE TÉRMINOS MUNICIPALES

PARAMETROS DE ZONAS

0.55 m2/m2s	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA
29.72 viv/Ha	DENSIDAD MÁXIMA
0.4082	APROVECHAMIENTO MEDIO SECTORES



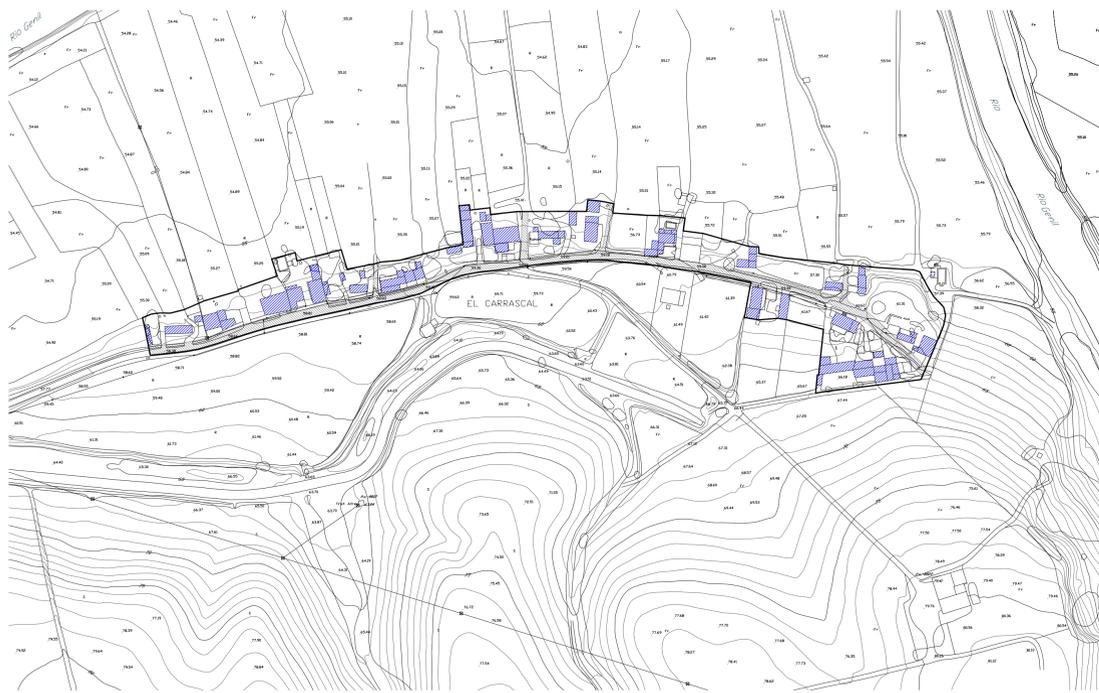
5.3 ORDENACIÓN COMPLETA. NÚCLEOS SECUNDARIOS
 REGIMEN DEL SUELO Y GESTIÓN
 El Acebuchal. El Baldío

hoja 2

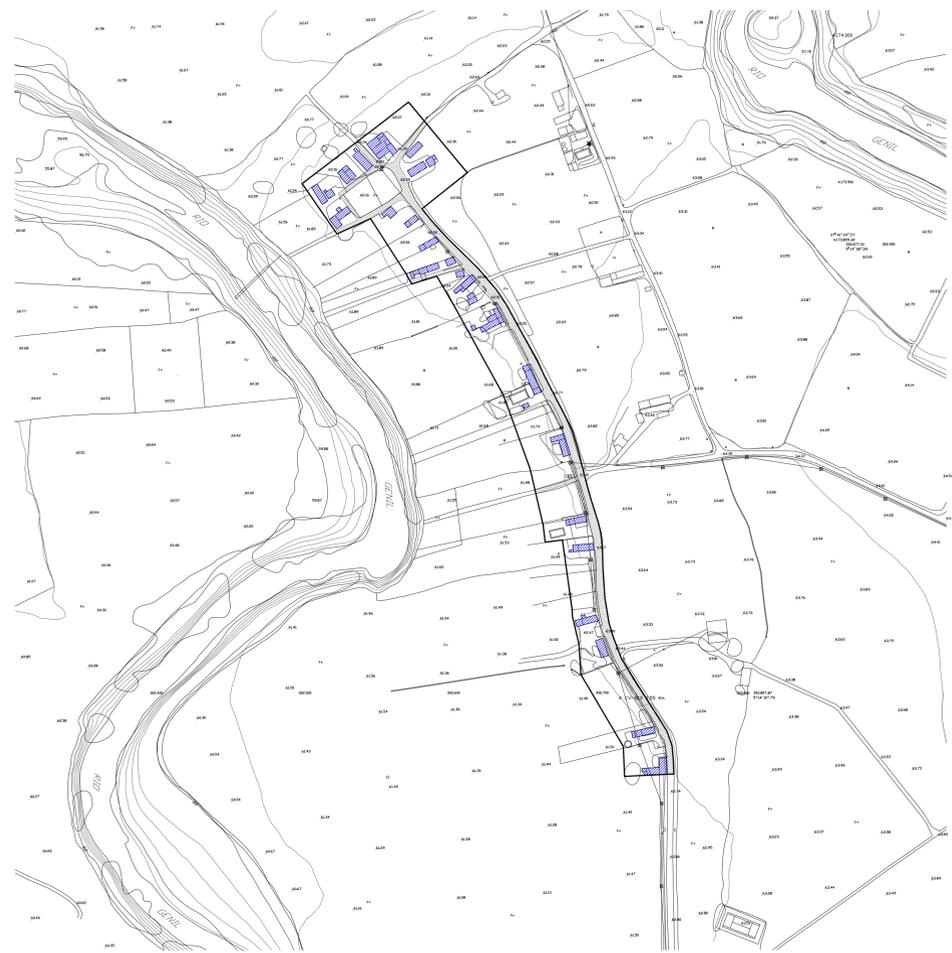
Escala 1:2.000

PALMA DEL RÍO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA - TEXTO REFUNDIDO
 AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO. CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES. MARZO 2010



EL CARRASCAL

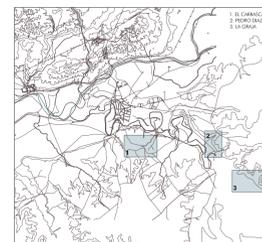


PEDRO DIAZ



LA GRAJA

-  DELIMITACIÓN S.U.U. HÁBITAT RURAL DISEMINADO
-  ÁREA LIBRE DE EDIFICACIÓN
-  EDIFICACIONES EXISTENTES

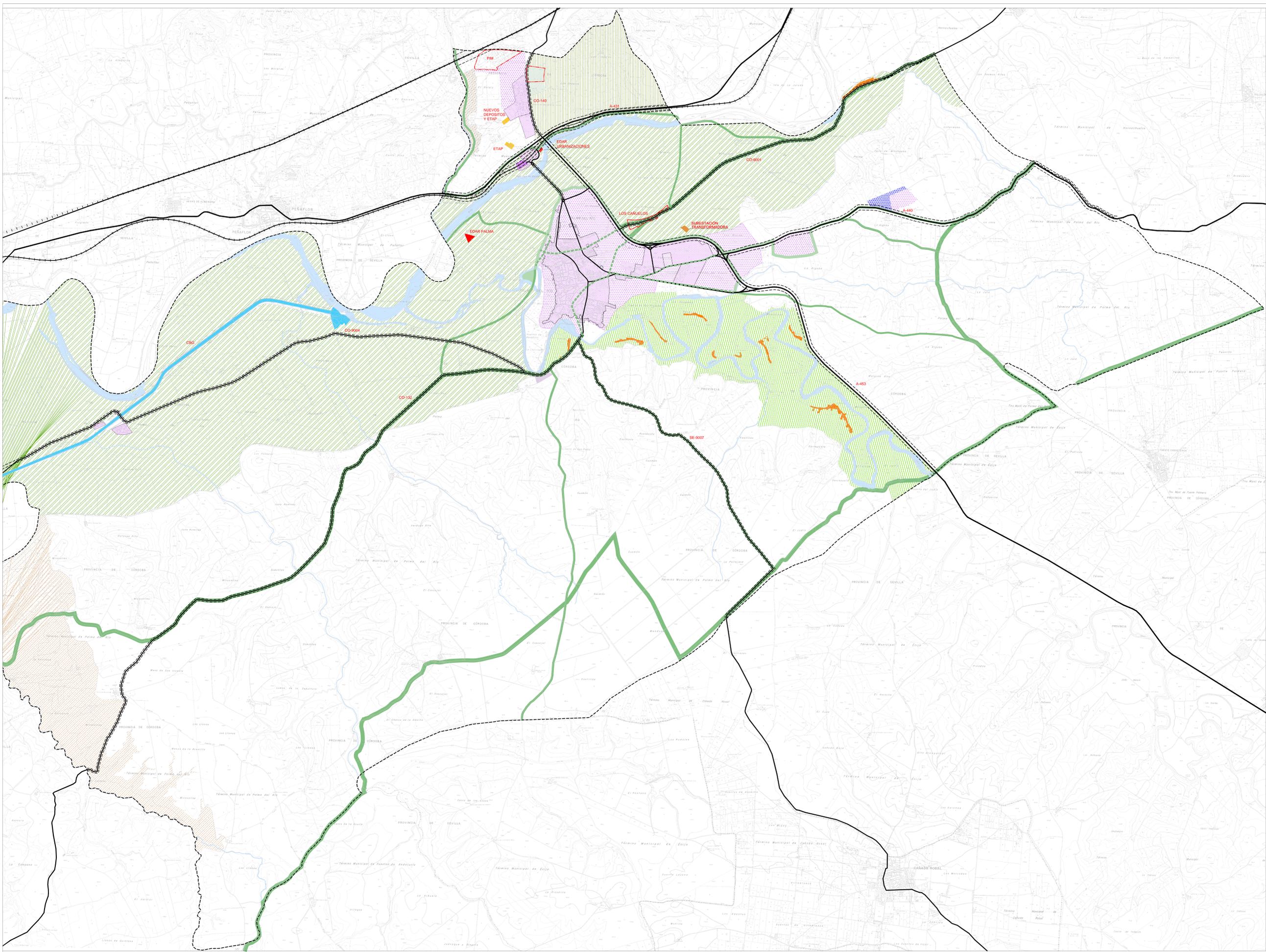


6.2 ORDENACIÓN SUELO NO URBANIZABLE
 HÁBITAT RURAL DISEMINADO
 hoja 1
 Escala 1:2.000

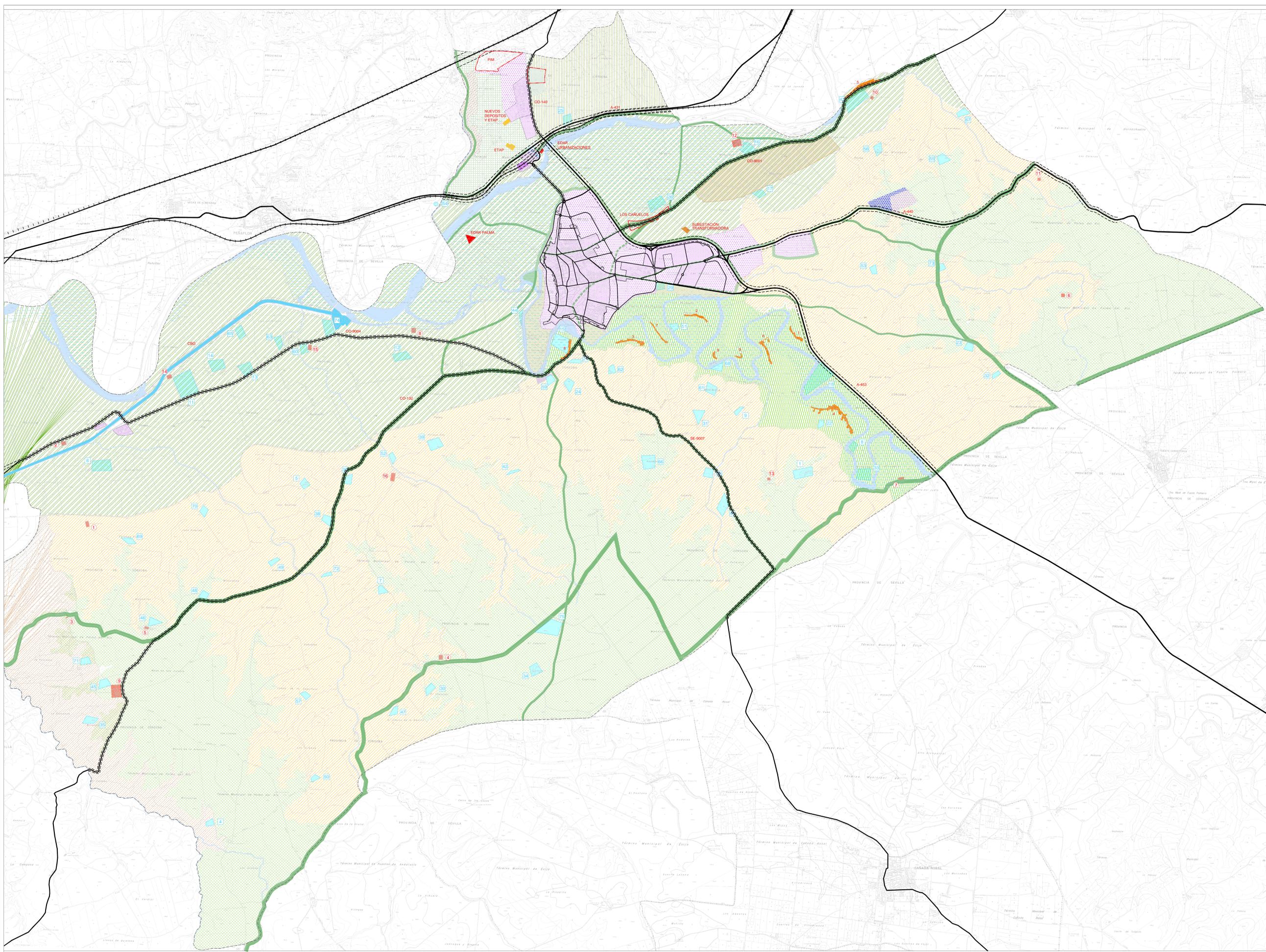
PALMA DEL RÍO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA - TEXTO REFUNDIDO
 AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO. CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES. MARZO 2010

PLANOS DE ORDENACIÓN DOCUMENTO DE INNOVACIÓN (2019)



- SUELO URBANO CONSOLIDADO
 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE
 - PIM PLAN INTERMUNICIPAL EL ACEBUCHAL
 - PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL MEDIO RURAL "LOS CAÑUELOS"
- SUELO NO URBANIZABLE**
- * ESPECIALMENTE PROTEGIDO
 - SNU DE PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA
 - PARQUE PERIURBANO "LOS CABEZOS"
 - CAUCES Y RIBERAS
 - VIAS PECUARIAS
 - CARRETERAS
 - FERROCARRIL
 - SNU DE PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
 - FR-2 DEL PEPIMF
 - SNU DE PROTECCIÓN POR PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
 - ARROYO MATILLA
 - ARROYO RETORTILLO
 - VEGA DEL GENIL
 - VEGA DEL GUADALQUIVIR
 - * NÚCLEOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO
 - DELIMITACIÓN DE NÚCLEOS
- SISTEMAS GENERALES Y REGIONALES**
- SISTEMA GENERAL VIARIO**
- CARRETERAS PRINCIPALES (A-431/A-440/A453)
Zona de afectación 50 mts. a cada lado de la carretera
 - CARRETERAS SECUNDARIAS (CO-130/CO-140/CO-9001/CO-9004/SE-9007)
Zona de afectación 25 mts. a cada lado de la carretera
 - VIARIO URBANO
- SISTEMA GENERAL FERROVIARIO**
- FERROCARRIL AVE
Zona de afectación 100 mts. a cada lado de las vías
 - FERROCARRIL ANCHO NACIONAL
Zona de afectación 50 mts. a cada lado de las vías
 - ESTACIÓN FF. CC. PALMA DEL RÍO
- SISTEMA GENERAL VÍAS PECUARIAS**
- VÍAS PECUARIAS EXISTENTES. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN
 - CAÑADAS
 - CORDELES
 - VEREDAS
 - TRAMOS URBANOS DE VÍAS PECUARIAS A DESAFECTAR
 - TRAZADO ALTERNATIVO SISTEMA GENERAL VÍAS PECUARIAS
- SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS**
- CANAL DEL BAJO GUADALQUIVIR CBG
 - ESTACIÓN DE TRATAMIENTO DE AGUAS POTABLES ETAP
 - ESTACIÓN DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES EDAR
 - SUBESTACIÓN TRANSFORMADORA
 - PUNTO LIMPIO Y CARGO (Centro Autorizado de Recaptación y Descontaminación)
 - AERÓDROMO



SUELO URBANO CONSOLIDADO
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE
PIM PLAN INTERMUNICIPAL EL ACEBUCHAL
PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL MEDIO RURAL "LOS CAÑUELOS"

SUELO NO URBANIZABLE

*** ESPECIALMENTE PROTEGIDO**

- SNU DE PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA
 - PARQUE PERIURBANO "LOS CABEZOS"
 - CAUCES Y RIBERAS
 - VÍAS PECUARIAS
 - CARRETERAS
 - FERROCARRIL
- SNU DE PROTECCIÓN POR PLANEACIÓN TERRITORIAL
 - FR-2 DEL PEPMF
- SNU DE PROTECCIÓN POR PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
 - ARROYO MATILLA
 - ARROYO RETORTILLO
 - VEGA DEL GENIL
 - VEGA DEL GUADALQUIVIR

*** DE CARACTER NATURAL O RURAL**

- LOMAS DE LA CAMPAÑA
- MESAS DE LA CAMPAÑA
- ÁREAS DE PIEDEMONTE
- ÁREAS PERIURBANAS DEL GENIL

*** NÚCLEOS DE HABITAT RURAL DISEMINADO**

- DELIMITACIÓN DE NÚCLEOS
 - ARRIEL
 - LA BARGUETA
 - EL CARRASCAL
 - LA GRAJA
 - EL MOHNO
 - PEDRO DÍAZ
 - LA PIMENTADA
 - EL PISÓN
 - EL RINCÓN

*** AFECCIONES**

- ZONAS CON RIESGO DE INUNDACIÓN
- ZONAS DE CAUTELA ARQUEOLÓGICA
- EDIFICACIONES DE INTERÉS CULTURAL

SUELO APTOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE INSTALACIONES GENERADORAS DE ENERGÍAS RENOVABLES

SISTEMAS GENERALES Y REGIONALES

SISTEMA GENERAL VIARIO

- CARRETERAS PRINCIPALES (A-431A-440/A453)
Zona de afección 50 mts. a cada lado de la carretera
- CARRETERAS SECUNDARIAS (CO-132/CO-140/CO-800/CO-900/SE-9007)
Zona de afección 25 mts. a cada lado de la carretera
- VIARIO URBANO

SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

- FERROCARRIL AVE
Zona de afección 100 mts. a cada lado de las vías
- FERROCARRIL ANCHO NACIONAL
Zona de afección 50 mts. a cada lado de las vías
- ESTACIÓN FF.CC. PALMA DEL RÍO

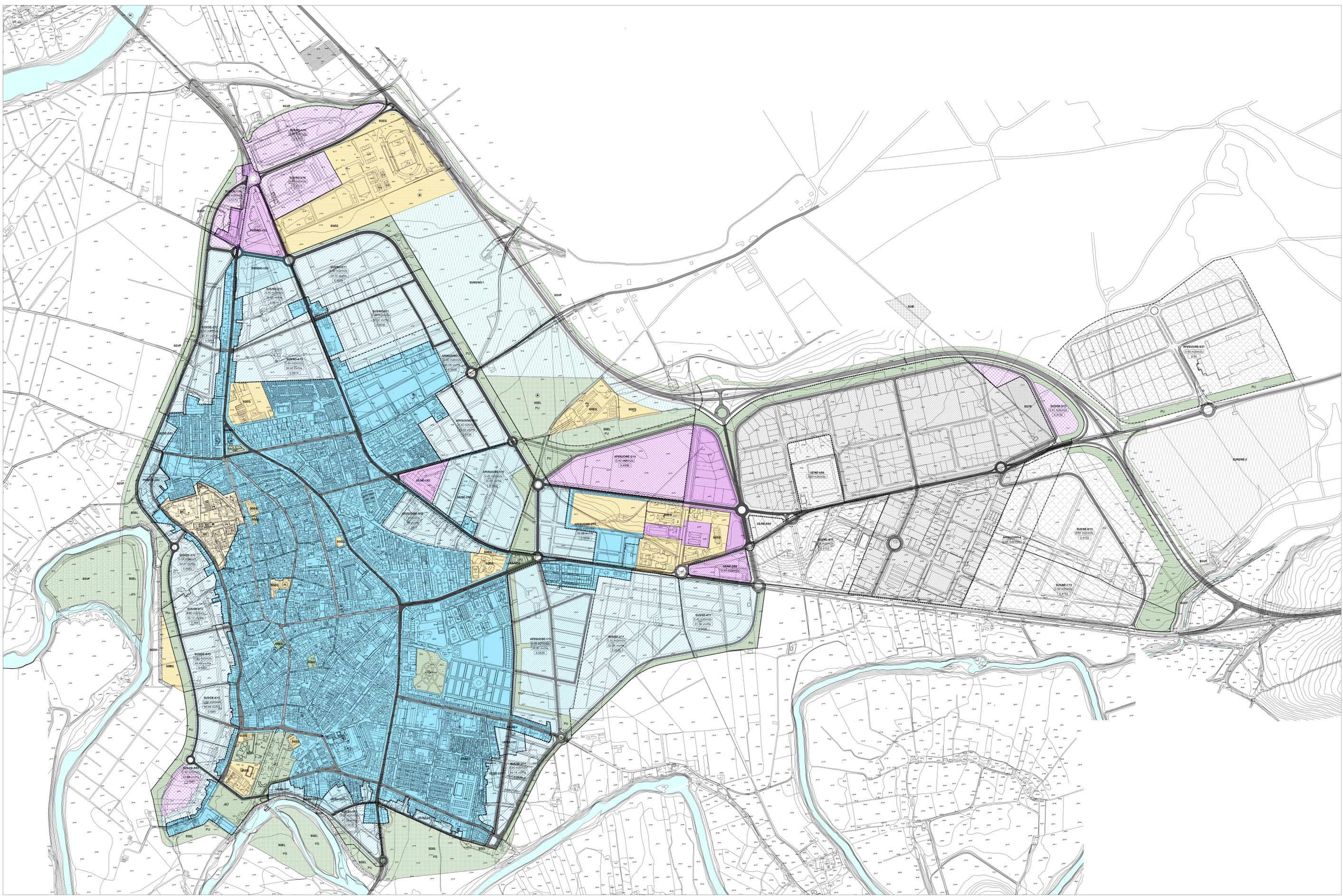
SISTEMA GENERAL VÍAS PECUARIAS

- VÍAS PECUARIAS EXISTENTES: SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN
 - CAÑADAS
 - CORDELES
 - VEREDAS
- TRAMOS URBANOS DE VÍAS PECUARIAS A DESAFECTAR
- TRAZADO ALTERNATIVO SISTEMA GENERAL VÍAS PECUARIAS

SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

- CANAL DEL BAJO GUADALQUIVIR
- ESTACIÓN DE TRATAMIENTO DE AGUAS POTABLES
- ESTACIÓN DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES
- SUBESTACIÓN TRANSFORMADORA
- PUNTO LIMPIO Y CARGO (Centro Autorizado de Recepción y Descartaminación)
- AERÓDROMO

CBG
ETAP
EDAR
PUNTO LIMPIO Y CARGO
AERÓDROMO



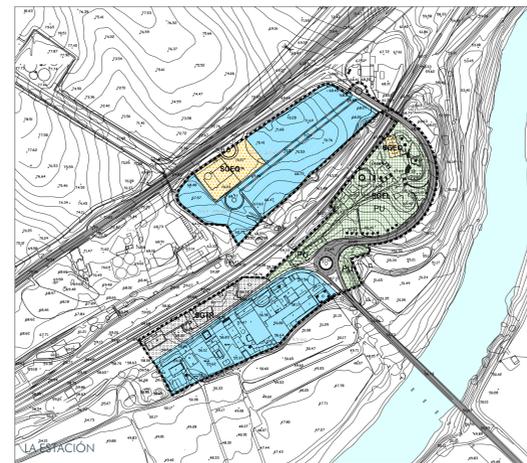
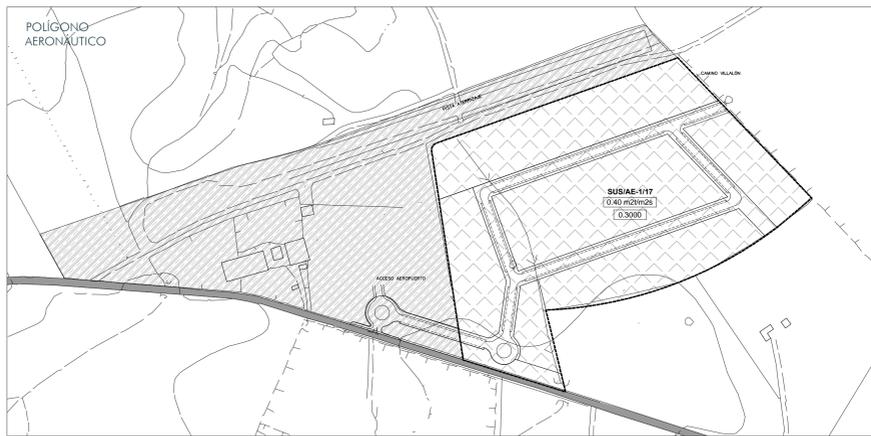
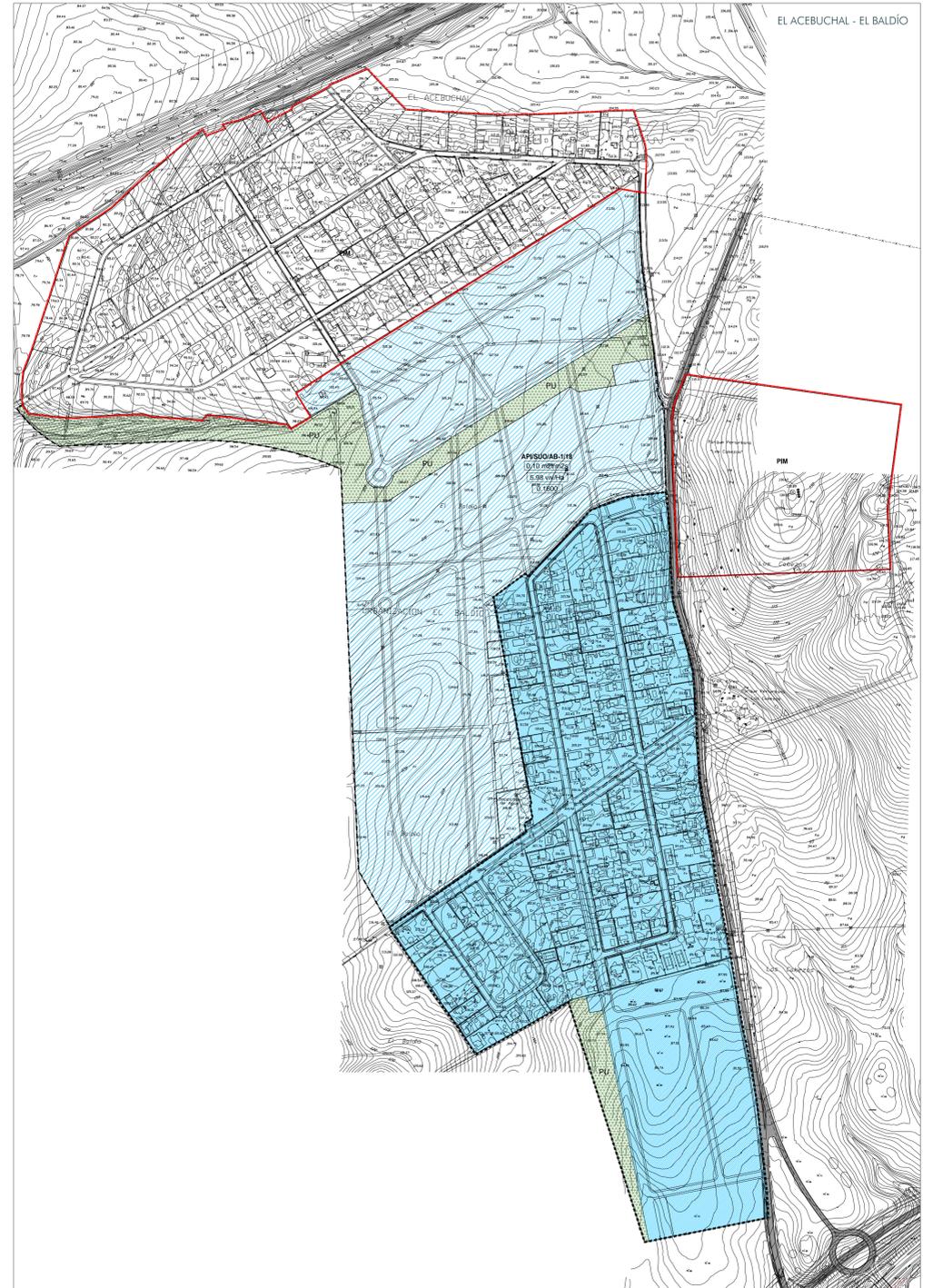
SUELO URBANO CONSOLIDADO		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUELO URBANIZABLE ORDENADO (API)		SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO		SISTEMAS GENERALES	
USOS GLOBALES	PROTECCIONES	USOS GLOBALES		USOS GLOBALES	PARAMETROS DE SECTORES	USOS GLOBALES	PARAMETROS DE SECTORES	USOS INCOMPATIBLES		SISTEMAS GENERALES	
RESIDENCIAL	BC PLAN ESPECIAL CONJUNTO HISTORICO	RESIDENCIAL		RESIDENCIAL	0,00 m ² /m ² COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	RESIDENCIAL	0,00 m ² /m ² COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	USO INCOMPATIBLE RESIDENCIAL		SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS	AD AREAS DE OCIO
TERCIARIO	BIEN DE INTERES CULTURAL	TERCIARIO		TERCIARIO	0,00 v/m ² DENSIDAD MÁXIMA	TERCIARIO	0,00 v/m ² DENSIDAD MÁXIMA	USO INCOMPATIBLE INDUSTRIAL		SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES	PU PARQUE URBANO
INDUSTRIAL	EDIFICIOS CON PROTECCION INTEGRAL	INDUSTRIAL		INDUSTRIAL	0,0000 APROVECHAMIENTO MEDIO	INDUSTRIAL	0,0000 APROVECHAMIENTO MEDIO			SISTEMA GENERAL VAPORUARIOS	PS PARQUE SUBURBANO
-----	DELIMITACION SUELO URBANO CONSOLIDADO	-----	DELIMITACION SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	-----	DELIMITACION DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUO)	-----	DELIMITACION DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS)			SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTES	
										SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA ELECTRICA	
										SISTEMA GENERAL DEFENSA HIDRAULICA	
										SISTEMA GENERAL VARIO INTERURBANO	
										SISTEMA GENERAL EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	

3.1 ORDENACIÓN COMPLETA. NÚCLEO PRINCIPAL
ESTRUCTURA DEL NUCLEO URBANO
Palma del Río

Escala 1:4.000

PALMA DEL RÍO

INNOVACIÓN AL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO. CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. MAYO 2019

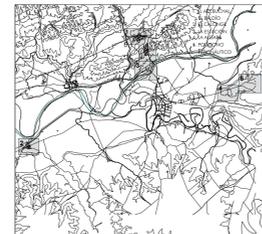


SUELO URBANO CONSOLIDADO	
USOS GLOBALES	
RESIDENCIAL	[Light Blue Box]
DELIMITACIÓN SUELO URBANO CONSOLIDADO	[Dashed Line]
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
USOS GLOBALES	
RESIDENCIAL	[Light Blue Box]
DELIMITACIÓN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	[Dotted Line]

SUELO URBANIZABLE ORDENADO (API)	
USOS GLOBALES	
RESIDENCIAL	[Light Blue Box]
INDUSTRIAL	[Cross-hatched Box]
DELIMITACIÓN DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUG)	[Dashed Line]
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
USOS GLOBALES	
RESIDENCIAL	[Light Blue Box]
INDUSTRIAL	[Cross-hatched Box]
DELIMITACIÓN DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS)	[Dotted Line]

SISTEMAS GENERALES	
SGEQ	SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS
SGEL	SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES
SGVP	SISTEMA GENERAL VIAPECUARIO
SGTR	SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTES
SGVIR	SISTEMA GENERAL VIARIO INTERURBANO
REB	RED BÁSICA DE ESPACIOS LIBRES
IA	INFRAESTRUCTURAS AERÓDROMO
PIM	AMBITO PLAN DE ORDENACIÓN INTERMUNICIPAL

IDENTIFICACIÓN Y TIPO DE ACTUACIONES	
SUS	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
NO	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
3	ÁREA DE REPARTO
01	ORDINAL DE IDENTIFICACIÓN
AA	ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA
PIER	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
UE	UNIDAD DE EJECUCIÓN
API	ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
SUG	SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SUS	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUNS	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

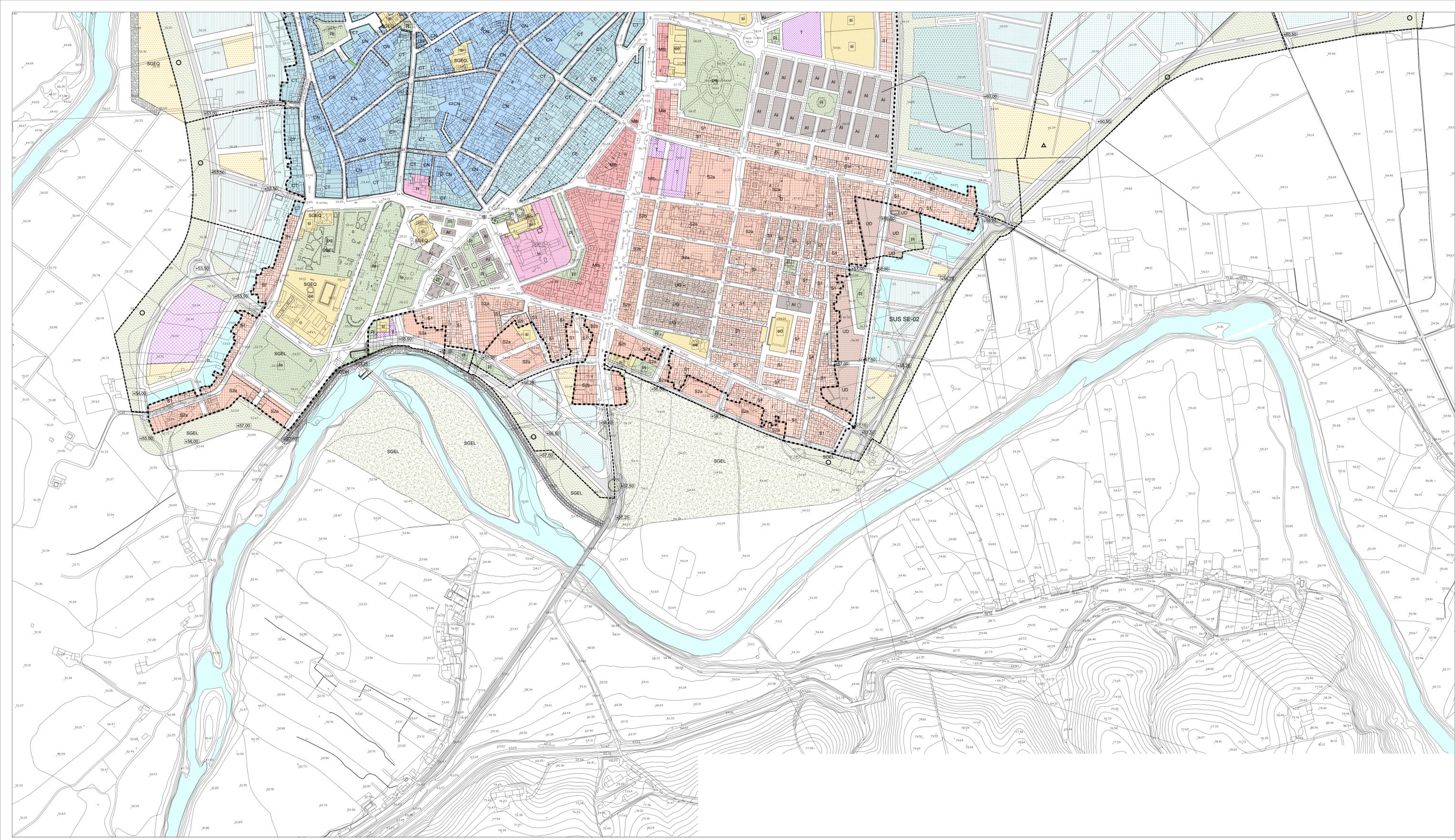


3.2 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. NÚCLEOS SECUNDARIOS
 ESTRUCTURA DE LOS NÚCLEOS URBANOS
 El Acebuchal-El Baldío, El Calonge, La Estación, La Algaba, Polígono Aeronáutico

hoja 1
 Escala 1:4.000

PALMA DEL RÍO

INNOVACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
 AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO, CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, MAYO 2019



<p>— ALINEACIÓN EXTERIOR</p> <p>— LINEA DE EDIFICACIÓN</p> <p>— DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO</p> <p>— DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</p> <p>— DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</p> <p>— RASANTE PROPUESTA</p> <p>— NUEVAS ALINEACIONES EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO</p> <p>— PASAJES</p>	<p>SUELO URBANO</p> <p>USO RESIDENCIAL</p> <p>ÁREA CENTRAL</p> <p>CT CENTRO TRADICIONAL</p> <p>CT CENTRO EN TRANSFORMACIÓN</p> <p>CE CENTRO EXTENSION</p> <p>EDIFICACIÓN ABIERTA</p> <p>AI ABERTA INTENSIVA</p> <p>AI UNIFAMILIAR ADOSADA</p> <p>AI UNIFAMILIAR AGRUPADA</p> <p>AI UNIFAMILIAR AISLADA</p>	<p>EDIFICACIÓN CERRADA</p> <p>SI SUBURBANA 1</p> <p>SI SUBURBANA 2</p> <p>SI MANZANA 2</p> <p>USO INDUSTRIAL</p> <p>SI INDUSTRIAL</p> <p>SI INDUSTRIAL "P1. MATACHE"</p> <p>SI INDUSTRIAL "P1. AMPLIACIÓN MATACHE"</p> <p>USO COMERCIAL</p> <p>CO COMERCIAL ADMINISTRATIVO, OCIO</p> <p>CO COMERCIAL ADMINISTRATIVO, OCIO "P1. GABINETES, GESTE"</p> <p>CO COMERCIAL ADMINISTRATIVO, OCIO "P1. MATACHE Y AMPLIACIÓN" (TM, TM2 y TM3)</p> <p>CO HOTELERO</p>	<p>USO DOTACIONAL</p> <p>ED EQUIPAMIENTO DEPORTIVO</p> <p>ED EQUIPAMIENTO EDUCATIVO</p> <p>SI SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL</p> <p>SI SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS</p> <p>ESPACIOS LIBRES</p> <p>PL PLAZAS Y JARDINES</p> <p>PA PARQUES</p> <p>RF RECINTO FERIAL</p>	<p>SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</p> <p>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</p> <p>AI AISLADA</p> <p>PA PAREADA</p> <p>AG AGRUPADA</p> <p>AD ADOSADA</p> <p>RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR</p> <p>ED EDIFICACIÓN CERRADA</p> <p>ED EDIFICACIÓN ABIERTA</p> <p>RESIDENCIAL MIXTO</p> <p>ED EDIFICACIÓN MIXTA</p>	<p>SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</p> <p>SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</p> <p>ALTURAS EDIFICACIÓN</p> <p>— PB + ÁTICO</p> <p>— PB + 1</p> <p>— PB + 1 CON RESTRICCIÓN</p> <p>— PB + 1 + ÁTICO</p> <p>— PB + 2</p>	<p>IDENTIFICACIÓN SISTEMAS GENERALES</p> <p>SGEL SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES</p> <p>SGEQ SISTEMA GENERAL EQUIPAMENTOS</p> <p>SGVP SISTEMA GENERAL VAPORIZADO</p> <p>SGTR SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTE</p> <p>SGDH SISTEMA GENERAL DE DEFENSA HIDROLÓGICA</p> <p>SGIE SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA</p> <p>SGE SUBESTACIÓN TRANSFORMADORA</p> <p>TA TRAZADO ALTERNATIVO VÍAS PECUARIAS</p> <p>PL PARQUE FLUVIAL</p> <p>SGE SISTEMA GENERAL VARIO INTERURBANO</p> <p>VI VÍARIO URBANO DE NUEVO TRAZADO VINCULANTE</p>	<p>PROTECCIONES</p> <p>CH PLAN ESPECIAL CONJUNTO HISTÓRICO</p> <p>DE DELIMITACIÓN EDIFICACIÓN CATALOGADA</p> <p>BIC BIEN DE INTERÉS CULTURAL</p> <p>CAT.1 EDIFICACIÓN CATALOGADA NIVEL 1</p> <p>CAT.2 EDIFICACIÓN CATALOGADA NIVEL 2</p> <p>CAT.3 EDIFICACIÓN CATALOGADA NIVEL 3</p>	<p>RELACIÓN DE USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO</p> <p>USOS GLOBALES</p> <p>RESIDENCIAL</p> <p>TERCIARIO</p> <p>INDUSTRIAL</p> <p>DOTACIONES</p> <p>USOS PORMENORIZADOS</p> <p>residencial centro</p> <p>residencial plurifamiliar</p> <p>residencial unifamiliar</p> <p>comercial administrativo, ocio</p> <p>hotelero</p> <p>residencial deportivo</p> <p>equipamiento educativo</p> <p>servicios de interés público y social</p> <p>servicios e infraestructuras urbanas</p> <p>plazas y jardines</p> <p>parques</p> <p>recinto ferial</p> <p>ESPACIOS LIBRES</p>		<p>4.1</p> <p>Hoja 3</p> <p>Escala 1:2.000</p> <p>ORDENACIÓN COMPLETA. NÚCLEO PRINCIPAL</p> <p>CALIFICACIÓN, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS</p> <p>Palma del Río</p> <p>PALMA DEL RÍO</p> <p>INNOVACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</p> <p>AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO. CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. MAYO 2019</p>
--	--	---	--	--	--	---	---	--	--	---



- ALINEACIÓN EXTERIOR
- LINEA DE EDIFICACIÓN
- DELIMITACIÓN SUELO URBANO CONSOLIDADO
- DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- RASANTE PROPUESTA
- NUEVAS ALINEACIONES EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO
- PASADIZOS

- SUELO URBANO**
- USO RESIDENCIAL**
- ÁREA CENTRAL**
- CI CENTRO TRADICIONAL
 - CE CENTRO EN TRANSFORMACIÓN
 - CEX CENTRO EXTENSIÓN
- EDIFICACIÓN ABIERTA**
- AI ABIERTA INTENSIVA
 - AD UNIFAMILIAR ADOSADA
 - AA UNIFAMILIAR AGRUPADA
 - AIU UNIFAMILIAR AISLADA

- EDIFICACIÓN CERRADA**
- S1 SUBURBANA 1
 - S2 SUBURBANA 2
 - MI MANZANA INTENSIVA

- USO INDUSTRIAL**
- I INDUSTRIAL
 - IM INDUSTRIAL "P.I. MATACHE"
 - IM2 INDUSTRIAL "P.I. AMPLIACIÓN MATACHE"
- USO TERCIARIO**
- OC COMERCIAL ADMINISTRATIVO, OCIO
 - OC2 COMERCIAL ADMINISTRATIVO, OCIO "P.I. GARRICHAL CESTE"
 - OC3 COMERCIAL ADMINISTRATIVO, OCIO "P.I. MATACHE" Y AMPLIACIÓN "TM1, TM2 Y TM3"
 - OT HOTELERO

- USO DOTACIONAL**
- ED EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
 - EE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO
 - ES SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL
 - UI SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS
- ESPACIOS LIBRES**
- PL PLAZAS Y JARDINES
 - PA PARQUES
 - RF RECINTO FERIAL

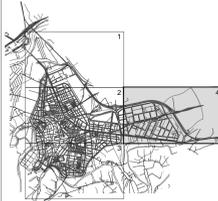
- SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**
- UN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
 - AI AISLADA
 - PA PAREADA
 - AG AGRUPADA
 - AD ADOSADA
 - RF RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
 - EA EDIFICACIÓN CERRADA
 - EA EDIFICACIÓN ABIERTA
 - RM RESIDENCIAL MIXTO
 - EM EDIFICACIÓN MIXTA
- USO TERCIARIO**
- T TERCARIO
 - I INDUSTRIAL
 - E EQUIPAMIENTO
 - UI SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS
- ESPACIOS LIBRES**
- PL PLAZAS Y JARDINES
 - PA PARQUES
 - RF RECINTO FERIAL

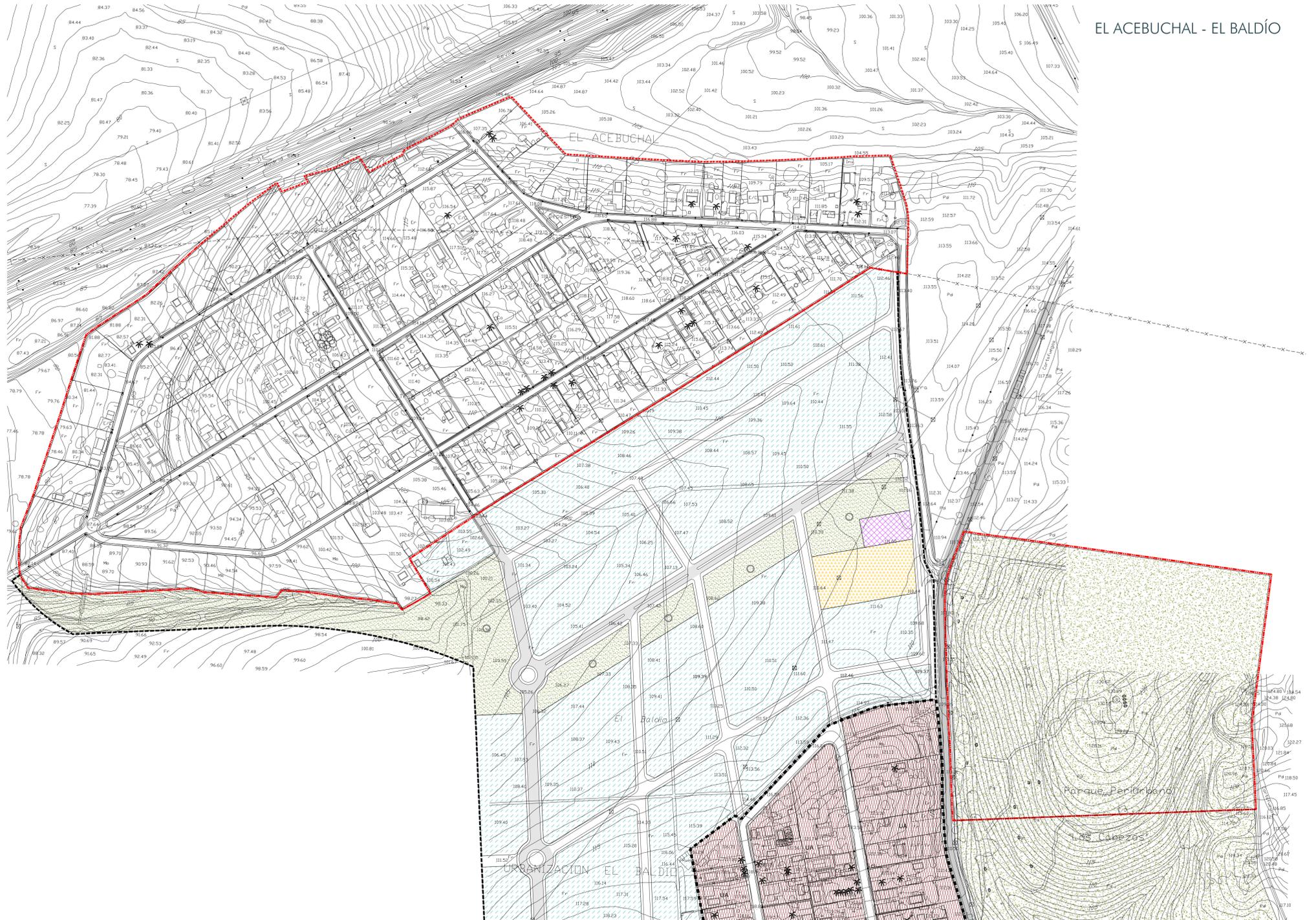
- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**
- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- ALTURAS EDIFICACIÓN**
- PA + ÁTICO
 - PB + 1
 - PB + 1 + CON RESTRICCIÓN
 - PB + 1 + ÁTICO
 - PB + 2

- IDENTIFICACIÓN SISTEMAS GENERALES**
- SGEL SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES
 - SGED SISTEMA GENERAL EQUIPAMENTOS
 - SGVP SISTEMA GENERAL VAPORCURIOS
 - SGTR SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTE
 - SGDH SISTEMA GENERAL DEFENSA HIDRÁULICA
 - SGDI SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA
 - SGE SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES
 - STAZO TRAZADO ALTERNATIVO VIAS PECUARIAS
 - PF PARQUE FLUVIAL
 - SGV SISTEMA GENERAL VARIO INTERURBANO
 - VNU VIARIO URBANO DE NUEVO TRAZADO VINCULANTE

- PROTECCIONES**
- PH PLAN ESPECIAL CONJUNTO HISTÓRICO
 - DE DELIMITACIÓN EDIFICACIÓN CATALOGADA
 - BC BIEN DE INTERÉS CULTURAL
 - CAT-1 EDIFICACIÓN CATALOGADA NIVEL 1
 - CAT-2 EDIFICACIÓN CATALOGADA NIVEL 2
 - CAT-3 EDIFICACIÓN CATALOGADA NIVEL 3

- RELACION DE USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO**
- USOS GLOBALES**
- RESIDENCIAL
 - TERCIARIO
 - INDUSTRIAL
 - DOTACIONES
 - ESPACIOS LIBRES
- USOS PORMENORIZADOS**
- IC residencial centro
 - IP residencial plurifamiliar
 - IC residencial unifamiliar
 - CO comercial administrativo, ocio
 - IC industrial
 - EE equipamiento deportivo
 - EE equipamiento educativo
 - ES servicios de interés público y social
 - UI servicios e infraestructuras urbanas
 - PA parques y jardines
 - RF recinto ferial





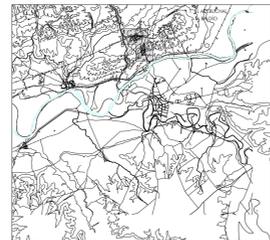
—	ALINEACIÓN EXTERIOR
■ ■ ■	DELIMITACIÓN SUELO URBANO CONSOLIDADO
— — —	DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
— · — · —	ÁMBITO PLAN DE ORDENACIÓN INTERMUNICIPAL ACEBUCHAL
— · — · —	TERMINO MUNICIPAL DE PALMA DEL RÍO
— · — · —	PROPUESTA DE ÁMBITO PLAN ORDENACIÓN INTERMUNICIPAL ACEBUCHAL TERMINO MUNICIPAL DE HORNACHUELOS
— · — · —	LÍNEA DIVISORIA DE TÉRMINOS MUNICIPALES

SUELO URBANO	
USO RESIDENCIAL	
EDIFICACIÓN CERRADA	
ru	UNIFAMILIAR AISLADA
ru	UNIFAMILIAR AISLADA BALDÍO SUR
USO DOTACIONAL	
ee	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO
si	SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL
iu	SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS

SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
■	AISLADA
■	EQUIPAMIENTO
■	SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS
■	ESPACIOS LIBRES
△	EQUIPAMIENTOS CON LOCALIZACIÓN VINCULANTE
○	ESPACIO LIBRE CON LOCALIZACIÓN VINCULANTE

IDENTIFICACIÓN SISTEMAS GENERALES	
SGEL	SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES
SGEQ	SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS
SGVP	SISTEMA GENERAL VIAECUARIO
■	SISTEMA GENERAL VIARIO INTERURBANO
■	VIARIO URBANO DE NUEVO TRAZADO VINCULANTE
■	PARQUE PERIURBANO "LOS CABEZOS"

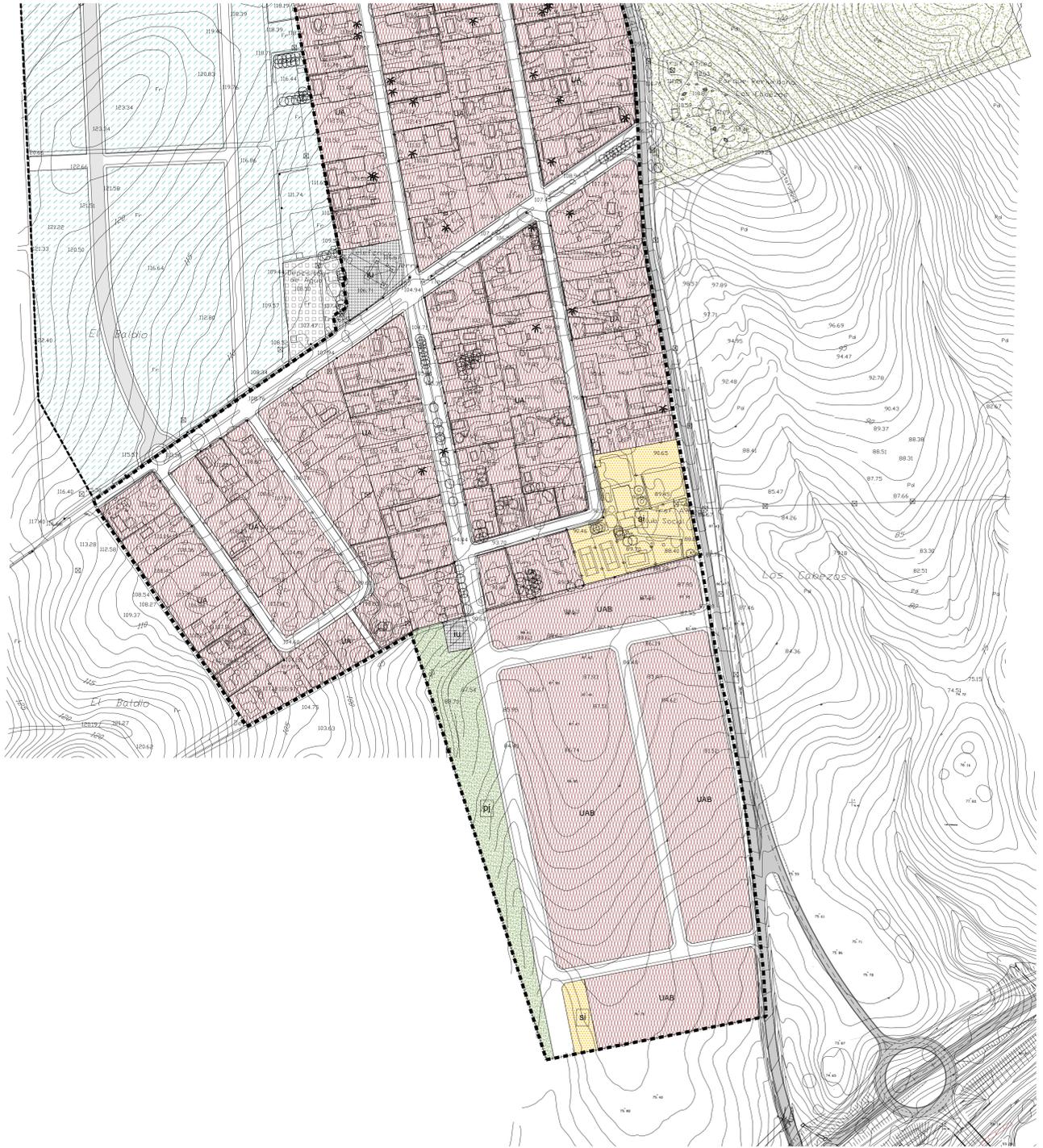
RELACIÓN DE USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	
USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS
RESIDENCIAL	ru: residencial unifamiliar
DOTACIONES	ee: equipamiento educativo
	si: servicios de interés público y social
	iu: servicios urbanos e infraestructuras
ESPACIOS LIBRES	pl: plazas y jardines



4.3 ORDENACIÓN COMPLETA. NÚCLEOS SECUNDARIOS
hoja 1 CALIFICACIÓN, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS
Escala 1:2.000 El Acebuchal, El Baldío

PALMA DEL RÍO

INNOVACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO. CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. MAYO 2019



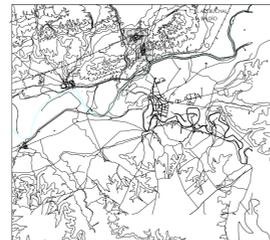
—	ALINEACIÓN EXTERIOR
—	DELIMITACIÓN SUELO URBANO CONSOLIDADO
—	DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
—	ÁMBITO PLAN DE ORDENACIÓN INTERMUNICIPAL ACEBUCHAL
—	TERMINO MUNICIPAL DE PALMA DEL RÍO
—	PROPIUESTA DE ÁMBITO PLAN ORDENACIÓN INTERMUNICIPAL ACEBUCHAL
—	TERMINO MUNICIPAL DE HORNACHUELOS
—	LINEA DIVISORIA DE TÉRMINOS MUNICIPALES

SUELO URBANO	
USO RESIDENCIAL	
EDIFICACIÓN CERRADA	
[Icon]	UNIFAMILIAR AISLADA
[Icon]	UNIFAMILIAR AISLADA BALDÍO SUR
USO DOTACIONAL	
[Icon]	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO
[Icon]	SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL
[Icon]	SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS

SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
[Icon]	AISLADA
[Icon]	EQUIPAMIENTO
[Icon]	SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS
[Icon]	ESPACIOS LIBRES
[Icon]	EQUIPAMIENTOS CON LOCALIZACIÓN VINCULANTE
[Icon]	ESPACIO LIBRE CON LOCALIZACIÓN VINCULANTE

IDENTIFICACIÓN SISTEMAS GENERALES	
[Icon]	SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES
[Icon]	SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS
[Icon]	SISTEMA GENERAL VIAPECUARIO
[Icon]	SISTEMA GENERAL VIARIO INTERURBANO
[Icon]	VIARIO URBANO DE NUEVO TRAZADO VINCULANTE
[Icon]	PARQUE PERIURBANO 'LOS CABEZOS'

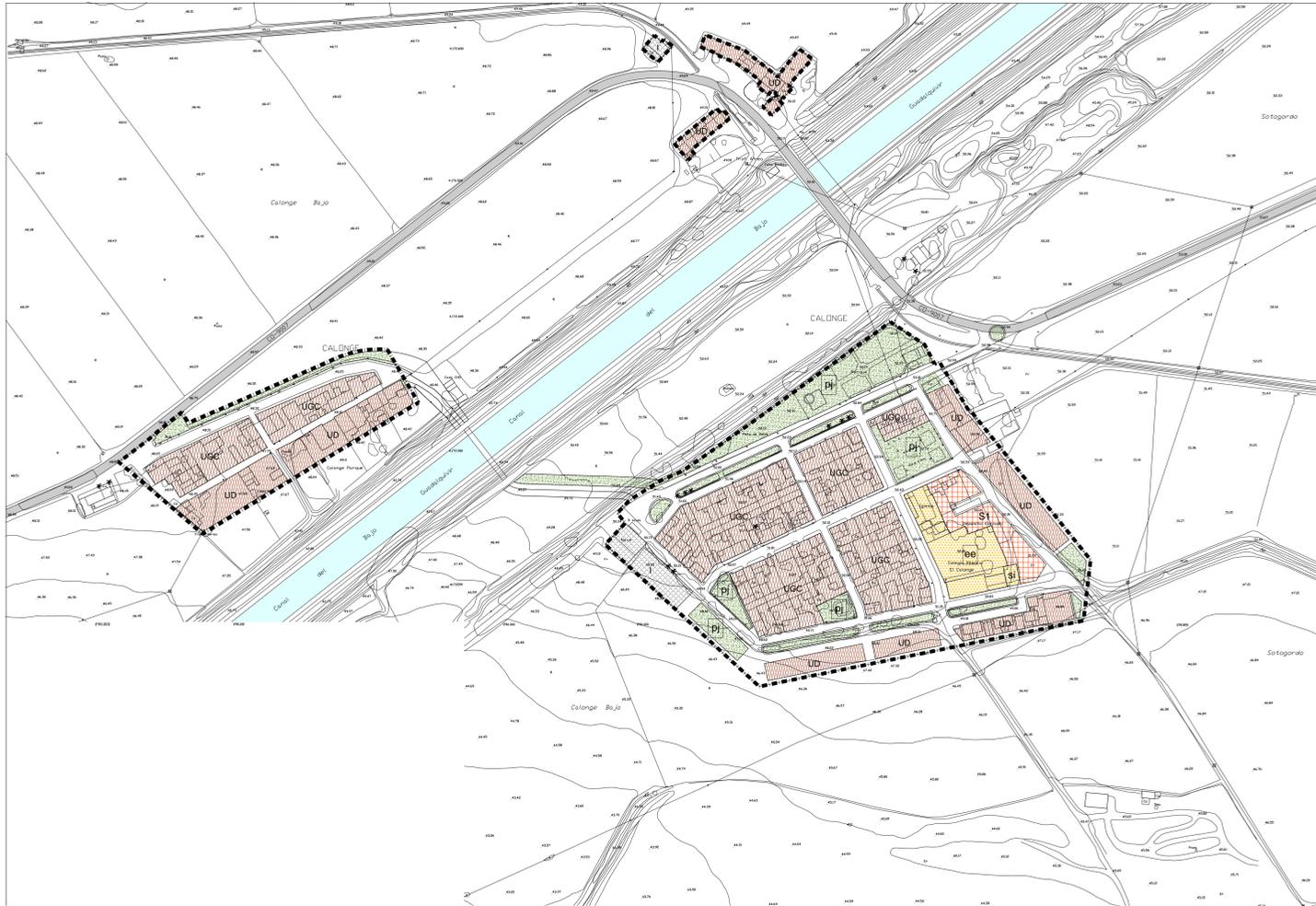
RELACIÓN DE USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	
USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS
RESIDENCIAL	ru: residencial unifamiliar
DOTACIONES	ee: equipamiento educativo
	si: servicios de interés público y social
	iu: servicios urbanos e infraestructuras
ESPACIOS LIBRES	pl: plazas y jardines



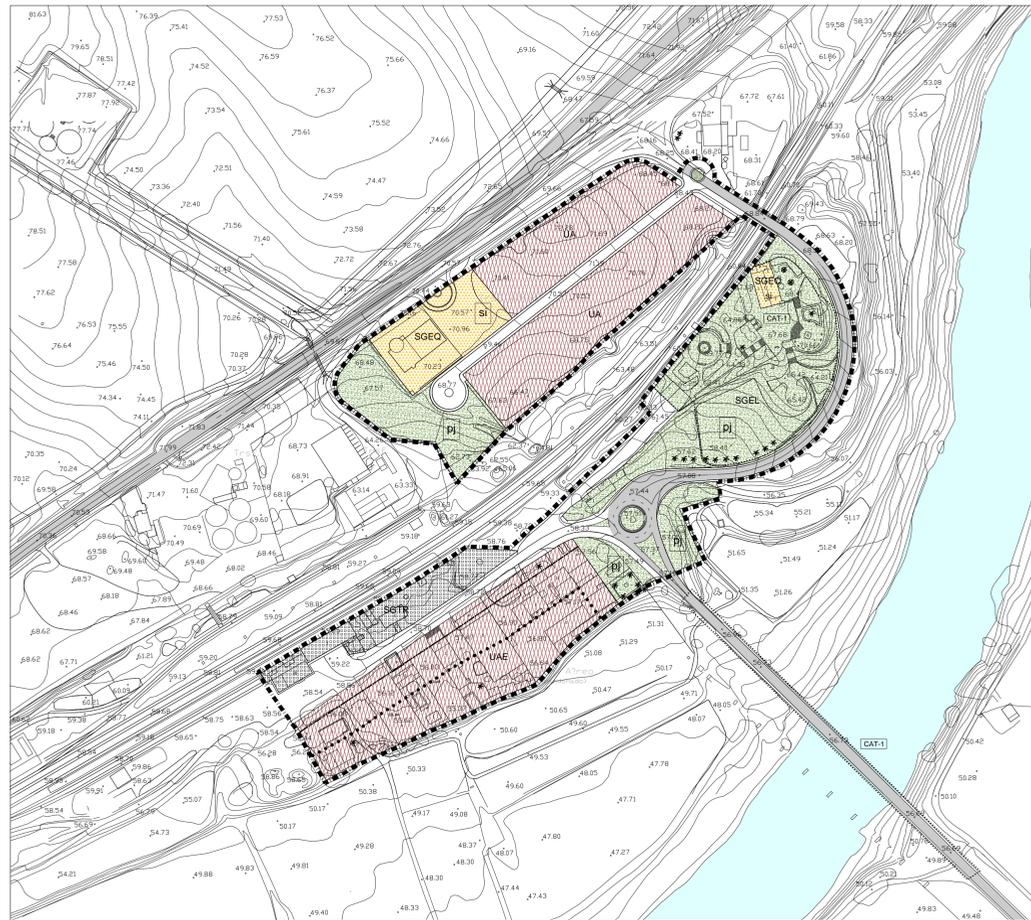
4.3 ORDENACIÓN COMPLETA. NÚCLEOS SECUNDARIOS
hoja 2 CALIFICACIÓN, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS
Escala 1:2.000 El Acebuchal, El Baldío

PALMA DEL RÍO

INNOVACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO. CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. MAYO 2019



EL CALONGE



LA ESTACIÓN

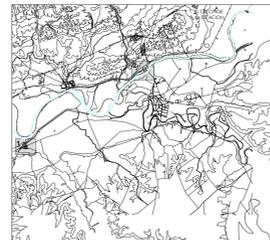
- ALINEACIÓN EXTERIOR
- LINEA DE EDIFICACIÓN
- DELIMITACIÓN SUELO URBANO CONSOLIDADO
- DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- LINEA MÁXIMA DE FONDO EDIFICABLE
- ±20.00 RASANTE PROPUESTA

- SUELO URBANO**
- USO RESIDENCIAL**
- EDIFICACIÓN ABIERTA
- ru UNIFAMILIAR AISLADA
 - ru UNIFAMILIAR AISLADA ESTACIÓN
 - ru UNIFAMILIAR ADOSADA
 - ru UNIFAMILIAR AGRUPADA CALONGE
- EDIFICACIÓN CERRADA
- ru SUBURBANA 1

- USO INDUSTRIAL**
- INDUSTRIAL
- USO TERCIARIO**
- co COMERCIAL, ADMINISTRATIVO, OCIO
- USO DOTACIONAL**
- ee EQUIPAMIENTO EDUCATIVO
 - si SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL
 - si SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS
- ESPACIOS LIBRES**
- pl PLAZAS Y JARDINES

- IDENTIFICACIÓN SISTEMAS GENERALES**
- SGEL SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES
 - SGEQ SISTEMA GENERAL EQUIPAMENTOS
 - SGTR SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTE
- SISTEMA GENERAL VIARIO INTERURBANO
- PROTECCIONES**
- DELIMITACIÓN EDIFICACIÓN CATALOGADA
 - CAT-1 EDIFICACIÓN CATALOGADA NIVEL 1

- RELACIONE DE USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO**
- | | |
|----------------------|--|
| USOS GLOBALES | USOS PORMENORIZADOS |
| RESIDENCIAL | ru residencial unifamiliar |
| DOTACIONES | ee equipamiento educativo |
| | si servicios de interés público y social |
| | si servicios urbanos e infraestructuras |
| ESPACIOS LIBRES | pl plazas y jardines |

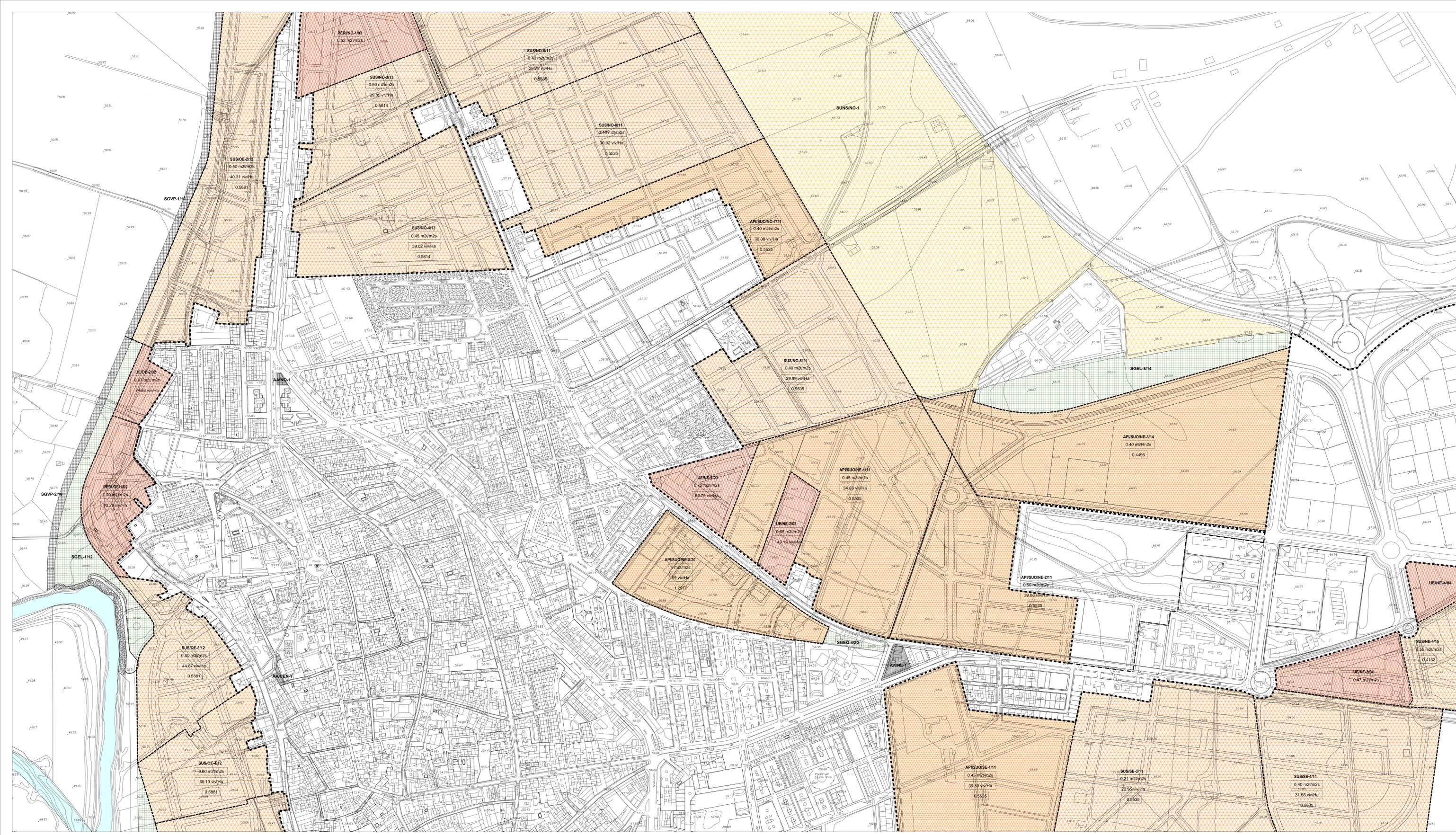


4.4 ORDENACIÓN COMPLETA. NÚCLEOS SECUNDARIOS
hoja 1
Escala 1:2.000

CALIFICACIÓN, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS
El Calonge, La Estación

PALMA DEL RÍO

INNOVACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO, CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, MAYO 2019



CLASIFICACION DE SUELO

- DELIMITACION DE SUELO URBANO CONSOLIDADO
- DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION, PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR Y SECTORES
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUELO URBANIZABLE ORDENADO
- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

GESTION DE SUELO

- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS O ESPACIOS LIBRES ASIGNADOS AL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO A OBTENER POR EXPROPIACION Y/O COMPENSACION DE APROVECHAMIENTOS
- SISTEMA GENERAL VAPEQUARIO ADSCRITO A AREAS DE REPARTO DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO A OBTENER POR EXPROPIACION Y/O COMPENSACION DE APROVECHAMIENTOS

PARAMETROS DE ZONAS

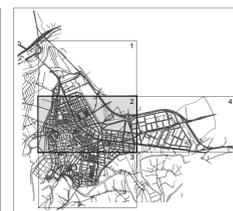
- 0.55 m²/m²s COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA
- 29.72 viv/Ha DENSIDAD MÁXIMA
- 0.4982 APROVECHAMIENTO MEDIO SECTORES

IDENTIFICACION DE SISTEMAS GENERALES

- SGEL 2 / 01 AREA DE REPARTO A LA QUE SE ASIGNA ORDINAL DE IDENTIFICACION
- SGVP: SISTEMA GENERAL VAPEQUARIO
- SGEL: SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- SGEQ: SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO

IDENTIFICACION Y TIPO DE ACTUACIONES

- SUS / NO - 3 / 01 AREA DE REPARTO ORDINAL DE IDENTIFICACION
- TIPO DE ACTUACION
- AA: ACTUACION ASISTEMATICA
- PERI: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
- UE: UNIDAD DE EJECUCION
- API: AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
- SUO: SUELO URBANIZABLE ORDENADO
- SUS: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- SUNS: SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- CEN: SECTOR CENTRO
- NO: SECTOR NORTE
- NE: SECTOR NOROESTE
- DE: SECTOR DESTE
- SUR: SECTOR SURESTE
- PPR: PLAN PARCIAL RESIDENCIAL
- PII: PLAN PARCIAL INDUSTRIAL

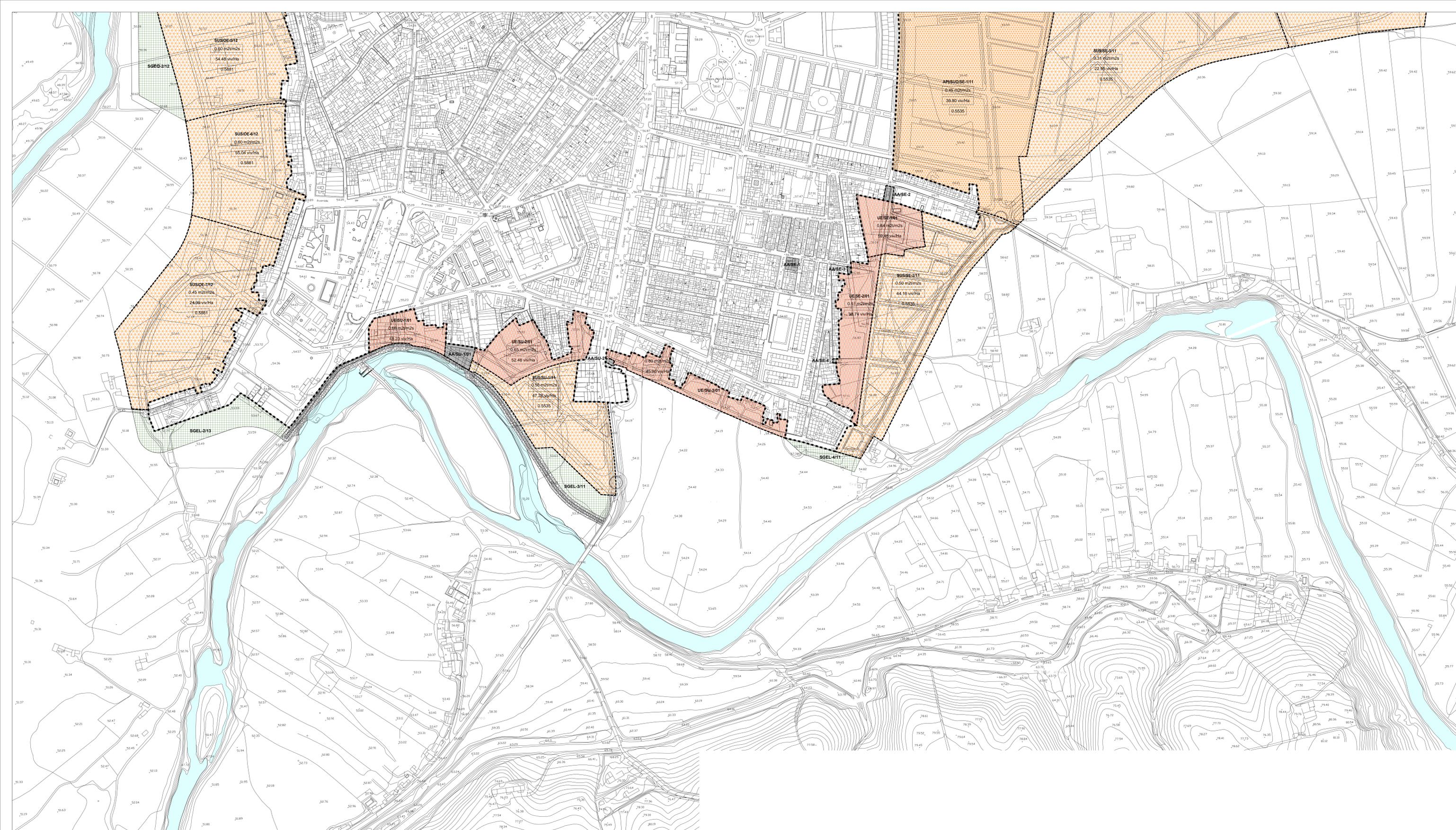


5.1 hoja 2
Escala 1:2.000

ORDENACION COMPLETA. NÚCLEO PRINCIPAL
REGIMEN DEL SUELO Y GESTIÓN
Palma del Río

PALMA DEL RÍO

INNOVACION DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA
AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RIO. CONSEJERIA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACION DEL TERRITORIO. MAYO 2019



CLASIFICACION DE SUELO

- DELIMITACION DE SUELO URBANO CONSOLIDADO
- DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR Y SECTORES
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUELO URBANIZABLE ORDENADO
- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

GESTION DE SUELO

- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMENTOS O ESPACIOS LIBRES ASIGNADOS AL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO A OBTENER POR EXPROPIACION Y/O COMPENSACION DE APROVECHAMIENTOS
- SISTEMA GENERAL VAPEQUARIO ASIGNADO A AREAS DE REPARTO DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO A OBTENER POR EXPROPIACION Y/O COMPENSACION DE APROVECHAMIENTOS

PARAMETROS DE ZONAS

- 0,55 m²/m²s COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA
- 29,72 viv/Ha DENSIDAD MÁXIMA
- 0,4882 APROVECHAMIENTO MEDIO SECTORES

IDENTIFICACION DE SISTEMAS GENERALES

- SGEL - 2 - 01 AREA DE REPARTO A LA QUE SE ASIGNA ORDINAL DE IDENTIFICACION
- SGVP: SISTEMA GENERAL VAPEQUARIO
- SGEL: SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- SGEQ: SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO

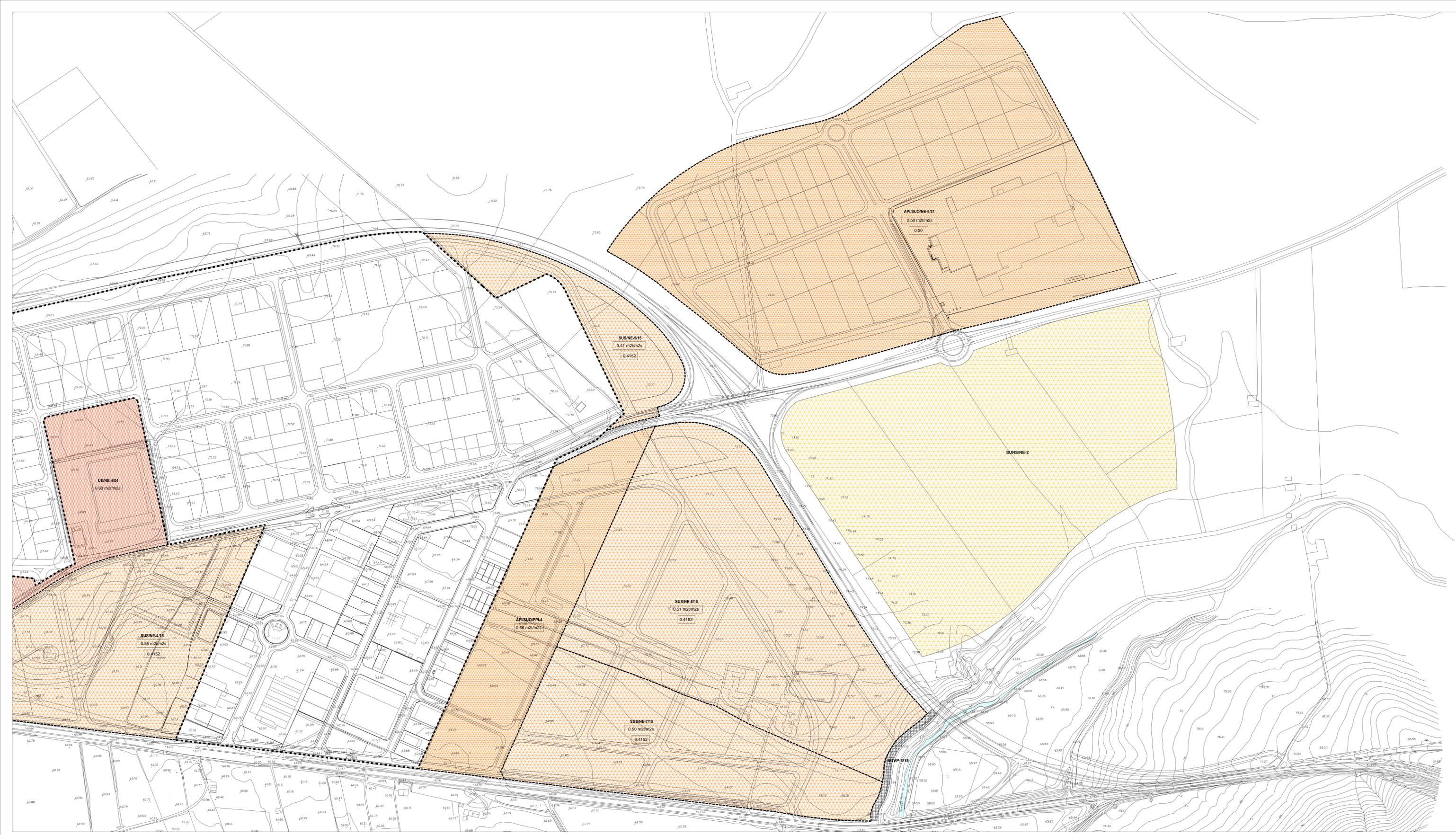
IDENTIFICACION Y TIPO DE ACTUACIONES

- SUS 7 NO 3 01 AREA DE REPARTO ORDINAL DE IDENTIFICACION
- TIPO DE ACTUACION
- AA: ACTUACION ASISTEMATICA
- PERI: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
- UE: UNIDAD DE EJECUCION
- API: AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
- SUO: SUELO URBANIZABLE ORDENADO
- SUS: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- SUNS: SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

SECTORES

- SEN: SECTOR CENTRO
- NO: SECTOR NOROCCIDENTE
- NE: SECTOR NORTENOCCIDENTE
- OE: SECTOR OCCIDENTE
- SU: SECTOR SUR
- SE: SECTOR SURESTE
- PPR: PLAN PARCIAL RESIDENCIAL
- PPI: PLAN PARCIAL INDUSTRIAL





CLASIFICACIÓN DE SUELO

- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO
- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN, PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR Y SECTORES
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUELO URBANIZABLE ORDENADO
- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

GESTIÓN DE SUELO

- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS O ESPACIOS LIBRES ASIGNADOS AL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO A OBTENER POR EXPROPIACIÓN Y/O COMPENSACIÓN DE APROVECHAMIENTOS
- SISTEMA GENERAL VIAPECUARIO ADSCRITO A ÁREAS DE REPARTO DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO A OBTENER POR EXPROPIACIÓN Y/O COMPENSACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

PARÁMETROS DE ZONAS

0.55 m ² /m ² s	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA
29.72 viviendas	DENSIDAD MÁXIMA
0.4882	APROVECHAMIENTO MEDIO SECTORES

IDENTIFICACIÓN DE SISTEMAS GENERALES

SGEL	2	01	ÁREA DE REPARTO A LA QUE SE ASIGNA
			ORDINAL DE IDENTIFICACIÓN

IDENTIFICACIÓN Y TIPO DE ACTUACIONES

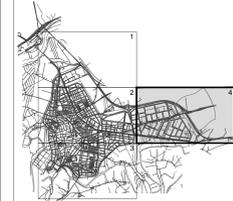
SUS	1	NO	3	01	ÁREA DE REPARTO
					ORDINAL DE IDENTIFICACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN

- AA: ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA
- PER: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
- UE: UNIDAD DE EJECUCIÓN
- API: ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
- SUO: SUELO URBANIZABLE ORDENADO
- SUS: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- SUNS: SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

SECTORES

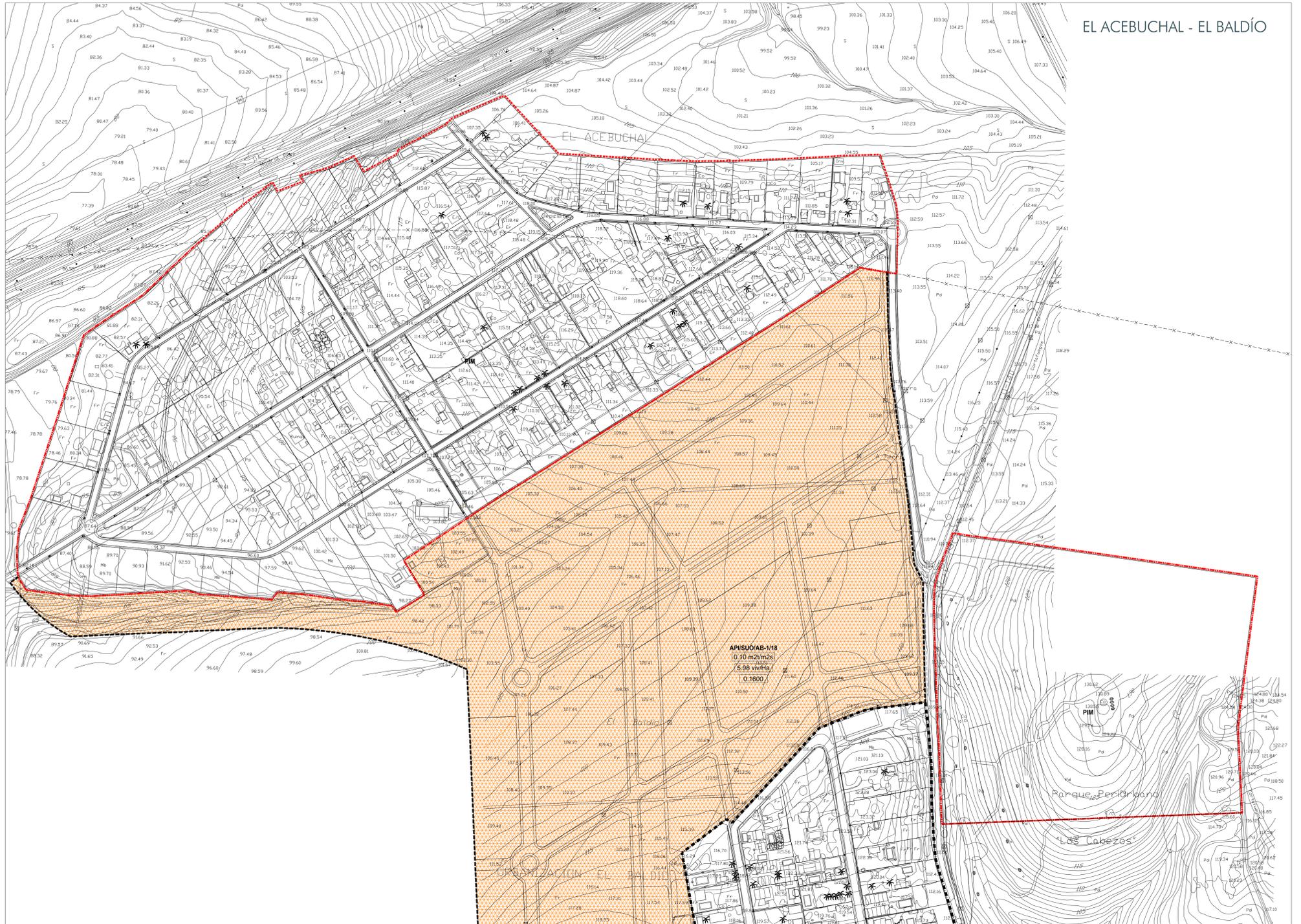
- CEN: SECTOR CENTRO
- NO: SECTOR NOROCCIDENTE
- NOR: SECTOR NOROCCIDENTE
- NE: SECTOR NOROCCIDENTE
- OC: SECTOR OCCIDENTE
- SU: SECTOR SUR
- SE: SECTOR SURESTE
- PPR: PLAN PARCIAL RESIDENCIAL
- PII: PLAN PARCIAL INDUSTRIAL



5.1 hoja 4
Escala 1:2.000

ORDENACIÓN COMPLETA. NÚCLEO PRINCIPAL
REGIMEN DEL SUELO Y GESTIÓN
Palma del Río

PALMA DEL RÍO
INNOVACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO. CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. MAYO 2019



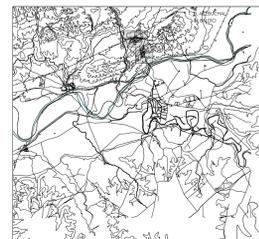
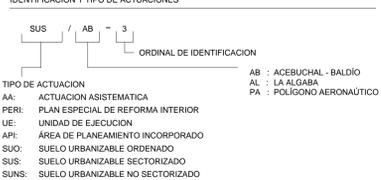
CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO
- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN, PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR Y SECTORES
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUELO URBANIZABLE ORDENADO
- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- PIM ÁMBITO PLAN DE ORDENACIÓN INTERMUNICIPAL ACEBUCHAL - TÉRMINO MUNICIPAL DE PALMA DEL RÍO
- PIM PROPUESTA DE ÁMBITO PLAN ORDENACIÓN INTERMUNICIPAL ACEBUCHAL - TÉRMINO MUNICIPAL DE HORNACHUELOS
- LÍNEA DIVISORIA DE TÉRMINOS MUNICIPALES

PARAMETROS DE ZONAS

- 0.00 m2/m2s COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA
- 00.00 viv/Ha DENSIDAD MÁXIMA
- 0.0000 APROVECHAMIENTO MEDIO SECTORES

IDENTIFICACIÓN Y TIPO DE ACTUACIONES



5.3
hoja 1

ORDENACIÓN COMPLETA. NÚCLEOS SECUNDARIOS
REGIMEN DEL SUELO Y GESTIÓN
El Acebuchal, El Baldío

Escala 1:2.000

PALMA DEL RÍO

INNOVACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO. CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. MAYO 2019

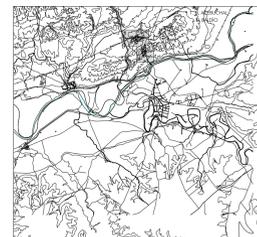
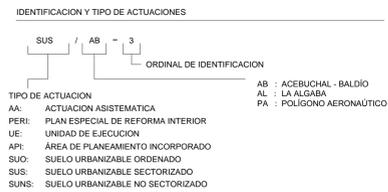


CLASIFICACIÓN DEL SUELO

	DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO
	DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN, PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR Y SECTORES
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
	SUELO URBANIZABLE ORDENADO
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
	ÁMBITO PLAN DE ORDENACIÓN INTERMUNICIPAL ACEBUCHAL TÉRMINO MUNICIPAL DE PALMA DEL RÍO
	PROPUESTA DE ÁMBITO PLAN ORDENACIÓN INTERMUNICIPAL ACEBUCHAL TÉRMINO MUNICIPAL DE HORNACHUELOS
	LÍNEA DIVISORIA DE TÉRMINOS MUNICIPALES

PARAMETROS DE ZONAS

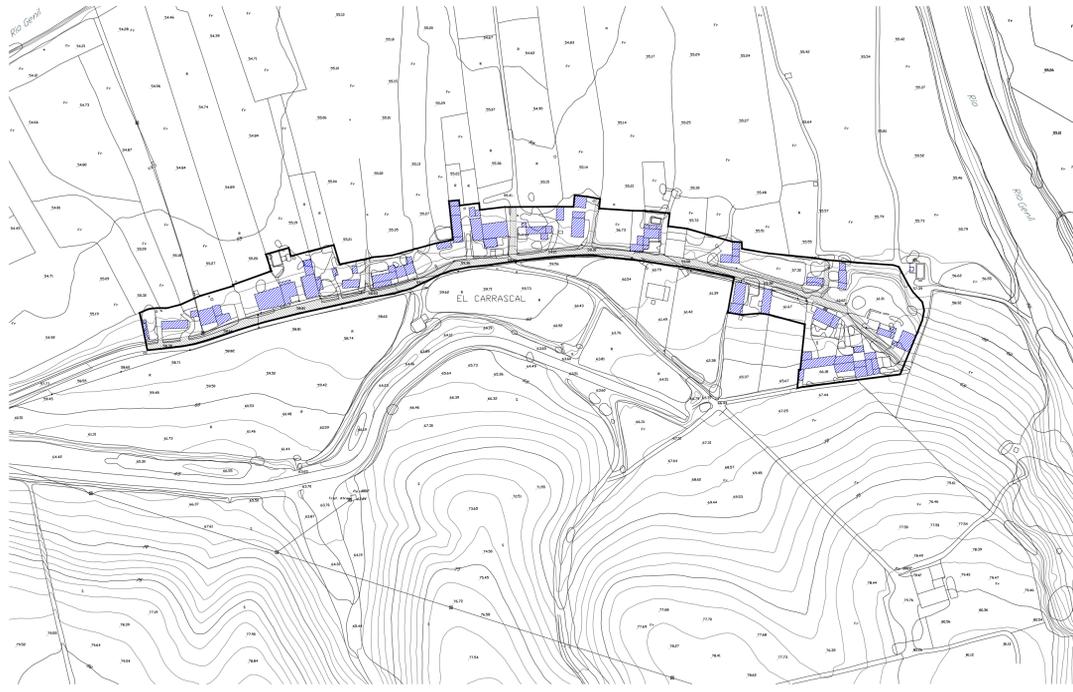
	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA
	DENSIDAD MÁXIMA
	APROVECHAMIENTO MEDIO SECTORES



5.3 ORDENACIÓN COMPLETA. NÚCLEOS SECUNDARIOS
 hoja 2 REGIMEN DEL SUELO Y GESTIÓN
 El Acebuchal. El Baldío
 Escala 1:2.000

PALMA DEL RÍO

INNOVACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
 AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO. CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. MAYO 2019



EL CARRASCAL

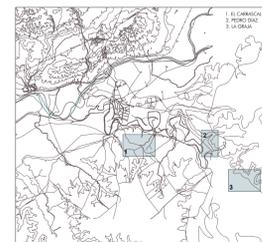


PEDRO DIAZ



LA GRAJA

- DELIMITACIÓN S.N.U. HÁBITAT RURAL DISEMINADO
- ÁREA LIBRE DE EDIFICACIÓN
- EDIFICACIONES EXISTENTES

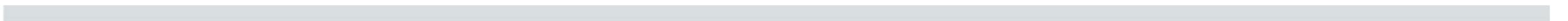


6.2 ORDENACIÓN SUELO NO URBANIZABLE
 HÁBITAT RURAL DISEMINADO
 hoja 1
 Escala 1:2.000

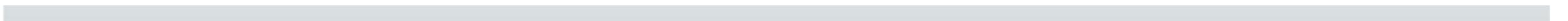
PALMA DEL RÍO

INNOVACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
 AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO. CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. MAYO 2019

2. NORMATIVA URBANÍSTICA



2.1 MODIFICACIONES CON CONTENIDO ESTRUCTURAL



TÍTULO III. INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO II. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO Y LOS INSTRUMENTOS PARA SU GESTIÓN, AMPLIACIÓN, CONSERVACIÓN Y CONTROL.

Sección 1ª. El Patrimonio Municipal de Suelo.

TEXTO REFUNDIDO PGOU

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

1. Los terrenos y construcciones que integren el Patrimonio Municipal de Suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística:
 - a. El suelo residencial a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Excepcionalmente, y previa declaración motivada del Ayuntamiento, este podrá enajenar dichos bienes para la construcción de otros tipos de vivienda siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del Patrimonio Municipal de Suelo. Sin perjuicio de lo anterior, se considera que existe justificación para la enajenación no vinculada a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en los siguientes casos:
 - I. Cuando la ubicación del suelo haga previsible su destino para segunda residencia o residencia turística.
 - II. Cuando el planeamiento prevea sobre las parcelas de referencia otros usos no residenciales en una proporción de edificabilidad superior al 25% de la destinada al uso residencial.
 - III. Cuando, según las determinaciones del planeamiento, la media de superficie construida por vivienda supere en un 20% la superficie máxima para las viviendas sometidas a algún régimen de protección.
 - IV. Cuando los suelos se ubiquen en una zona que, por la mayoritaria existencia de viviendas protegidas en la misma, haga recomendable la promoción de otro tipo de viviendas.
 - V. Cuando el suelo se localice en unidades de ejecución, u otros ámbitos urbanísticos, cuyo aprovechamiento corresponda mayoritariamente al Patrimonio Municipal de Suelo o a otros patrimonios públicos de suelo, pudiendo dar lugar la total utilización para viviendas protegidas del suelo a zonas urbanas no diversificadas socialmente.
 - VI. Cuando el precio final medio de la edificación residencial en la zona donde se localicen los suelos supere en un 30% el precio máximo de venta de la edificación residencial protegida. La anterior relación tiene carácter enunciativo y no limitativo, por lo que el Ayuntamiento podrá apreciar otras justificaciones distintas.
 - b. A usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o por el presente Plan o el planeamiento que lo desarrolle, bien por decisión del Ayuntamiento.
 - c. A cualesquiera de los usos admitidos por este Plan o el planeamiento que lo desarrolle, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del Patrimonio Municipal de Suelo y así se declare motivadamente por el Ayuntamiento por su interés público y social.
2. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:
 - a. Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
 - b. La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del Patrimonio Municipal de Suelo.
 - c. La promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
 - d. La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en este Plan o en el planeamiento que lo desarrolle, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada. Se establece un porcentaje máximo de los ingresos que puedan aplicarse a estos destinos del veinticinco por ciento (25%) del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del correspondiente patrimonio público de suelo. Las edificaciones y áreas de intervención serán las previstas en el Plan General o las que se establezcan en cualquier otro instrumento de planeamiento (Planes de Reforma Interior, de Infraestructuras, de mejora urbana, etc...)

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

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

1. Los terrenos y construcciones que integren el Patrimonio Municipal de Suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística:
 - a. El suelo residencial a la construcción de **viviendas protegidas**. Excepcionalmente, y previa declaración motivada del Ayuntamiento, este podrá enajenar dichos bienes para la construcción de otros tipos de vivienda siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del Patrimonio Municipal de Suelo. Sin perjuicio de lo anterior, se considera que existe justificación para la enajenación no vinculada a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en los siguientes casos:
 - I. Cuando la ubicación del suelo haga previsible su destino para segunda residencia o residencia turística.
 - II. Cuando el planeamiento prevea sobre las parcelas de referencia otros usos no residenciales en una proporción de edificabilidad superior al 25% de la destinada al uso residencial.
 - III. Cuando, según las determinaciones del planeamiento, la media de superficie construida por vivienda supere en un 20% la superficie máxima para las viviendas sometidas a algún régimen de protección.
 - IV. Cuando los suelos se ubiquen en una zona que, por la mayoritaria existencia de viviendas protegidas en la misma, haga recomendable la promoción de otro tipo de viviendas.
 - V. Cuando el suelo se localice en unidades de ejecución, u otros ámbitos urbanísticos, cuyo aprovechamiento corresponda mayoritariamente al Patrimonio Municipal de Suelo o a otros patrimonios públicos de suelo, pudiendo dar lugar la total utilización para viviendas protegidas del suelo a zonas urbanas no diversificadas socialmente.
 - VI. Cuando el precio final medio de la edificación residencial en la zona donde se localicen los suelos supere en un 30% el precio máximo de venta de la edificación residencial protegida. La anterior relación tiene carácter enunciativo y no limitativo, por lo que el Ayuntamiento podrá apreciar otras justificaciones distintas.
 - b. A usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o por el presente Plan o el planeamiento que lo desarrolle, bien por decisión del Ayuntamiento.
 - c. A cualesquiera de los usos admitidos por este Plan o el planeamiento que lo desarrolle, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del Patrimonio Municipal de Suelo y así se declare motivadamente por el Ayuntamiento por su interés público y social.
2. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:
 - a. Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a **viviendas protegidas**.
 - b. La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del Patrimonio Municipal de Suelo.
 - c. La promoción de **viviendas protegidas**.
 - d. **La ejecución de actuaciones públicas y otros usos de interés social o el fomento de actuaciones privadas, previstas en este Plan o en el planeamiento que lo desarrolle, dirigidos a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas, así como a dotaciones o mejora de espacios naturales o bienes inmuebles del patrimonio cultural.**

TÍTULO V. CONDICIONES ESTRUCTURALES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO.

TEXTO REFUNDIDO PGOU

CAPÍTULO IV. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Artículo 5.9 Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Sectorizado.

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

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

Artículo 5.10 Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable sectorizado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.
2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.
3. Además del uso global, el presente Plan determina para cada sector los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el Título X, Normas Básicas de Edificación y Usos.
4. Los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada de los distintos sectores del suelo urbanizable sectorizado deberán establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

Artículo 5.11 Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable sectorizado, la densidad poblacional máxima posible a alcanzar en su desarrollo y ejecución.
2. La densidad poblacional máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento del número máximo de viviendas edificables en el ámbito delimitado.

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

CAPÍTULO IV. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANIZABLE **ORDENADO Y DEL SECTORIZADO.**

Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable **Ordenado y del Sectorizado.**

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

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

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

Artículo 5.10 Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable **ordenado y en el suelo urbanizable sectorizado**, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.
2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.
3. Además del uso global, el presente Plan determina para cada sector los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el Título X, Normas Básicas de Edificación y Usos.
4. **La ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para los sectores del suelo urbanizable ordenado, establecerá los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.**
5. Los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada de los distintos sectores del suelo urbanizable sectorizado **o innoven la del suelo urbanizable ordenado**, deberán establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

Artículo 5.11 Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable **ordenado y en el suelo urbanizable** sectorizado, la densidad poblacional máxima posible a alcanzar en su desarrollo y ejecución.
2. La densidad poblacional máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento del número máximo de viviendas edificables en el ámbito delimitado.

TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 5.12 Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

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

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

1. El presente Plan delimita las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado y determina el aprovechamiento medio de cada una de las áreas delimitadas.
2. La ordenación pormenorizada establecida por los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado fijarán o concretarán, respetando los criterios estructurales del presente Plan General, los coeficientes correspondientes a los usos pormenorizados, las tipologías resultantes y resto de características de dicha ordenación pormenorizada, que previsiblemente puedan afectar al valor relativo de la edificabilidad.

Sección 2ª. Ordenación Estructural de los Distintos Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Artículo 5.14 Fichas de Determinaciones de los Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el documento Anexo a estas Normas denominado FICHAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

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

Artículo 5.15 Delimitación de las Áreas de Reparto.

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

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 5.12 Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

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

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

1. El presente Plan delimita las Áreas de Reparto del **Suelo Urbanizable Ordenado** y del Sectorizado y determina el aprovechamiento medio de cada una de las áreas delimitadas.
2. **La ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para el suelo urbanizable ordenado y por los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado, o innoven la establecida para el suelo urbanizable ordenado,** fijarán o concretarán, respetando los criterios estructurales del presente Plan General, los coeficientes correspondientes a los usos pormenorizados, las tipologías resultantes y resto de características de dicha ordenación pormenorizada, que previsiblemente puedan afectar al valor relativo de la edificabilidad.

Sección 2ª. Ordenación Estructural de los Distintos Sectores del Suelo Urbanizable **Ordenado y del Sectorizado.**

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

1. **Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior para el suelo urbanizable ordenado, serán las que se establecen en los correspondientes Planes Parciales de Ordenación.**
2. Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección **anterior para el suelo urbanizable sectorizado,** se establecen en el documento Anexo a estas Normas denominado FICHAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

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

Artículo 5.15 Delimitación de las Áreas de Reparto.

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

TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 5.16 Fichas de Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Sectorizado.

La determinación del aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable sectorizado, se establece en documento Anexo a estas Normas denominado FICHAS DE DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

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

1. La determinación del aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable ordenado, será la que se establece en los correspondientes Planes Parciales de Ordenación vigentes.
2. La determinación del aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable sectorizado, se establece en documento Anexo a estas Normas denominado FICHAS DE DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

TÍTULO V. CONDICIONES ESTRUCTURALES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO.

CAPÍTULO VI. LA REGULACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

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

TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 5.41 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Vega del Genil.

Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en el Plano 1, de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable

1. Se consideran actividades genéricas de esta zona de suelo no urbanizable la actividad agropecuaria con los siguientes usos pormenorizados
 - a. Agrícola intensivo, como huertas, plantaciones de frutales en regadío y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.
 - b. Ganadería en régimen libre.
 - c. La actividad cinegética.
 - d. Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de los riegos tradicionales.
 - e. Instalaciones destinadas a la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica y estaciones climatológicas y de aforos.
2. Se consideran usos susceptibles de autorización en esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:

Agropecuaria:

 - a. Piscifactorías.
 - b. Instalaciones relacionadas con nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos y otras formas de almacenamiento de agua.
 - c. Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria
 - d. Casetas para aperos de labranza.
 - e. Viviendas vinculadas a la explotación agropecuaria.
 - f. Edificaciones destinadas al alojamiento de empleados temporales en las labores agrícolas.

Actividades realizadas en el medio natural

 - a. Adecuaciones naturalísticas.
 - b. Adecuaciones recreativas
 - c. Parques rurales

Infraestructuras

 - a. Usos de infraestructuras y servicios públicos vinculados a los recursos hídricos
 - b. Usos de infraestructuras y servicios públicos vinculados a las conducciones energéticas.
 - a. Instalaciones de servicio a las carreteras y ferrocarril.
 - b. Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento y saneamiento.

Actividad extractiva

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

Actividades de ocio:

 - a. Alojamientos rurales.
 - b. Instalaciones de restauración
 - c. Áreas de ocio.
 - d. Centros asistenciales especiales: centros que desarrollan actividades consistentes en la curación y/o la reinserción social.
 - e. Cualquier otra actividad destinada al ocio y recreo de la población compatible con las características físicas de la zona.
3. Se permiten los usos existentes implantados y autorizados como de interés público, admitiendo usos complementarios o del mismo carácter a los existentes y ampliaciones siempre que no superen los 10.000 m².

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 5.41 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Vega del Genil.

Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en el Plano 1, de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable

1. Se consideran actividades genéricas de esta zona de suelo no urbanizable la actividad agropecuaria con los siguientes usos pormenorizados
 - a. Agrícola intensivo, como huertas, plantaciones de frutales en regadío y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.
 - b. Ganadería en régimen libre.
 - c. La actividad cinegética.
 - d. Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de los riegos tradicionales.
 - e. Instalaciones destinadas a la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica y estaciones climatológicas y de aforos.
2. Se consideran usos susceptibles de autorización en esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:

Agropecuaria:

 - a. Piscifactorías.
 - b. Instalaciones relacionadas con nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos y otras formas de almacenamiento de agua.
 - c. Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria
 - d. Casetas para aperos de labranza.
 - e. Viviendas vinculadas a la explotación agropecuaria.
 - f. Edificaciones destinadas al alojamiento de empleados temporales en las labores agrícolas.
 - g. Ganadería en régimen estabulado, siempre que se den los siguientes requisitos:
 - Que se trate de una actividad preexistente.
 - Que las edificaciones no tengan una superficie superior a 1.000 m².Excepcionalmente, y previa informe técnico favorable, las instalaciones necesarias para la actividad ganadera preexistente, podrán ubicarse a una distancia inferior a los 500 metros previstos en el art. 12.215. (ANTES 12.219)

Actividades realizadas en el medio natural

 - a. Adecuaciones naturalísticas.
 - b. Adecuaciones recreativas
 - d. Parques rurales

Infraestructuras

 - a. Usos de infraestructuras y servicios públicos vinculados a los recursos hídricos
 - b. Usos de infraestructuras y servicios públicos vinculados a las conducciones energéticas.
 - a. Instalaciones de servicio a las carreteras y ferrocarril.
 - b. Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento y saneamiento.

Actividad extractiva

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

Actividades de ocio:

 - a. Alojamientos rurales.
 - b. Instalaciones de restauración
 - c. Áreas de ocio.
 - d. Centros asistenciales especiales: centros que desarrollan actividades consistentes en la curación y/o la reinserción social.
 - e. Cualquier otra actividad destinada al ocio y recreo de la población compatible con las características físicas de la zona.
3. Se permiten los usos existentes implantados y autorizados como de interés público, admitiendo los usos complementarios o del mismo carácter a los existentes y las ampliaciones siempre que no se supere en el conjunto de las edificaciones vinculadas al correspondiente Proyecto de Actuación o Plan Especial los 15.000 m². Asimismo podrán ser autorizadas nuevas actuaciones de interés público y social

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

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

1. Se consideran actividades genéricas de esta zona de suelo no urbanizable la actividad agropecuaria con los siguientes usos pormenorizados
 - a. Agrícola en secano o regadío siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.
 - b. Ganadería en régimen libre.
 - c. Cinegéticas
 - d. Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.
 - e. Instalaciones destinadas a la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica y estaciones climatológicas y de aforos.
2. Se consideran usos susceptibles de autorización los siguientes:

Agropecuario:

 - a. Piscifactorías
 - b. Implantaciones de nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos y otras formas de almacenamiento de agua.
 - c. Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria.
 - d. Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola
 - e. Casetas de aperos
 - f. Almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinaria agrícola e instalaciones para almacenaje
 - g. Viviendas vinculadas a la actividad agropecuaria
 - h. Edificaciones destinadas al alojamiento de empleados temporales en las labores agrícolas.

Actividades realizadas en el medio natural:

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

Infraestructuras:

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

Actividad extractiva

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

Actividades de ocio de la población

- a. Alojamientos rurales
 - b. Instalaciones de restauración
 - c. Áreas de ocio
 - d. Parques acuáticos
 - e. Centros asistenciales especiales: centros que desarrollan actividades consistentes en la curación y/o la reinserción social.
 - f. Cualquier otra actividad destinada al ocio y recreo de la población compatible con las características físicas de la zona.
3. Se permiten los usos existentes implantados y autorizados como de interés público, admitiendo usos complementarios o del mismo carácter a los existentes y ampliaciones siempre que no superen los 10.000 m². Así mismo podrán ser autorizadas actuaciones de interés público y social relacionadas con la actividad agrícola y quede recogida en el correspondiente Proyecto de Actuación o Plan Especial.
 4. En la zona definida en el plano N^o 2 de Ordenación del Suelo no Urbanizable, próxima a la subestación eléctrica prevista, se permite la implantación de instalaciones generadoras de energía renovable, siempre que no se supere la capacidad energética de las infraestructuras existentes y se minimicen los posibles impactos visuales con elementos naturales que garanticen la integración paisajística, tales como pantallas vegetales en la zona colindante a la carretera A-440. En caso de cese de esta actividad, la empresa propietaria de la misma deberá proceder al desmantelamiento de las instalaciones, así como prever las medidas oportunas para lograr la restitución del paisaje natural de los suelos ocupados.
 5. Para la implantación de edificaciones en la Vega se considerará la menor incidencia posible en el paisaje, eligiéndose preferentemente lugares retirados de las principales vías de comunicación y cuencas visuales, proyectándose edificaciones de la menor altura posible con un especial cuidado a su integración en el paisaje.

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

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

1. Se consideran actividades genéricas de esta zona de suelo no urbanizable la actividad agropecuaria con los siguientes usos pormenorizados
 - a. Agrícola en secano o regadío siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.
 - b. Ganadería en régimen libre.
 - c. Cinegéticas
 - d. Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.
 - e. Instalaciones destinadas a la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica y estaciones climatológicas y de aforos.
2. Se consideran usos susceptibles de autorización los siguientes:

Agropecuaria:

 - a. Piscifactorías
 - b. Implantaciones de nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos y otras formas de almacenamiento de agua.
 - c. Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria.
 - d. Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola. **Excepcionalmente, y previo informe técnico favorable, en el caso de instalaciones necesarias para actividades agrícolas preexistentes que precisen ampliaciones, éstas podrán situarse a una distancia inferior a doscientos (200) metros del suelo urbano o urbanizable previstos en el art. 5.30 de la presente normativa.**
 - e. Casetas de aperos
 - f. Almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinaria agrícola e instalaciones para almacenaje
 - g. Viviendas vinculadas a la actividad agropecuaria
 - h. Edificaciones destinadas al alojamiento de empleados temporales en las labores agrícolas.
 - i. Ganadería en régimen estabulado, siempre que se den los siguientes requisitos:
 - Que se trate de una actividad preexistente.
 - Que las edificaciones no tengan una superficie superior a 1.000 m²t.**Excepcionalmente, y previa informe técnico favorable, las instalaciones necesarias para la actividad ganadera preexistente, podrán ubicarse a una distancia inferior a los 500 metros previstos en el art. 12.215. (ANTES 12.219)**

Actividades realizadas en el medio natural:

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

Infraestructuras:

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

Actividad extractiva

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

Actividades de ocio de la población

- a. Alojamientos rurales
 - b. Instalaciones de restauración
 - c. Áreas de ocio
 - d. Parques acuáticos
 - e. Centros asistenciales especiales: centros que desarrollan actividades consistentes en la curación y/o la reinserción social.
 - f. Cualquier otra actividad destinada al ocio y recreo de la población compatible con las características físicas de la zona.
3. **Se permiten los usos existentes implantados y autorizados como de interés público, admitiendo los usos complementarios o del mismo carácter a los existentes y las ampliaciones siempre que no se supere en el conjunto de las edificaciones vinculadas al correspondiente Proyecto de Actuación o Plan Especial los 15.000 m²t. Asimismo podrán ser autorizadas nuevas actuaciones de interés público y social relacionadas con la actividad agrícola mediante la tramitación de Proyecto de Actuación o Plan Especial.**
 4. En la zona definida en el plano N° 2 de Ordenación del Suelo no Urbanizable, próxima a la subestación eléctrica prevista, se permite la implantación de instalaciones generadoras de energía renovable, siempre que no se supere la capacidad energética de las infraestructuras existentes y se minimicen los posibles impactos visuales con elementos naturales que garanticen la integración paisajística, tales como pantallas vegetales en la zona colindante a la carretera A-440. En caso de cese de esta actividad, la empresa propietaria de la misma deberá proceder al desmantelamiento de las instalaciones, así como prever las medidas oportunas para lograr la restitución del paisaje natural de los suelos ocupados.
 5. Para la implantación de edificaciones en la Vega se considerará la menor incidencia posible en el paisaje, eligiéndose preferentemente lugares retirados de las principales vías de comunicación y cuencas visuales, proyectándose edificaciones de la menor altura posible con un especial cuidado a su integración en el paisaje.
 6. **En la zona denominada "Los Cañuelos" los suelos serán objeto de un Plan Especial de Mejora del medio Rural que tendrá por finalidad:**
 - a. Conservar, proteger y mejorar el paisaje así como contribuir a la protección y conservación de los bienes naturales.
 - b. Establecer el régimen de Fuera de Ordenación o Asimilado a Fuera de Ordenación de las construcciones, instalaciones o edificaciones existentes de conformidad con el artículo 34 de la LOUA, no pudiéndose asignar dicho régimen a las edificaciones hasta la entrada en vigor del Plan Especial.
 - c. Adoptar las medidas tendentes a impedir el incremento de las construcciones y edificaciones existentes de conformidad con lo establecido en el artículo 5.24 del presente Plan.

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

TÍTULO V. CONDICIONES ESTRUCTURALES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO.

CAPÍTULO VI. LA REGULACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

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

TEXTO REFUNDIDO PGOU

Condiciones para la prevención de riesgos en las Avenidas e Inundaciones.

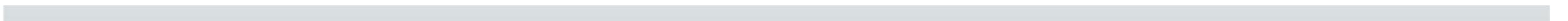
(Condiciones no contempladas en normativa)

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

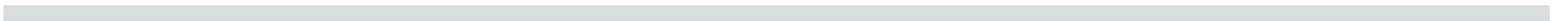
Artículo 5.47 (Nuevo Artículo) Condiciones para la prevención de riesgos en las Avenidas e Inundaciones.

1. Para la implantación de nuevas edificaciones o instalaciones en zonas afectadas por T-100 se deberá completar el estudio hidrológico – hidráulico realizado en junio de 2015 por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, determinando las posibles zonas afectadas por Flujo Preferente, cumpliéndose las siguientes condiciones:
 - a. En las Zonas de Flujo Preferente, no podrán ser autorizadas, con carácter general, las siguientes actividades:
 - Instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión; o centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población; o parques de bomberos, centros penitenciarios, instalaciones de los servicios de Protección Civil.
 - Edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie.
 - Acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados.
 - Depuradoras de aguas residuales urbanas, salvo en aquellos casos en los que se compruebe que no existe una ubicación alternativa o, en el caso de pequeñas poblaciones, que sus sistemas de depuración sean compatibles con las inundaciones. En estos casos excepcionales, se diseñarán teniendo en cuenta, además de los requisitos previstos en los artículos 246 y 259 ter, el riesgo de inundación existente, incluyendo medidas que eviten los eventuales daños que puedan originarse en sus instalaciones y garantizando que no se incremente el riesgo de inundación en el entorno inmediato, ni aguas abajo. Además se informará al organismo de cuenca de los puntos de desbordamiento en virtud de la disposición adicional segunda. Quedan exceptuadas las obras de conservación, mejora y protección de las ya existentes.
 - Invernaderos, cerramientos y vallados que no sean permeables, tales como los cierres de muro de fábrica estancos de cualquier clase.
 - Granjas y criaderos de animales que deban estar incluidos en el Registro de explotaciones ganaderas.
 - Rellenos que modifiquen la rasante del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe. Este supuesto no es de aplicación a los rellenos asociados a las actuaciones contempladas en el artículo 126 ter, que se requirán por lo establecido en dicho artículo.

- Infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce. Excepcionalmente, cuando se demuestre en que no existe otra alternativa viable de trazado, podrá admitirse una ocupación parcial de la zona de flujo preferente, minimizando siempre la alteración del régimen hidráulico y que se compense, en su caso, el incremento del riesgo de inundación que eventualmente pudiera producirse. Quedan exceptuadas las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas así como las obras de conservación, mejora y protección de infraestructuras lineales ya existentes. Las obras de protección frente a inundaciones se regirán por lo establecido en los artículos 126, 126 bis y 126 ter, del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.
 - b. En las zonas inundables fuera de Zona de Flujo Preferente, se deberán tomar las medidas oportunas para garantizar la seguridad de las personas y bienes teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente, debiéndose justificar la no afectación al régimen de corrientes ni a terceros por la adopción de dichas medidas. Además en la construcción de las nuevas edificaciones se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, las limitaciones a determinados usos establecidas en el artículo 14 bis. del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y cumplir con lo dispuesto en los apartados 3 y 4 de dicho artículo 14 bis.
2. Para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección.
- En estas edificaciones deberán tenerse en cuenta las siguientes medidas para reducir las consecuencias adversas en episodios de inundación, esto es:
- Habilitar en las edificaciones de una planta una cubierta o azotea accesible desde su interior mediante escalera.
 - Dotar de la mayor hermeticidad posible las plantas bajas (altura de ventanas, elementos de fachada estancos...)
 - Instalar todos los equipamientos relativos a ventilación, calefacción, electricidad... en la parte superior de los edificios.
 - Instalar válvulas de retención a la acometida de la red de alcantarillado que impida el flujo del agua en sentido inverso
 - Anclar los objetos situados en espacios abiertos que puedan ser arrastrados por la corriente.
 - Plan de evacuación supervisado y validado por protección civil.
 - Suscripción de Póliza de seguros ante inundaciones.
 - En estas edificaciones no se permitirán intervenciones que supongan una ampliación de la superficie o volumen de los espacios vulnerables.



2.2 MODIFICACIONES CON CONTENIDO PORMENORIZADO



TITULO VIII: DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

CAPÍTULO IV. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 8.27 Contenido de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos necesarios. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:
 - a. Plano a escala mínima 1:1.000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, haya de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para dotaciones y servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada, no quedando parcelas residuales o inedificables según las condiciones del Plan. Deberán reflejarse en el mismo la red topográfica y de nivelación afectada por la urbanización.
 - b. Planos de proyecto elaborados en el sistema de coordenadas de la cartografía municipal y referidos a la red de señales topográficas municipal y a la base cartográfica municipal digitalizada con referencia al planeamiento vigente.
 - c. Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases.
2. En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.
3. Los Proyectos de Urbanización deberán justificar el cumplimiento del Decreto 72/1992 sobre la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.
4. La ordenación propuesta deberá facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 8.27 Contenido de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos necesarios. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:
 - a. Plano a escala mínima 1:1.000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, haya de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para dotaciones y servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada, no quedando parcelas residuales o inedificables según las condiciones del Plan. Deberán reflejarse en el mismo la red topográfica y de nivelación afectada por la urbanización.
 - b. Planos de proyecto elaborados en el sistema de coordenadas de la cartografía municipal y referidos a la red de señales topográficas municipal y a la base cartográfica municipal digitalizada con referencia al planeamiento vigente.
 - c. Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases.
2. En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.
3. Los Proyectos de Urbanización deberán justificar el cumplimiento **de la normativa en vigor** sobre la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.
4. **Los proyectos de urbanización referidos a ámbitos de planeamiento de desarrollo de áreas o sectores de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable, deberán contemplar las obras de infraestructura general vinculadas en el Plan Especial de Infraestructuras a la ejecución de dichos ámbitos y cumplir con las condiciones establecidas en dicho Plan Especial.**
5. La ordenación propuesta deberá facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

TITULO X: NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO II. NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN

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

TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 10.79 Energías Alternativas.

Se recomienda que los edificios de nueva construcción prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 10.79 Energías Alternativas.

1. Se recomienda que los edificios de nueva construcción prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de **de captadores solares** u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. **Se consideran captadores solares, aquellas instalaciones capaces de generar electricidad, denominadas "placas fotovoltaicas", o también las instalaciones capaces de producir calor para la calefacción de agua caliente sanitaria para uso doméstico, piscina o calefacción, conocidas como "placas solares térmicas".**
Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.
2. **Con el fin de minimizar los impactos visuales y estéticos que se producirían, con la instalación de captadores solares en las cubiertas de las edificaciones, se deberán cumplir en su implantación los siguientes requisitos:**
 - a. **En todas las zonas del Área Central la ubicación de estos captadores solares en cubiertas no será, en ningún caso, visible desde el espacio exterior urbano.**
 - b. **En el resto de zonas edificadas será suficiente con que la implantación de estos captadores no sea visible desde el espacio exterior colindante a la manzana donde se ubican.**
3. **En caso de ubicar los paneles de captación de energía solar en faldones de cubiertas inclinadas, deberán quedar embebidos en éstos con relación a su pendiente y orientación, de forma que queden integradas en las mismas.**
4. **En los inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz y sus entornos de protección no se permitirá ningún tipo de impacto visual o estético, lo que deberá justificarse con un estudio de impacto específico; requiriéndose autorización del órgano competente en materia de patrimonio histórico.**

TITULO X: NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN.
CAPÍTULO II. NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN
Sección 7ª: Condiciones de Estética.

TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 10.125 Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, prohibiéndose los de malla metálica o similares. Se deberá prever un acceso para limpieza y mantenimiento. Los cerramientos provisionales podrán sobrepasar un máximo de veinte (20) cm la alineación exterior siempre que quede un acerado de ochenta (80) cm de dimensión mínima.
2. Las parcelas destinadas a uso lucrativo deberán vallarse obligatoriamente cuando se encuentre consolidado por edificación el Sector o Unidad de Ejecución en un setenta y cinco por ciento (75%), exceptuándose de su cumplimiento aquellas zonas que por tratarse de áreas diferenciadas de las zonas consolidadas no sea necesario o conveniente su vallado, lo cual deberá contar con el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.
3. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:
 - a. Con elementos ciegos cien (100) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros, prohibiéndose los de malla metálica o similares.
 - b. Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no forme frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos metros.
4. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 10.125 Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura igual o superior a **doscientos (200)** centímetros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, prohibiéndose los de malla metálica o similares. Se deberá prever un acceso para limpieza y mantenimiento. Los cerramientos provisionales podrán sobrepasar un máximo de veinte (20) cm la alineación exterior siempre que quede un acerado de **noventa (90)** cm de dimensión mínima.
2. Las parcelas destinadas a uso lucrativo deberán vallarse obligatoriamente cuando se encuentre consolidado por edificación el Sector o Unidad de Ejecución en un setenta y cinco por ciento (75%), exceptuándose de su cumplimiento aquellas zonas que por tratarse de áreas diferenciadas de las zonas consolidadas no sea necesario o conveniente su vallado, lo cual deberá contar con el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.
3. **Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, que podrá resolverse con elementos ciegos de cien (100) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros, prohibiéndose los de malla metálica o similares, salvo condiciones particulares de las distintas zonas.**
4. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

TITULO X: NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO III. NORMAS BÁSICAS DE LOS USOS

Sección 4ª: Uso Centros y Servicios Terciarios.

TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 10.151 Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso centros y servicios terciarios es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc. Se consideran excluidos de ésta categoría los edificios destinados a almacenaje, sea éste uso exclusivo o uso principal del mismo.
2. Este caso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - A) Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.
 - B) Espectáculos y salas de reunión: es aquél destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos, y otros locales en que se practiquen juegos de azar.
 - C) Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.
A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:
 - a) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en su establecimiento independiente, de dimensión no superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.
 - b) Agrupación comercial o centro comercial: cuando en su mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.
 - c) Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.
Según el tipo de los bienes objeto del comercio pueden ser:
 - Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta.
 - Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio de bienes y servicios distintos a la alimentación.
 - D) Oficinas: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior, así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas, industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplieren funciones análogas.
 - E) Campamento: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal mediante la instalación de tiendas de campaña, caravanas, etc.
 - F) Aparcamientos y garajes: es el uso de los espacios, edificados, sobre o bajo rasante, diferenciados de la vía pública para el estacionamiento y/o guarda de vehículos, no vinculados funcionalmente al resto de usos ubicados en el mismo suelo. Se distinguen dos tipos:
 - Garajes privados: son aquellos destinados al estacionamiento de vehículos situados bajo o sobre suelos no incluidos en el dominio público viario o de espacios libres.
 - Aparcamientos públicos: son los espacios situados bajo la red viaria o los **espacios libres de dominio público**, destinados al estacionamiento temporal de vehículos en régimen de rotación o residentes.

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 10.151 Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso centros y servicios terciarios es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc. Se consideran excluidos de ésta categoría los edificios destinados a almacenaje, sea éste uso exclusivo o uso principal del mismo.
2. Este caso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - A) Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.
 - B) Espectáculos y salas de reunión: es aquél destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos, y otros locales en que se practiquen juegos de azar.
 - C) Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.
A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:
 - a) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en su establecimiento independiente, de dimensión no superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.
 - b) Agrupación comercial o centro comercial: cuando en su mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.
 - c) Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.
Según el tipo de los bienes objeto del comercio pueden ser:
 - Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta.
 - Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio de bienes y servicios distintos a la alimentación.
 - D) Oficinas: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior, así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas, industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplieren funciones análogas.
 - E) Campamento: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal mediante la instalación de tiendas de campaña, caravanas, etc.
 - F) Aparcamientos y garajes: es el uso de los espacios, edificados, sobre o bajo rasante, diferenciados de la vía pública para el estacionamiento y/o guarda de vehículos, no vinculados funcionalmente al resto de usos ubicados en el mismo suelo. Se distinguen dos tipos:
 - Garajes privados: son aquellos destinados al estacionamiento de vehículos situados bajo o sobre suelos no incluidos en el dominio público viario o de espacios libres.
 - Aparcamientos públicos: son los espacios situados bajo la red viaria o los **espacios libres de dominio público**, destinados al estacionamiento temporal de vehículos en régimen de rotación o residentes.
 - G) **Otros servicios pertenecientes al sector terciario tales como servicios comunitarios, sociales y personales, que engloba aquellos servicios necesarios para el buen funcionamiento de la sociedad (tanatorios, funerarias, etc...) o el bienestar de la población (gimnasios, balnearios, clubes deportivos, etc...).**

TITULO X: NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO III. NORMAS BÁSICAS DE LOS USOS

Sección 7ª. Uso Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

Subsección Cuarta: Condiciones Particulares el Uso Pormenorizado Infraestructuras Urbanas Básicas.

TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 10.219 Desarrollo.

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General, como cualquier proyecto que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de las infraestructuras, deberán ser elaborados con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la ejecución coordinada entre las entidades implicadas.
2. El Ayuntamiento, a través de Planes Especiales de Infraestructura, podrá establecer para cada clase de infraestructura las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 10.219 Desarrollo.

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General, como cualquier proyecto que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de las infraestructuras, deberán ser elaborados con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la ejecución coordinada entre las entidades implicadas.
2. **El Ayuntamiento, a través de Planes Especiales de Infraestructuras, podrá establecer para cada una de las infraestructuras las disposiciones específicas que regulen sus condiciones así como las condiciones y participación en la ejecución de las infraestructuras de carácter general de las diferentes áreas de suelo urbanizable o de suelo urbano no consolidado, bien mediante la ejecución de obras previstas en el Plan Especial o mediante la aportación económica que en éste se establezca.**

TITULO X: NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN.
CAPÍTULO IV. NORMAS BÁSICAS DE URBANIZACIÓN.
Sección 4ª. Las Infraestructuras Urbanas Básicas.

TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 10.238 Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.

1. El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a red general que sea igualmente separativa. En caso contrario la red será unitaria.
En los sectores de suelo urbanizable el sistema será separativo, salvo que los servicios técnicos municipales dispongan lo contrario.
2. Las acometidas tendrán un diámetro mínimo de doscientos cincuenta (250) milímetros. Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan.
3. La conexión a la red general de alcantarillado se hará al pozo de registro existente más próximo o mediante un pozo de registro de dimensiones mínimas ciento treinta (130) centímetros, siempre que la red existente tenga suficiente capacidad.
4. Los materiales a emplear y las calidades mínimas se adecuarán a los criterios de los servicios técnicos municipales en cada momento, que establecerán los materiales que se consideren más adecuados al uso y situación previstos.

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 10.238 Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.

1. El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a red general que sea igualmente separativa. En caso contrario la red será unitaria.
En los sectores de suelo urbanizable el sistema será separativo.
2. Las acometidas tendrán un diámetro mínimo de doscientos cincuenta (250) milímetros. Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan.
3. La conexión a la red general de alcantarillado se hará al pozo de registro existente más próximo o mediante un pozo de registro de dimensiones mínimas ciento treinta (130) centímetros, siempre que la red existente tenga suficiente capacidad.
4. Los materiales a emplear y las calidades mínimas se adecuarán a los criterios de los servicios técnicos municipales en cada momento, que establecerán los materiales que se consideren más adecuados al uso y situación previstos.
5. En los sectores industriales se adoptarán técnicas para reducir las cargas contaminantes en la entrega de las primeras aguas de lluvia (depósitos de infiltración, retención, humedales, etc...). La ubicación de los puntos de vertido de las aguas pluviales al cauce se estudiará de forma que evite o minimice la afección a la vegetación de ribera.
6. En el caso en que los caudales de agua de lluvia aumenten considerablemente o superen a las del cauce donde viertan se adoptarán técnicas para disminuir las puntas de caudales, presentándose proyecto realizado por técnico competente respecto al punto y caudal máximo previsible.

TÍTULO XII. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO II: LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

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

TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.2 Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.

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

- a. El establecimiento de las alineaciones y del viario urbano, con expresión gráfica de las alineaciones de nuevo trazado.
- b. La fijación de los usos pormenorizados.
- c. El establecimiento de los espacios libres y dotaciones comunitarias.
- d. La determinación detallada de la altura de la edificación.
- e. La definición de los elementos de arquitectura protegidos por su valor histórico o arquitectónico de interés municipal.
- f. La calificación pormenorizada del suelo, estableciéndose las condiciones particulares u ordenanzas de zona del Suelo Urbano que, junto con las generales que se establecen en el Título X, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización y uso.

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.2 Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.a), configuran la ordenación detallada del suelo urbano consolidado la ordenación urbanística detallada, la trama urbana, espacios públicos y dotaciones comunitarias complementando la ordenación estructural para cada una de las parcelas y las distintas zonas delimitadas por el Plan General de Ordenación Urbanística:
 - a. El establecimiento de las alineaciones y del viario urbano, con expresión gráfica de las alineaciones de nuevo trazado.
 - b. La fijación de los usos pormenorizados.
 - c. El establecimiento de los espacios libres y dotaciones comunitarias.
 - d. La determinación detallada de la altura de la edificación.
 - e. La definición de los elementos de arquitectura protegidos por su valor histórico o arquitectónico de interés municipal.
 - f. La calificación pormenorizada del suelo, estableciéndose las condiciones particulares u ordenanzas de zona del Suelo Urbano que, junto con las generales que se establecen en el Título X, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización y uso.
2. Los ámbitos de suelo urbano consolidado que proviene del desarrollo del sector SUT PP R4 Carretera del Remolino, UE OE1 Fray Junípero y unidad de ejecución UE-1 del sector SUO/NE-2, que se encuentren afectados por riesgo de inundación de la Zona Inundable para T-500, de acuerdo con el estudio hidráulico-hidrológico realizado en junio de 2015 por la confederación hidrográfica del Guadalquivir, quedarán sujetos a las siguientes condiciones:
 - a) Las nuevas edificaciones deberán tomar las medidas oportunas para garantizar la seguridad de las personas y bienes teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente, debiéndose justificar la no afección al régimen de corrientes ni a terceros por la adopción de dichas medidas. Además en la construcción de las nuevas edificaciones se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, las limitaciones a determinados usos establecidas en el artículo 14 bis. del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y cumplir con lo dispuesto en los apartados 3 y 4 de dicho artículo 14 bis.
 - b) Así mismo en las edificaciones ya existentes, deberán tenerse en cuenta las siguientes medidas para reducir las consecuencias adversas en episodios de inundación, esto es:
 - Habilitar en las edificaciones de una planta una cubierta o azotea accesible desde su interior mediante escalera
 - Dotar de la mayor hermeticidad posible las plantas bajas (altura de ventanas, elementos de fachada estancos...)
 - Instalar todos los equipamientos relativos a ventilación, calefacción, electricidad... en la parte superior de los edificios.
 - Instalar válvulas de retención a la acometida de la red de alcantarillado que impida el flujo del agua en sentido inverso
 - Anclar los objetos situados en espacios abiertos que puedan ser arrastrados por la corriente.
 - Plan de evacuación supervisado y validado por protección civil.
 - Suscripción de Póliza de seguros ante inundaciones.
 - En estas edificaciones no se permitirán intervenciones que supongan una ampliación de la superficie o volumen de los espacios vulnerables.

TÍTULO XII. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO II: LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

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

Subsección Cuarta: Condiciones Particulares de la zona de Centro Extensión.

TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.46 Delimitación.

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

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.46 Delimitación.

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

TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.56 Condiciones particulares de uso.

1. El uso determinado es el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar o bifamiliar.
2. Además del uso determinado se permiten en plantas bajas los usos de local comercial, talleres artesanales y talleres de mantenimiento de vehículos de hasta ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie.

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.56 Condiciones particulares de uso.

1. El uso determinado es el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar o bifamiliar **para parcelas incluidas en la subzona CE y plurifamiliar, unifamiliar o bifamiliar para las incluidas en la subzona CEp.**
2. Además del uso determinado se permiten en plantas bajas los usos de local comercial, talleres artesanales y talleres de mantenimiento de vehículos de hasta ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie.

TÍTULO XII. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO II: LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

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

Subsección Quinta: Condiciones Particulares de la zona de Edificación en MANZANA INTENSIVA.

TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.64 Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijadas por el presente Plan.

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.64 Edificabilidad neta.

1. **Para las Subzonas M1a y M1b**, la superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijadas por el presente Plan.
2. **Para la Subzona M1c**, la superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por el coeficiente de edificabilidad establecido en los planos de calificación, alineaciones, rasantes y alturas del Plan General.

TÍTULO XII. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO II: LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

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

Subsección Sexta: Condiciones Particulares de la zona de Edificación SUBURBANA.

TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.75 Ocupación sobre rasante.

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:
 - A. Para parcelas cuya superficie no exceda de cien (100) metros cuadrados, el cien por cien (100%).
 - B. Para parcelas cuya superficie exceda de cien (100) metros cuadrados el ochenta (80%) por ciento de la superficie de la parcela con un fondo máximo de veinte (20) metros.
 - C. En la subzona S1 en el caso de que la planta baja se destine a uso comercial se establece un fondo máximo de veinte (20) metros para dicha planta.
2. En la subzona S2 se permite la introducción de viviendas interiores sobre patios vivideros con la regulación establecida en los artículos 10.135 y 12.11.3 de las presentes normas.
3. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido sobre la posición de la edificación en la parcela, siendo la altura máxima permitida en todos los casos de dos plantas a partir de una línea paralela a la fachada situada a dieciséis (16) metros de ésta.

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.75 Ocupación sobre rasante.

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:
 - A. Para parcelas cuya superficie no exceda de cien (100) metros cuadrados, el cien por cien (100%).
 - B. Para parcelas cuya superficie exceda de cien (100) metros cuadrados el ochenta (80%) por ciento de la superficie **de los veinte (20) primeros metros desde las alineaciones exteriores, y el cincuenta por ciento (50%) del resto de la parcela; permitiéndose en cualquier caso una superficie ocupada de cien (100) metros cuadrados.**
 - C. En la subzona S1 en el caso de que la planta baja se destine a uso comercial se establece un fondo máximo de veinte (20) metros para dicha planta.
2. En la subzona S2 se permite la introducción de viviendas interiores sobre patios vivideros con la regulación establecida en los artículos 10.135 y 12.11.3 de las presentes normas.
3. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido sobre la posición de la edificación en la parcela, siendo la altura máxima permitida en todos los casos de dos plantas a partir de una línea paralela a la fachada situada a dieciséis (16) metros de ésta.

TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.77 Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijadas por el presente Plan.

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.64 Edificabilidad neta.

1. **Para las Subzonas S1, S2a y S2b,** la superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijadas por el presente Plan.
2. **Para la Subzona S2c,** la superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por el coeficiente de edificabilidad establecido en los planos de calificación, alineaciones, rasantes y alturas del Plan General.

TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.81 Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar o bifamiliar para parcelas incluidas en la subzona S1 y plurifamiliar, unifamiliar o bifamiliar para las incluidas en la subzona S2.
2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:
 - a. En las plantas bajas:
 - * Locales comerciales.
 - * Talleres artesanales.
 - * Talleres de mantenimiento de vehículos de hasta ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie.
 - b. En las plantas altas el uso de Terciario, cuando tenga carácter exclusivo en el edificio.

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.81 Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar o bifamiliar para parcelas incluidas en la subzona S1 y plurifamiliar, unifamiliar o bifamiliar para las incluidas en la subzona S2.
2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:
 - a. En las plantas bajas:
 - * Locales comerciales.
 - * Talleres artesanales.
 - * Talleres de mantenimiento de vehículos de hasta ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie.
 - * **Garajes.**
 - b. En las plantas altas el uso de Terciario, cuando tenga carácter exclusivo en el edificio.

TÍTULO XII. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO II: LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

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

Subsección Octava: Condiciones Particulares de la zona de vivienda Unifamiliar Adosada.

TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.108 Condiciones Particulares de Estética.

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.
2. Se prohíben las soluciones de cubiertas inclinadas abuhardilladas.
3. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.
4. Los testeros y laterales de las viviendas que presenten fachada hacia espacios públicos, deberán acabarse con los mismos materiales y calidades que el resto de las fachadas.

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.108 Condiciones Particulares de Estética.

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

TÍTULO XII. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO II: LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

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

Subsección Novena: Condiciones Particulares de la zona de vivienda Unifamiliar Agrupada.

TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.110 Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 10.13 de estas Normas serán edificables todas aquellas parcelas para agrupación de viviendas cuyas dimensiones superen las siguientes:
 - a. Superficie superior a doscientos (200) metros cuadrados.
 - b. Diámetro de la circunferencia inscribible nueve (9) metros.
2. Sobre las parcelas edificadas a la entrada en vigor del Plan y calificadas como residencial Unifamiliar Agrupada, no podrá producirse segregación de parcelas, garantizándose en cualquier caso que el número máximo de viviendas sobre cada parcela es el existente a la entrada en vigor del Plan.

TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.113 Ocupación sobre Rasante.

1. Con carácter general la ocupación de la parcela por la edificación será como máximo el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de la misma. La ocupación en las parcelas calificadas como Unifamiliar Agrupada en el Calonge podrá ser como máximo del sesenta por ciento (60%).
2. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre separación a linderos.

TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.121 Condiciones Particulares de Estética.

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.
2. Se prohíben las soluciones de cubiertas inclinadas abuhardilladas.
3. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.110 Condiciones Particulares de Parcelación.

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

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.113 Ocupación sobre Rasante.

1. Con carácter general la ocupación de la parcela por la edificación será como máximo el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de la misma. La ocupación en las parcelas calificadas como Unifamiliar Agrupada en el Calonge podrá ser como máximo del sesenta por ciento (60%).
2. **Se podrá ocupar el setenta y cinco por ciento (75%) en aquellas parcelas de El Calonge, resultantes de la segregación de parcelas de esquina que cumplan con las condiciones de parcelación establecidas en el apartado 3 del artículo 12.110.**
3. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre separación a linderos.

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.121 Condiciones Particulares de Estética.

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.
2. Se prohíben las soluciones de cubiertas inclinadas abuhardilladas.
3. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos **ciegos de cien (100) centímetros de altura**, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total **doscientos cincuenta (250) centímetros**.

TÍTULO XII. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO II: LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

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

Subsección Décima: Condiciones Particulares de la zona de vivienda Unifamiliar Aislada.

TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.122 Delimitación.

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

TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.123 Condiciones Particulares de Parcelación.

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

- Superficie superior a mil (1.000) metros cuadrados.
- Diámetro de la circunferencia inscribible dieciocho (18) metros.
- Frente de parcela mínimo veinte (20) metros.
- Las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan serán edificables aunque no cumplan alguna de las condiciones anteriores.

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.122 Delimitación.

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

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.123 Condiciones Particulares de Parcelación.

- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 10.13 de estas Normas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:
 - Superficie superior a mil (1.000) metros cuadrados.
 - Diámetro de la circunferencia inscribible dieciocho (18) metros.
 - Frente de parcela mínimo veinte (20) metros.
 - Las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan serán edificables aunque no cumplan alguna de las condiciones anteriores.
- En las zonas UA y UAB se permitirá la agrupación de parcelas para su ordenación y ejecución conjunta posibilitando la incorporación de zonas para servicios comunes tales como piscinas, pistas deportivas, juego de niños o similares sin que en dichas zonas se permitan edificaciones cerradas sobre rasante con las siguientes condiciones:**
 - La superficie mínima de la agrupación de parcelas será de 4000 m².
 - Las viviendas mantendrá en todo caso su condición de aisladas respetando los retranqueos establecidos en la ordenanza y siendo la separación mínima entre las viviendas dos veces la separación a linderos laterales.
 - No se podrá incrementar el número máximo de viviendas ni la edificabilidad total que le corresponda como suma de las que corresponden a cada una de las parcelas que se agrupan.
 - Serán de aplicación el resto de las condiciones establecidas en las normas urbanísticas para las zonas UA y UAB que no estén en contradicción con las condiciones fijadas en los apartados anteriores.
 - Se tramitará un Estudio de Detalle en el que se contenga el ámbito máximo a ocupar por cada unidad de vivienda, la definición de las zonas de uso colectivo y sus características básicas, las condiciones necesarias para garantizar la accesibilidad a dichas zonas para su mantenimiento y para la conexión de las infraestructuras propias de dichas zonas que serán de uso común.
El estudio de Detalle establecerá, en su caso, la división de la actuación en fases a las que hayan de corresponder proyectos y licencias de obra unitarias.
El Estudio de Detalle podrá ser tramitado con el proyecto de edificación de la totalidad o, en su caso, con el de la primera fase.

TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.125 Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a Linderos.

1. En la subzona UA las edificaciones se separarán de los linderos laterales una distancia mínima de tres (3) metros y de los linderos frontal y trasero una distancia mínima de cinco (5) metros.
2. Si se proyecta garaje en sótano, el tramo de fachada donde se sitúe el acceso deberá retranquearse un mínimo de ocho (8) metros respecto a la alineación exterior.
3. En las parcelas situadas en el núcleo de la estación las edificaciones se ajustarán a la línea de edificación representada en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, separándose de los linderos laterales una distancia mínima de tres (3) metros, pudiendo adosarse a los linderos laterales si las edificaciones colindantes se adosan a dicho lindero.
4. En las parcelas calificadas como vivienda unifamiliar aisladas y edificadas a la entrada en vigor del Plan General existentes en la avenida Manuel de Falla, se permitirá la alineación de la edificación al lindero frontal o su retranqueo, sin restricción sobre la distancia mínima de dicho retranqueo.

TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.126 Ocupación sobre Rasante.

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo el veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela para la subzona UA.
2. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre separación a linderos.

TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.128 Edificabilidad neta.

1. La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por 0,35 M2T/M2S.
2. En el núcleo de la estación la superficie máxima edificable de las zonas calificadas como UAE se determinará en función del fondo máximo edificable definido en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Altura, el número máximo de plantas permitidas en esta zona y las condiciones de posición de las edificaciones establecidas en el artículo 12.125.

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.125 Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a Linderos.

1. **En las subzonas UA y UAB** las edificaciones se separarán de los linderos laterales una distancia mínima de tres (3) metros y de los linderos frontal y trasero una distancia mínima de cinco (5) metros.
2. Si se proyecta garaje en sótano, el tramo de fachada donde se sitúe el acceso deberá retranquearse un mínimo de ocho (8) metros respecto a la alineación exterior.
3. En las parcelas situadas en el núcleo de la estación las edificaciones se ajustarán a la línea de edificación representada en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, separándose de los linderos laterales una distancia mínima de tres (3) metros, pudiendo adosarse a los linderos laterales si las edificaciones colindantes se adosan a dicho lindero.
4. En las parcelas calificadas como vivienda unifamiliar aisladas y edificadas a la entrada en vigor del Plan General existentes en la avenida Manuel de Falla, se permitirá la alineación de la edificación al lindero frontal o su retranqueo, sin restricción sobre la distancia mínima de dicho retranqueo

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.126 Ocupación sobre Rasante.

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo el veinte por ciento **(20%) de la superficie de la parcela.**
2. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre separación a linderos.

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.128 Edificabilidad neta.

1. En las zonas calificadas como UA la superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por 0,35 M2T/M2S.
2. **En las zonas del Baldío Sur calificadas como UAB la superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por 0,15 M2T/M2S.**
3. En el núcleo de la estación la superficie máxima edificable de las zonas calificadas como UAE se determinará en función del fondo máximo edificable definido en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Altura, el número máximo de plantas permitidas en esta zona y las condiciones de posición de las edificaciones establecidas en el artículo 12.125.

TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.133 Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar para parcelas incluidas en la subzona UA y unifamiliar o bifamiliar para las incluidas en la subzona UAE.
2. En el núcleo de la estación, además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:
 - a. En las plantas bajas:
 - * Terciario.
 - * Talleres artesanales.
 - * Almacenaje
 - b. En las plantas altas:
 - * Terciario.

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.133 Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar para parcelas incluidas en las subzonas UA y UAB; y unifamiliar o bifamiliar para las incluidas en la subzona UAE.
2. Además del uso determinado se permiten los usos de servicios comunitarios tales como clubes deportivos, residencias de ancianos, u otros análogos, sean éstos públicos o privados.
3. En el núcleo de la estación, para las parcelas incluidas en la subzona UAE, se permiten también los siguientes usos pormenorizados:
 - a. En las plantas bajas:
 - * Terciario.
 - * Talleres artesanales.
 - * Almacenaje
 - b. En las plantas altas:
 - * Terciario.
4. En cualquier caso para la implantación de servicios comunitarios, tales como clubes deportivos, residencias de ancianos..., será necesario la formulación de un Estudio de Detalle supeditado a la aprobación por parte del Ayuntamiento de Palma del Río, que valorará la idoneidad de su implantación, así como de la solución arquitectónica adoptada, pudiendo imponer condiciones a su realización. Estos Estudios de Detalle no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen a excepción de las condiciones que se deriven de la ordenación de volúmenes. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad establecida en el presente Plan General.

TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.134 Condiciones Particulares de Estética.

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.
2. Se prohíben las soluciones de cubiertas inclinadas abuhardilladas.
3. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.134 Condiciones Particulares de Estética.

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.
2. Se prohíben las soluciones de cubiertas inclinadas abuhardilladas.
3. Las parcelas edificadas podrán cerrarse con vallas de altura no superior a doscientos veinte (220) centímetros.

TÍTULO XII. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO II: LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

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

Subsección Undécima: Condiciones Particulares de la zona Industrial.

TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.135 Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con la letra I.

TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.136 Condiciones Particulares de Parcelación.

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

- Superficie superior a ochocientos (800) metros cuadrados.
- Diámetro de la circunferencia inscribible dieciocho (18) metros.

TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.140 Edificabilidad neta.

- La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por un coeficiente de edificabilidad de 0.94 M2T/M2S.
 - El volumen máximo edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por un coeficiente de volumetría de 7.0 M3V/M2S.
- :
- .

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.135 Delimitación.

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

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.136 Condiciones Particulares de Parcelación.

- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 10.13 de estas Normas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:
 - Superficie superior a ochocientos (800) metros cuadrados.
 - Diámetro de la circunferencia inscribible dieciocho (18) metros.
- Se permitirán agrupaciones y agregaciones de parcelas, previa autorización municipal, siempre que las parcelas resultantes cumplan con las Ordenanzas en su configuración definitiva. Se permitirán divisiones y segregaciones de parcelas, previa Licencia Municipal, siempre que las parcelas resultantes cumplan los parámetros urbanísticos establecidos en las presentes normas, incluidas las de edificación.**

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.140 Edificabilidad neta.

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

TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.144 Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado es el Industrial, en sus categorías de Industria y Almacenamiento, excepto las actividades incluidas en el Apartado B del art.10.141, Talleres Artesanales y Pequeña Industria y Talleres de Mantenimiento del Automóvil.
2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:
 - * Hotelero.
 - * Locales Comerciales.
 - * Oficinas.
 - * Dotacional, con una edificabilidad máxima de 1.8 M2T/M2S, una ocupación máxima del 60% y una altura máxima de tres plantas.

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.144 Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado es el Industrial, en sus categorías de Industria y Almacenamiento, excepto las actividades incluidas en el Apartado B del art.10.141; Talleres Artesanales y Pequeña Industria; y Talleres de Mantenimiento del Automóvil.
 2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos:
 - a. Usos complementarios:
 - * Vivienda del guarda, siempre que se justifique su necesidad, con una superficie máxima de vivienda no superior a ciento veinte (120) metros cuadrados.
 - * Aparcamientos.
 - * Oficinas al servicio del uso principal.
 - b. Excepcionalmente se podrán incorporar los siguientes usos pormenorizados:
 - * Terciario.
 - * Dotacional.
- En cualquier caso, para la implantación de los usos pormenorizados, establecidos en los apartados anteriores, será necesario la formulación de un Estudio de Detalle supeditado a la aprobación por parte del Ayuntamiento de Palma del Río, que valorará la idoneidad del uso propuesto, así como de la solución arquitectónica adoptada, pudiendo imponer condiciones a su realización.
- Estos Estudios de Detalle no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen a excepción de las condiciones que se deriven de la ordenación de volúmenes. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad establecida en el presente Plan General. El Estudio de Detalle deberá fijar el número de plazas de aparcamiento en función de los usos propuestos, conforme a las condiciones de regulación establecidas en las normas urbanísticas del presente Plan.
3. En los espacios libres interiores de la parcela de uso industrial habrá de proyectarse, al menos, una plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie construida, excepto en aquellos casos en los que el propio carácter de la actividad o condiciones de implantación de la misma imposibiliten su cumplimiento. Dichas plazas vendrán definidas en el Proyecto de Edificación y responderán a las características y dimensiones fijadas a tal efecto en las Normas Generales.

TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.145 Condiciones Particulares de Estética.

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.
2. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.145 Condiciones Particulares de Estética.

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.
2. Las parcelas edificadas podrán cerrarse con vallas de altura no superior a doscientos veinte (220) centímetros.
3. La composición de fachada deberá armonizar con el conjunto, tanto en lo relativo a líneas de referencia, como a composición y a soluciones de ritmos y proporciones entre huecos y macizos. El acabado y materiales de fachada serán uniformes, garantizando una calidad suficiente en todos sus parámetros.
4. Los espacios libres interiores de parcela habrán de integrarse dentro del proyecto de edificación como superficies ajardinadas o pavimentadas, de forma obligatoria, prohibiéndose los espacios sin tratar afectos a la actividad que pudieran producir ensuciamiento del viario público al transitarse.

TÍTULO XII. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO II: LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

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

Subsección Duodécima: Condiciones Particulares de la zona industrial “Polígono Mataché”.

TEXTO REFUNDIDO PGOU

Esta Subsección determina las condiciones particulares de ordenación que son aplicables a la zona integrada por las áreas identificadas por el Plan como IM, situadas en el “Polígono Mataché”.

La relación de artículos incluidos en dicha subsección son los siguientes: **art. 12.146, art. 12.147, art. 12.148, art. 12.149 y art. 12.150.**

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

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

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

TÍTULO XII. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO II: LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

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

Subsección Decimotercera: Condiciones Particulares de la zona Centros Terciarios.

TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.151 Delimitación.

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

TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.152 Condiciones Particulares de Parcelación.

Las parcelas edificables serán las existentes a la entrada en vigor del presente Plan, no permitiéndose agregaciones ni segregaciones.

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.146 (antes 12.151) Delimitación.

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

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.147 (antes 12.152) Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Las parcelas edificables serán las definidas en el presente Plan General así como las existentes a la entrada en vigor del presente Plan, no permitiéndose agregaciones ni segregaciones.
2. **En la subzona TG, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 10.13 de estas Normas, serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones las siguientes:**
 - a. Superficie de parcela neta superior a ochocientos (800) metros cuadrados.
 - b. Frente mínimo de parcela veinte (20) metros.
3. **En la subzona TG se permitirán agrupaciones y agregaciones de parcelas, previa autorización municipal, siempre que las parcelas resultantes cumplan con las Ordenanzas en su configuración definitiva. Se permitirán divisiones y segregaciones de parcelas, previa Licencia Municipal, siempre que las parcelas resultantes cumplan los parámetros urbanísticos establecidos en las presentes normas, incluidas las de edificación.**

TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.153 Separación a linderos.

1. Se asumen las líneas de edificación consolidadas a la entrada en vigor del presente Plan. En el caso de que se produzcan ampliaciones de superficie ocupada, las nuevas edificaciones se separarán H/2 de todos los linderos, con un mínimo de cinco (5) metros.
2. Las edificaciones de nueva planta podrán alinearse a vial con un máximo de dos (2) plantas de altura sobre la rasante del viario, salvo que las condiciones de zona en las que se inserten obliguen al retranqueo o separación a linderos.

TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.157 Edificabilidad neta.

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

TEXTO REFUNDIDO PGOU

Altura de las edificaciones.

(Condiciones no contempladas en normativa)

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.148 (antes 12.153) Separación a linderos.

1. Se asumen las líneas de edificación consolidadas a la entrada en vigor del presente Plan. En el caso de que se produzcan ampliaciones de superficie ocupada, las nuevas edificaciones se separarán H/2 de todos los linderos, con un mínimo de cinco (5) metros.
2. Las edificaciones de nueva planta podrán alinearse a vial con un máximo de dos (2) plantas de altura sobre la rasante del viario, salvo que las condiciones de zona en las que se inserten obliguen al retranqueo o separación a linderos.
3. En la subzona TG, con carácter general las edificaciones se separarán cinco (5) metros del lindero frontal, y cuatro metros y medio (4.5) a uno de los linderos laterales.
4. En las distintas subzonas TM del Polígono Industrial "Matache", las condiciones establecidas serán las siguientes:
 - a. Para las parcelas identificadas en plano con las letras TM1 y TM3, no se fijan retranqueos mínimos.
 - b. Para las parcelas identificadas en plano con las letras TM2, las edificaciones se separarán cinco (5) metros del lindero frontal.

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.152 (antes 12.157) Edificabilidad neta.

1. En la subzona T la superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela por un coeficiente de edificabilidad de 1,75 M2T/M2S.
2. En la subzona TG la edificabilidad máxima admisible será de 1,47 m2 techo/m2 suelo.
3. En las distintas subzonas TM del Polígono Industrial "Matache" la edificabilidad máxima admisible será la siguiente:
 - a. En las parcelas identificadas en plano con las letras TM1, se asigna una edificabilidad máxima de 1.5 M2T/M2S.
 - b. En las parcelas identificadas en plano con las letras TM2, se asigna una edificabilidad máxima de 1.05 M2T/M2S.
 - c. En las parcelas identificadas en plano con las letras TM3, se asigna una edificabilidad máxima de 1.035 M2T/M2S.

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.153 (nuevo artículo) Altura de las edificaciones.

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

TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.161 Condiciones Particulares de Uso.

El uso determinado será el de Centros y Servicios Terciarios.

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.157 (antes 12.161) Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el de Centros y Servicios Terciarios.
2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos:
 - a. Usos complementarios:
 - * Vivienda del guarda, siempre que se justifique su necesidad.
 - * Aparcamientos.
 - b. Usos pormenorizados:
 - * Almacenaje (en un máximo del 40% de la superficie construida para la actividad)
3. En los espacios libres interiores de la parcela habrá de proyectarse, al menos, una plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie construida, excepto en aquellos casos en los que el propio carácter de la actividad o condiciones de implantación de la misma imposibiliten su cumplimiento. Dichas plazas vendrán definidas en el Proyecto de Edificación y responderán a las características y dimensiones fijadas a tal efecto en las Normas Generales.

TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.162 Condiciones Particulares de Estética.

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.
2. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.
3. Los espacios libres deberán arbolarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.158 (antes 12.162) Condiciones Particulares de Estética.

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.
2. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos ciegos de cien (100) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de doscientos cincuenta (250) centímetros.
3. Los espacios libres deberán arbolarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.
4. La composición de fachada deberá armonizar con el conjunto, tanto en lo relativo a líneas de referencia, como a composición y a soluciones de ritmos y proporciones entre huecos y macizos. El acabado y materiales de fachada serán uniformes, garantizando una calidad suficiente en todos sus parámetros.
5. Los espacios libres interiores de parcela habrán de integrarse dentro del proyecto de edificación como superficies ajardinadas o pavimentadas, de forma obligatoria, prohibiéndose los espacios sin tratar afectos a la actividad que pudieran producir ensuciamiento del viario público al transitarse.

TÍTULO XII. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO III: LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

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

TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.188 Condiciones Generales Previas para la Edificación.

1. El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, en especial las establecidas en el artículo anterior, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:
 - a. Que esté aprobada definitivamente la delimitación de la unidad de ejecución en que se incluyan los terrenos.
 - b. Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras, si uno u otro fueren necesarios para dotar de servicios urbanísticos a la unidad de ejecución.
 - c. Que esté totalmente ejecutada la urbanización de la unidad de ejecución, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el artículo siguiente.
 - d. Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios, conforme a estas Normas, del sistema de actuación correspondiente, en especial, para aquellas parcelas incluidas en unidades de ejecución, que el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación haya adquirido firmeza, en vía judicial o administrativa, y que estén formalizadas la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos, libres de cargas, gravámenes y ocupantes de la correspondiente unidad de ejecución.
2. No obstante, podrá ser autorizada la edificación de aquellos suelos en los que, además de haberse dado cumplimiento a las condiciones de los apartados b) y c) del párrafo anterior, se garantice suficientemente las cesiones obligatorias que correspondan a tales suelos.
3. Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en estas Normas.

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

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

1. El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, en especial las establecidas en el artículo anterior, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:
 - a. Que esté aprobada definitivamente la delimitación de la unidad de ejecución en que se incluyan los terrenos.
 - b. Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras, si uno u otro fueren necesarios para dotar de servicios urbanísticos a la unidad de ejecución.
 - c. Que esté totalmente ejecutada la urbanización de la unidad de ejecución, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el artículo siguiente.
 - d. Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios, conforme a estas Normas, del sistema de actuación correspondiente, en especial, para aquellas parcelas incluidas en unidades de ejecución, que el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación haya adquirido firmeza, en vía judicial o administrativa, y que estén formalizadas la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos, libres de cargas, gravámenes y ocupantes de la correspondiente unidad de ejecución.
2. No obstante, podrá ser autorizada la edificación de aquellos suelos en los que, además de haberse dado cumplimiento a las condiciones de los apartados b) y c) del párrafo anterior, se garantice suficientemente las cesiones obligatorias que correspondan a tales suelos.
3. Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en estas Normas.
4. La ejecución de las actuaciones de urbanización y edificación dentro de las áreas de suelo urbano no consolidado incluidas en Unidades de Ejecución o Planes Especiales de Reforma Interior quedaran vinculadas a las acciones o cargas establecidas en el Plan Especial de Infraestructuras, redactado y aprobado en desarrollo de las determinaciones del Plan General, y que se encuentre vigente en el momento en que dichas actuaciones de urbanización o edificación se produzcan debiendo cumplir con las condiciones establecidas en dicho Plan Especial de Infraestructuras como condición necesaria para el desarrollo de los suelos.

TÍTULO XII. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

TEXTO REFUNDIDO PGOU

CAPÍTULO IV: LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

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

Artículo 12.192 Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado.

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

1. Las determinaciones de ordenación pormenorizada se establecen en las FICHAS DE DETERMINACIONES DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO, en las que se determinan de forma específica los criterios de ordenación y los elementos de la ordenación que son vinculantes para el desarrollo de los Planes Parciales.

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

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

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

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

CAPÍTULO IV: LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANIZABLE **ORDENADO Y DEL SECTORIZADO.**

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

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

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

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A de la LOUA, la ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable ordenado será la establecida en los correspondientes Planes Parciales de Ordenación vigentes.
2. Medidas preventivas ante riesgos de inundación en sectores de suelo urbanizable ordenado:
 - a. Medidas en relación con los riesgos de inundación T-500 en sectores **SUO/NE2 (UE-2), SUO/NE8, SUO/NE1 y SUO/NO7.**

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

 - a.1. Las nuevas edificaciones deberán tomar las medidas oportunas para garantizar la seguridad de las personas y bienes teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente, debiéndose justificar la no afectación al régimen de corrientes ni a terceros por la adopción de dichas medidas. Además en la construcción de las nuevas edificaciones se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, las limitaciones a determinados usos establecidas en el artículo 14 bis. del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y cumplir con lo dispuesto en los apartados 3 y 4 de dicho artículo 14 bis.
 - a.2. Así mismo en las edificaciones ya existentes, deberán tenerse en cuenta las siguientes medidas para reducir las consecuencias adversas en episodios de inundación, esto es:
 - Habilitar en las edificaciones de una planta una cubierta o azotea accesible desde su interior mediante escalera
 - Dotar de la mayor hermeticidad posible las plantas bajas (altura de ventanas, elementos de fachada estancos...)
 - Instalar todos los equipamientos relativos a ventilación, calefacción, electricidad... en la parte superior de los edificios.
 - Instalar válvulas de retención a la acometida de la red de alcantarillado que impida el flujo del agua en sentido inverso
 - Anclar los objetos situados en espacios abiertos que puedan ser arrastrados por la corriente.
 - Plan de evacuación supervisado y validado por protección civil.
 - Suscripción de Póliza de seguros ante inundaciones.
 - En estas edificaciones no se permitirán intervenciones que supongan una ampliación de la superficie o volumen de los espacios vulnerables.
 - b. Medidas en relación con los riesgos de inundación T-500/T-100 en sector **SUO/SE1** en cuyo desarrollo se emitió informe favorable condicionado de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.
 - b.1. En la ejecución de este sector se deberá dar cumplimiento al condicionado que se establezca por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para cada uno de los Sectores o Unidades de Ejecución en los que éste pueda dividirse.
 - b.2. En este sector, deberá atenderse también a lo establecido en el artículo 14 bis. Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable, del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. Así mismo, en las edificaciones ya existentes, deberán tenerse en cuenta las siguientes medidas para reducir las consecuencias adversas en episodios de inundación, esto es:
 - Habilitar en las edificaciones de una planta una cubierta o azotea accesible desde su interior mediante escalera
 - Dotar de la mayor hermeticidad posible las plantas bajas (altura de ventanas, elementos de fachada estancos...)

- Instalar todos los equipamientos relativos a ventilación, calefacción, electricidad... en la parte superior de los edificios.
 - Instalar válvulas de retención a la acometida de la red de alcantarillado que impida el flujo del agua en sentido inverso
 - Anclar los objetos situados en espacios abiertos que puedan ser arrastrados por la corriente.
 - Plan de evacuación supervisado y validado por protección civil.
 - Suscripción de Póliza de seguros ante inundaciones.
 - En estas edificaciones no se permitirán intervenciones que supongan una ampliación de la superficie o volumen de los espacios vulnerables.
2. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A .c) y 10.2.B de la LOUA, configuran la ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado los criterios y directrices de ordenación detallada de los distintos sectores, que se especifican en la documentación del Plan General:
 - a. Las determinaciones de ordenación pormenorizada se establecen en las FICHAS DE DETERMINACIONES DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO, en las que se determinan de forma específica los criterios de ordenación y los elementos de la ordenación que son vinculantes para el desarrollo de los Planes Parciales.

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

Las determinaciones que reflejan cada una de las fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previsto para su desarrollo o complemento.
 - b. La ordenación detallada que complementa con carácter vinculante la ordenación estructural así como el resto de la ordenación detallada propuesta con carácter no vinculante se define en los Planos de Ordenación Completa, estableciéndose con carácter indicativo las alineaciones, usos y tipologías, dotaciones y espacios libres.
 - c. Se incorporan a la ordenación pormenorizada en las presentes Normas las condiciones para el desarrollo del suelo urbanizable sectorizado así como el contenido, condiciones de ordenación, desarrollo y ejecución de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización.
 3. Medidas preventivas ante riesgos de inundación en sectores de suelo urbanizable sectorizado:
 - a. Medidas en relación con los riesgos de inundación T-500/T-100 en el sector de suelo urbanizable sectorizado **SUS/OE2** en cuyo desarrollo no se emitió informe por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

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

 - a.1. En las Zonas de Flujo Preferente, no podrán ser autorizadas, con carácter general, las siguientes actividades:
 - Instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión; o centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población; o parques de bomberos, centros penitenciarios, instalaciones de los servicios de Protección Civil.
 - Edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie.
 - Acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados.
 - Depuradoras de aguas residuales urbanas, salvo en aquellos casos en los que se compruebe que no existe una ubicación alternativa o, en el caso de pequeñas poblaciones, que sus sistemas de depuración sean compatibles con las inundaciones. En estos casos excepcionales, se diseñarán teniendo en cuenta, además de los requisitos previstos en los artículos 246 y 259 ter, el riesgo de inundación existente, incluyendo medidas que eviten los eventuales daños que puedan originarse

en sus instalaciones y garantizando que no se incremente el riesgo de inundación en el entorno inmediato, ni aguas abajo. Además se informará al organismo de cuenca de los puntos de desbordamiento en virtud de la disposición adicional segunda. Quedan exceptuadas las obras de conservación, mejora y protección de las ya existentes.

- Invernaderos, cerramientos y vallados que no sean permeables, tales como los cierres de muro de fábrica estancos de cualquier clase.
 - Granjas y criaderos de animales que deban estar incluidos en el Registro de explotaciones ganaderas.
 - Rellenos que modifiquen la rasante del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe. Este supuesto no es de aplicación a los rellenos asociados a las actuaciones contempladas en el artículo 126 ter, que se regirán por lo establecido en dicho artículo.
 - Acopios de materiales que puedan ser arrastrados o puedan degradar el dominio público hidráulico o almacenamiento de residuos de todo tipo.
 - Infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce. Excepcionalmente, cuando se demuestre en que no existe otra alternativa viable de trazado, podrá admitirse una ocupación parcial de la zona de flujo preferente, minimizando siempre la alteración del régimen hidráulico y que se compense, en su caso, el incremento del riesgo de inundación que eventualmente pudiera producirse. Quedan exceptuadas las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas así como las obras de conservación, mejora y protección de infraestructuras lineales ya existentes. Las obras de protección frente a inundaciones se regirán por lo establecido en los artículos 126, 126 bis y 126 ter, del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.
- a.2. En las zonas inundables fuera de Zona de Flujo Preferente, se deberán tomar las medidas oportunas para garantizar la seguridad de las personas y bienes teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente, debiéndose justificar la no afección al régimen de corrientes ni a terceros por la adopción de dichas medidas. Además en la construcción de las nuevas edificaciones se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, las limitaciones a determinados usos establecidas en el artículo 14 bis. del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y cumplir con lo dispuesto en los apartados 3 y 4 de dicho artículo 14 bis.

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

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

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

- Instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión; o centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población; o parques de bomberos, centros penitenciarios, instalaciones de los servicios de Protección Civil.
- Edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie.
- Acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados.
- Depuradoras de aguas residuales urbanas, salvo en aquellos casos en los que se compruebe que no existe una ubicación alternativa o, en el caso de pequeñas poblaciones, que sus sistemas de depuración sean compatibles con las inundaciones. En estos casos excepcionales, se diseñarán teniendo en cuenta, además de los requisitos previstos en los artículos 246 y 259 ter, el riesgo de inundación existente, incluyendo medidas que eviten los eventuales daños que puedan originarse en sus instalaciones y garantizando que no se incremente el riesgo de inundación en el entorno

inmediato, ni aguas abajo. Además se informará al organismo de cuenca de los puntos de desbordamiento en virtud de la disposición adicional segunda. Quedan exceptuadas las obras de conservación, mejora y protección de las ya existentes.

- Invernaderos, cerramientos y vallados que no sean permeables, tales como los cierres de muro de fábrica estancos de cualquier clase.
 - Granjas y criaderos de animales que deban estar incluidos en el Registro de explotaciones ganaderas.
 - Rellenos que modifiquen la rasante del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe. Este supuesto no es de aplicación a los rellenos asociados a las actuaciones contempladas en el artículo 126 ter, que se regirán por lo establecido en dicho artículo.
 - Acopios de materiales que puedan ser arrastrados o puedan degradar el dominio público hidráulico o almacenamiento de residuos de todo tipo.
 - Infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce. Excepcionalmente, cuando se demuestre en que no existe otra alternativa viable de trazado, podrá admitirse una ocupación parcial de la zona de flujo preferente, minimizando siempre la alteración del régimen hidráulico y que se compense, en su caso, el incremento del riesgo de inundación que eventualmente pudiera producirse. Quedan exceptuadas las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas así como las obras de conservación, mejora y protección de infraestructuras lineales ya existentes. Las obras de protección frente a inundaciones se regirán por lo establecido en los artículos 126, 126 bis y 126 ter, del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.
- b.2. En las zonas inundables fuera de Zona de Flujo Preferente, se deberán tomar las medidas oportunas para garantizar la seguridad de las personas y bienes teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente, debiéndose justificar la no afección al régimen de corrientes ni a terceros por la adopción de dichas medidas. Además en la construcción de las nuevas edificaciones se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, las limitaciones a determinados usos establecidas en el artículo 14 bis. del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y cumplir con lo dispuesto en los apartados 3 y 4 de dicho artículo 14 bis.

Subsección primera. Actuaciones y Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.

TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.197 Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado previas al Desarrollo de los Sectores.

1. Los sectores de suelo urbanizable sectorizado no podrán edificarse hasta tanto:
 - a. No se hayan aprobado definitivamente los Planes Parciales.
 - b. No se hayan cumplido los trámites del sistema de actuación que corresponda.
 - c. No están ejecutadas las obras de urbanización, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.
 - d. No se hayan formalizado las cesiones obligatorias de suelo.
2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable sectorizado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales en los términos que establece el artículo 53 de la LOUA.
3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

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

1. Los sectores de suelo urbanizable sectorizado no podrán edificarse hasta tanto:
 - a. No se hayan aprobado definitivamente los Planes Parciales.
 - b. No se hayan cumplido los trámites del sistema de actuación que corresponda.
 - c. No están ejecutadas las obras de urbanización, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.
 - d. No se hayan formalizado las cesiones obligatorias de suelo.
2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable sectorizado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales en los términos que establece el artículo 53 de la LOUA.
3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.
4. La ejecución de las actuaciones de urbanización y edificación previstas en desarrollo de los sectores de suelo urbanizable quedaran vinculadas a las acciones o cargas establecidas en el Plan Especial de Infraestructuras, redactado y aprobado en desarrollo de las determinaciones del Plan General, y que se encuentre vigente en el momento en que dichas actuaciones de urbanización o edificación se produzcan debiendo cumplir con las condiciones establecidas en dicho Plan Especial de Infraestructuras como condición necesaria para el desarrollo de los suelos.

TÍTULO XII. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO VI: LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE

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

TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 12.229 Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural Lomas de Campiña

1. Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Ordenación Completa del Término Municipal.
2. Se consideran actividades genéricas de esta zona de suelo no urbanizable la actividad agropecuaria con los siguientes usos pormenorizados
 - a. Agrícola en secano o regadío siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.
 - b. Ganadería en régimen libre.
 - c. Cinegéticas
 - d. Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.
 - e. Instalaciones destinadas a la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica y estaciones climatológicas y de aforos.
3. Se consideran usos susceptibles de autorización en esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:
 - Agropecuario
 - a. Repoblaciones forestales.
 - b. Implantación de nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos y otras formas de almacenamiento de agua.
 - c. Casetas para guarda de aperos.
 - d. Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola.
 - e. Viviendas vinculadas a la explotación agropecuaria, siempre que se sitúen en el contacto entre la zona llana y la pendiente, en la base de esta última.
 - f. Edificaciones destinadas al alojamiento de empleados temporales en las labores agrícolas.
 - Actividades realizadas en el medio natural
 - a. Adecuaciones naturalísticas.
 - b. Adecuaciones recreativas.
 - c. Parque rural
 - Infraestructuras
 - a. Usos de infraestructuras y servicios públicos, exclusivamente los vinculados a los recursos hídricos.
 - b. Usos de infraestructuras y servicios públicos, de instalaciones asociadas a las conducciones energéticas.
 - c. Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento y saneamiento.
 - d. Instalaciones de líneas eléctricas.
 - Actividades extractivas
 - a. Graveras, permitiendo instalaciones complementarias como plantas de reciclado de materiales de obra y plantas hormigoneras.
 - b. Canteras
 - Actividades de ocio de la población
 - a. Alojamientos rurales
 - b. Instalaciones de restauración
 - c. Áreas de ocio
 - d. Parques acuáticos
 - e. Centros asistenciales especiales
 - f. Centros Hípicos, Pistas de vuelo, Circuitos deportivos (pistas de karting, cross, aeromodelismo...)
 - g. Cualquier otra actividad destinada al ocio y recreo de la población compatible con las características físicas de la zona.
4. Se permiten los usos existentes implantados y autorizados como de interés público, admitiendo usos complementarios y ampliaciones siempre que no superen los 10.000 m2t.

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

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

1. Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Ordenación Completa del Término Municipal.
2. Se consideran actividades genéricas de esta zona de suelo no urbanizable la actividad agropecuaria con los siguientes usos pormenorizados
 - a. Agrícola en secano o regadío siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.
 - b. Ganadería en régimen libre.
 - c. Cinegéticas
 - d. Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.
 - e. Instalaciones destinadas a la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica y estaciones climatológicas y de aforos.
3. Se consideran usos susceptibles de autorización en esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:
 - Agropecuario
 - a. Repoblaciones forestales.
 - b. Ganadería en régimen estabulado.
 - c. Implantación de nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos y otras formas de almacenamiento de agua.
 - d. Casetas para guarda de aperos.
 - e. Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola.
 - f. Viviendas vinculadas a la explotación agropecuaria, siempre que se sitúen en el contacto entre la zona llana y la pendiente, en la base de esta última.
 - g. Edificaciones destinadas al alojamiento de empleados temporales en las labores agrícolas.
 - Actividades realizadas en el medio natural
 - a. Adecuaciones naturalísticas.
 - b. Adecuaciones recreativas.
 - c. Parque rural
 - Infraestructuras
 - a. Usos de infraestructuras y servicios públicos, exclusivamente los vinculados a los recursos hídricos.
 - b. Usos de infraestructuras y servicios públicos, de instalaciones asociadas a las conducciones energéticas.
 - c. Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento y saneamiento.
 - d. Instalaciones de líneas eléctricas.
 - Actividades extractivas
 - a. Graveras, permitiendo instalaciones complementarias como plantas de reciclado de materiales de obra y plantas hormigoneras.
 - b. Canteras.
 - Actividades de ocio de la población
 - a. Alojamientos rurales.
 - b. Instalaciones de restauración.
 - c. Áreas de ocio.
 - d. Parques acuáticos.
 - e. Centros asistenciales especiales.
 - f. Centros Hípicos, Pistas de vuelo, Circuitos deportivos (pistas de karting, cross, aeromodelismo...)
 - g. Cualquier otra actividad destinada al ocio y recreo de la población compatible con las características físicas de la zona.
4. Se permiten los usos existentes implantados y autorizados como de interés público, admitiendo usos complementarios y ampliaciones siempre que no superen los 10.000 m2t.

TÍTULO XIII. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE INTERÉS MUNICIPAL

CAPÍTULO II: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

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

TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 13.14 Condiciones de parcelación de los edificios protegidos.

1. Las parcelas con algunos de los niveles de protección definidos en el artículo anterior no podrán ser objeto de segregación.
2. Los requisitos que regulan las condiciones de agregación de las parcelas con edificaciones protegidas son los siguientes:
 - a. Las parcelas con Niveles I o II nunca podrán agregarse, excepto con aquellas parcelas que fuesen resultado de segregaciones anteriores y que constituyan con la parcela catalogada un conjunto edificatorio de carácter unitario. Excepcionalmente se podrá admitir la agregación de una parcela no catalogada a una catalogada del Nivel II cuando la solución arquitectónica resultante de dicha agregación suponga una mejora y así lo informen los servicios técnicos municipales.
 - b. Las parcelas con Nivel III podrán agregarse bajo las siguientes condiciones:
 - b.1. Que la agregación no perjudique a ninguno de los valores que justifican la protección.
 - b.2. Que se produzca por una sola vez con una parcela no catalogada.
 - c. Las parcelas o fincas en las que se sitúan las construcciones con Nivel IV cumplirán las condiciones de parcela mínima de la zona de suelo no urbanizable en el que se sitúan.

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 13.14 Condiciones de parcelación de los edificios protegidos.

1. Los requisitos que regulan las condiciones de segregación de las parcelas, con algunos de los niveles de protección definidos en el artículo anterior, son los siguientes:
 - a. Las parcelas con Niveles I o II nunca podrán segregarse.
 - b. Las parcelas con Nivel III podrán segregarse siempre que la segregación resultante no perjudique a ninguno de los valores que justifican la protección.
2. Los requisitos que regulan las condiciones de agregación de las parcelas con edificaciones protegidas son los siguientes:
 - a. Las parcelas con Niveles I o II nunca podrán agregarse, excepto con aquellas parcelas que fuesen resultado de segregaciones anteriores y que constituyan con la parcela catalogada un conjunto edificatorio de carácter unitario. Excepcionalmente se podrá admitir la agregación de una parcela no catalogada a una catalogada del Nivel II cuando la solución arquitectónica resultante de dicha agregación suponga una mejora y así lo informen los servicios técnicos municipales.
 - b. Las parcelas con Nivel III podrán agregarse bajo las siguientes condiciones:
 - b.1. Que la agregación no perjudique a ninguno de los valores que justifican la protección.
 - b.2. Que se produzca por una sola vez con una parcela no catalogada.
 - c. Las parcelas o fincas en las que se sitúan las construcciones con Nivel IV cumplirán las condiciones de parcela mínima de la zona de suelo no urbanizable en el que se sitúan.

TÍTULO XIII. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE INTERÉS MUNICIPAL

CAPÍTULO III: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL ESPACIO URBANO.

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

TEXTO REFUNDIDO PGOU

Artículo 13.33 Publicidad exterior.

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

1. A los efectos de aplicación de estas normas, los carteles o rótulos publicitarios se clasifican en tres grupos:
 - a. *Placas*. Los sujetos o pintados a cualquier paramento visible y cuya dimensión mayor no exceda de sesenta (60) centímetros.
 - b. *Muestras o rótulos*. Los que igualmente situados tengan dimensiones mayores de sesenta (60) centímetros.
 - c. *Banderolas*. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada con una altura máxima de 0,50 m. y un vuelo saliente máximo de 0,75 m. sobre el plano de fachada.
2. Las placas cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. No podrán utilizarse como propaganda de productos ni de marcas, ni tampoco repetirse como anuncios.
 - b. Únicamente podrán disponerse en paramentos lisos sin que sobresalgan de éstos más de tres (3) centímetros. Cuando vayan adosadas en jambas de huecos o mochetas, su dimensión máxima será de veinticinco (25 x 25) centímetros.
 - c. No podrán ser luminosas.
3. Las muestras o rótulos cumplirán las condiciones que a continuación se determinan:
 - a. Las muestras exclusivamente podrán situarse en la planta baja.
 - b. La altura máxima de las situadas sobre los dinteles de los huecos será de noventa (90) centímetros sin que puedan cubrir a éstos, ni sobrepasar la altura del forjado. En todo caso deberán retirarse a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros de los laterales de los huecos del portal de entrada a vivienda, dejando totalmente libre la parte superior del mismo. Se exceptúan las placas que con una dimensión máxima de veinticinco (25) centímetros podrán situarse en las jambas de las puertas.
 - c. Se prohíben las muestras en las paredes medianeras.
 - d. Se prohíben las muestras en los edificios catalogados en los niveles 1 y 2, así como en los entornos de los Bienes de Interés Cultural declarados o incoados.
4. Las banderolas cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. Sólo se podrán ubicar en la planta baja y hasta planta primera sin sobrepasar ésta, siempre por encima de 2,50 m. sobre la rasante de la acera. No podrán sobresalir de la vertical del bordillo de la acera, y cuando ésta no exista o la calle fuese menor de 5 metros de ancho se prohibirán en absoluto; si la calle fuese exclusivamente peatonal, aunque fuese menor de este ancho, se podrán autorizar con las medidas indicadas.
 - b. Se prohíben las banderolas en todos los edificios catalogados, así como en los entornos de los Bienes de Interés Cultural declarados o incoados.
5. Expresamente se prohíbe en el ámbito definido como área central:
 - a. La fijación directa de carteles publicitarios sobre edificios, muros, vallas o cercas, estén o no catalogados.
 - b. La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos en calles, plazas, sobre edificios, cornisas o tejados, en jardines o parques públicos o privados, ni en isletas de tráfico.
 - c. La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías de la edificación, aunque fuese circunstancialmente.
 - d. La publicidad acústica.
6. Sólo se permitirá, previa autorización municipal, la publicidad exterior en edificios no catalogados con las siguientes condiciones:
 - a. Anuncios del tipo muestras o rótulos, paralelos al plano de fachada exclusivamente en el comercio, sobre el dintel de los huecos, sin cubrir éstos, ni sobrepasar la altura de los forjados, ni por encima de la planta primera, con una altura máxima de 0,50 m. y longitud máxima la del hueco sobre el que se sitúen, sin interrumpir la vertical de los macizos del edificio, ni sobre sus tejados o cornisas, sobresaliendo de la fachada menos de 20 cm. en todo caso.
 - b. Las muestras situadas en pisos sólo podrán adosarse en el balcón o ventanas del piso, sin sobrepasar el ancho del hueco o balcón respectivo, ni sobre los antepechos de fábrica de terrazas o ventanas o macizos de la edificación.

- c. Anuncios perpendiculares al plano de fachada o banderolas, ubicándolos exclusivamente en la planta baja y coincidiendo con el comercio, en las condiciones anteriormente señaladas para las banderolas.
 - d. En locales de espectáculos, edificios comerciales o industriales que ocupen la totalidad del inmueble, se permitirán con idénticas limitaciones que en los casos anteriores; si bien, cuando la fachada que ocupara fuese ciega o con celosía, las proporciones del anuncio no sobrepasarán el 15% de la superficie total ciega en cada fachada, sin cubrir elementos decorativos, impostas, cornisas o las líneas esenciales de composición de la fachada del edificio.
7. Se autorizarán, previa licencia, soportes exteriores publicitarios y exentos sobre vallas, exclusivamente durante el curso de ejecución de las obras, en edificios en ruina declarada o en construcción o reforma, cuando no estén catalogados ni estén en la zona visual de los monumentos y solamente durante el periodo de duración de las obras según la concesión de licencia de los mismos; asimismo se autorizará la identificación de la propia obra. Igualmente se autorizarán en los bajos comerciales vacíos o abandonados mientras dure esta situación.
 8. En o sobre los edificios catalogados de cualquier categoría no se permitirán anuncios de ninguna clase distinta a las placas en el nivel I y II, y a las placas y muestras en el nivel III; durante las obras de restauración o reestructuración u otras que en ellos se estén llevando a cabo, sólo se admitirán los carteles propios de identificación de la obra en curso de ejecución con la finalidad de mostrar la clase de obra, empresa, autores, etc..., que durarán exclusivamente el tiempo de la vigencia de la licencia respectiva de la obra.
 9. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico (indicaciones y semáforos), de postes de paradas del transporte público y otras análogas en la vía pública; salvo relojes exentos especialmente diseñados para la información pública o en las marquesinas o esperas de las paradas de autobús, quioscos de periódicos y en las cabinas telefónicas, que los llevarán incorporados dentro de sus superficies, sin sobresalir en ningún punto.
 10. Con fines provisionales y excepcionales, como ferias, fiestas, manifestaciones y exposiciones, el Ayuntamiento podrá autorizar anuncios no comerciales, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento que de inmediato deberán retirarse una vez termine el mismo.
 11. La publicidad que no reuniese los requisitos de los números precedentes, desde la fecha de entrada en vigor del presente Plan, no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que esto confiera derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se solicitase licencia de obra mayor en el edificio con publicidad contraria a las presentes normas en la propiedad del solicitante, se exigirá su corrección o supresión simultánea.
 12. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios con fines electorales y de actividades municipales de su competencia.
 13. La instalación en predios privados sin licencia de bastidor o anuncio publicitario o la continuación del mismo, toda vez que se haya extinguido el periodo de autorización de la licencia que lo motivó sin la renovación de la misma o sin la demolición, en su caso, de la que no se ajuste a las presentes Normas, será constitutivo de infracción urbanística, siendo inmediatamente ejecutada su demolición o supresión por cuenta del interesado o subsidiariamente, por el Ayuntamiento con cargo al interesado.
 14. La instalación en espacios públicos de cualquier clase de publicidad sin autorización municipal no se considerará infracción urbanística procediendo los servicios municipales a su inmediata retirada o demolición por obstrucción de la vía pública, sin más trámites; pasando al anunciante el tanto de los costes de su retirada.

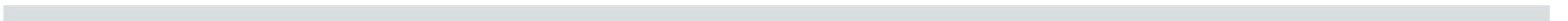
Artículo 13.33 Publicidad exterior.

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

1. A los efectos de aplicación de estas normas, los carteles o rótulos publicitarios se clasifican en tres grupos:
 - a. *Placas*. Los sujetos o pintados a cualquier paramento visible y cuya dimensión mayor no exceda de sesenta (60) centímetros.
 - b. *Muestras o rótulos*. Los que igualmente situados tengan dimensiones mayores de sesenta (60) centímetros.
 - c. *Banderolas*. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada con una altura máxima de 0,50 m. y un vuelo saliente máximo de 0,75 m. sobre el plano de fachada.
2. Las placas cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. No podrán utilizarse como propaganda de productos ni de marcas, ni tampoco repetirse como anuncios.
 - b. Únicamente podrán disponerse en paramentos lisos sin que sobresalgan de éstos más de tres (3) centímetros. Cuando vayan adosadas en jambas de huecos o mochetas, su dimensión máxima será de veinticinco (25 x 25) centímetros.
 - c. No podrán ser luminosas.
3. Las muestras o rótulos cumplirán las condiciones que a continuación se determinan:
 - a. Las muestras exclusivamente podrán situarse en la planta baja.
 - b. La altura máxima de las situadas sobre los dinteles de los huecos será de noventa (90) centímetros sin que puedan cubrir a éstos, ni sobrepasar la altura del forjado. En todo caso deberán retirarse a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros de los laterales de los huecos del portal de entrada a vivienda, dejando totalmente libre la parte superior del mismo. Se exceptúan las placas que con una dimensión máxima de veinticinco (25) centímetros podrán situarse en las jambas de las puertas.
 - c. Se prohíben las muestras en las paredes medianeras.
 - d. Se prohíben las muestras en los edificios catalogados en los niveles 1 y 2, así como en los entornos de los Bienes de Interés Cultural declarados o incoados.
4. Las banderolas cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. Sólo se podrán ubicar en la planta baja y hasta planta primera sin sobrepasar ésta, siempre por encima de 2,50 m. sobre la rasante de la acera. No podrán sobresalir de la vertical del bordillo de la acera, y cuando ésta no exista o la calle fuese menor de 5 metros de ancho se prohibirán en absoluto; si la calle fuese exclusivamente peatonal, aunque fuese menor de este ancho, se podrán autorizar con las medidas indicadas.
 - b. Se prohíben las banderolas en todos los edificios catalogados, así como en los entornos de los Bienes de Interés Cultural declarados o incoados.
5. Expresamente se prohíbe en el ámbito definido como área central:
 - a. La fijación directa de carteles publicitarios sobre edificios, muros, vallas o cercas, estén o no catalogados.
 - b. La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos en calles, plazas, sobre edificios, cornisas o tejados, en jardines o parques públicos o privados, ni en isletas de tráfico.
 - c. La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías de la edificación, aunque fuese circunstancialmente.
 - d. La publicidad acústica.
6. Sólo se permitirá, previa autorización municipal, la publicidad exterior en edificios no catalogados con las siguientes condiciones:
 - a. Anuncios del tipo muestras o rótulos, paralelos al plano de fachada exclusivamente en el comercio, sobre el dintel de los huecos, sin cubrir éstos, ni sobrepasar la altura de los forjados, ni por encima de la planta primera, con una altura máxima de 0,50 m. y longitud máxima la del hueco sobre el que se sitúen, sin interrumpir la vertical de los macizos del edificio, ni sobre sus tejados o cornisas, sobresaliendo de la fachada menos de 20 cm. en todo caso.
 - b. Las muestras situadas en pisos sólo podrán adosarse en el balcón o ventanas del piso, sin sobrepasar el ancho del hueco o balcón respectivo, ni sobre los antepechos de fábrica de terrazas o ventanas o macizos de la edificación.

- c. Anuncios perpendiculares al plano de fachada o banderolas, ubicándolos exclusivamente en la planta baja y coincidiendo con el comercio, en las condiciones anteriormente señaladas para las banderolas.
- d. En locales de espectáculos, edificios comerciales o industriales que ocupen la totalidad del inmueble, se permitirán con idénticas limitaciones que en los casos anteriores; si bien, cuando la fachada que ocupara fuese ciega o con celosía, las proporciones del anuncio no sobrepasarán el 15% de la superficie total ciega en cada fachada, sin cubrir elementos decorativos, impostas, cornisas o las líneas esenciales de composición de la fachada del edificio.
7. Se autorizarán, previa licencia, soportes exteriores publicitarios y exentos sobre vallas, exclusivamente durante el curso de ejecución de las obras, en edificios en ruina declarada o en construcción o reforma, cuando no estén catalogados ni estén en la zona visual de los monumentos y solamente durante el periodo de duración de las obras según la concesión de licencia de los mismos; asimismo se autorizará la identificación de la propia obra. Igualmente se autorizarán en los bajos comerciales vacíos o abandonados mientras dure esta situación.
8. En o sobre los edificios catalogados de cualquier categoría no se permitirán anuncios de ninguna clase distinta a las placas en el nivel I y II, y a las placas y muestras en el nivel III; durante las obras de restauración o reestructuración u otras que en ellos se estén llevando a cabo, sólo se admitirán los carteles propios de identificación de la obra en curso de ejecución con la finalidad de mostrar la clase de obra, empresa, autores, etc..., que durarán exclusivamente el tiempo de la vigencia de la licencia respectiva de la obra.
9. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico (indicaciones y semáforos), de postes de paradas del transporte público y otras análogas en la vía pública; salvo relojes exentos especialmente diseñados para la información pública o en las marquesinas o esperas de las paradas de autobús, quioscos de periódicos y en las cabinas telefónicas, que los llevarán incorporados dentro de sus superficies, sin sobresalir en ningún punto.
10. Con fines provisionales y excepcionales, como ferias, fiestas, manifestaciones y exposiciones, el Ayuntamiento podrá autorizar anuncios no comerciales, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento que de inmediato deberán retirarse una vez termine el mismo.
11. La publicidad que no reuniese los requisitos de los números precedentes, desde la fecha de entrada en vigor del presente Plan, no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que esto confiera derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se solicitase licencia de obra mayor en el edificio con publicidad contraria a las presentes normas en la propiedad del solicitante, se exigirá su corrección o supresión simultánea.
12. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios con fines electorales y de actividades municipales de su competencia.
13. La instalación en predios privados sin licencia de bastidor o anuncio publicitario o la continuación del mismo, toda vez que se haya extinguido el periodo de autorización de la licencia que lo motivó sin la renovación de la misma o sin la demolición, en su caso, de la que no se ajuste a las presentes Normas, será constitutivo de infracción urbanística, siendo inmediatamente ejecutada su demolición o supresión por cuenta del interesado o subsidiariamente, por el Ayuntamiento con cargo al interesado.
14. La instalación en espacios públicos de cualquier clase de publicidad sin autorización municipal no se considerará infracción urbanística procediendo los servicios municipales a su inmediata retirada o demolición por obstrucción de la vía pública, sin más trámites; pasando al anunciante el tanto de los costes de su retirada.

3. FICHAS DE DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

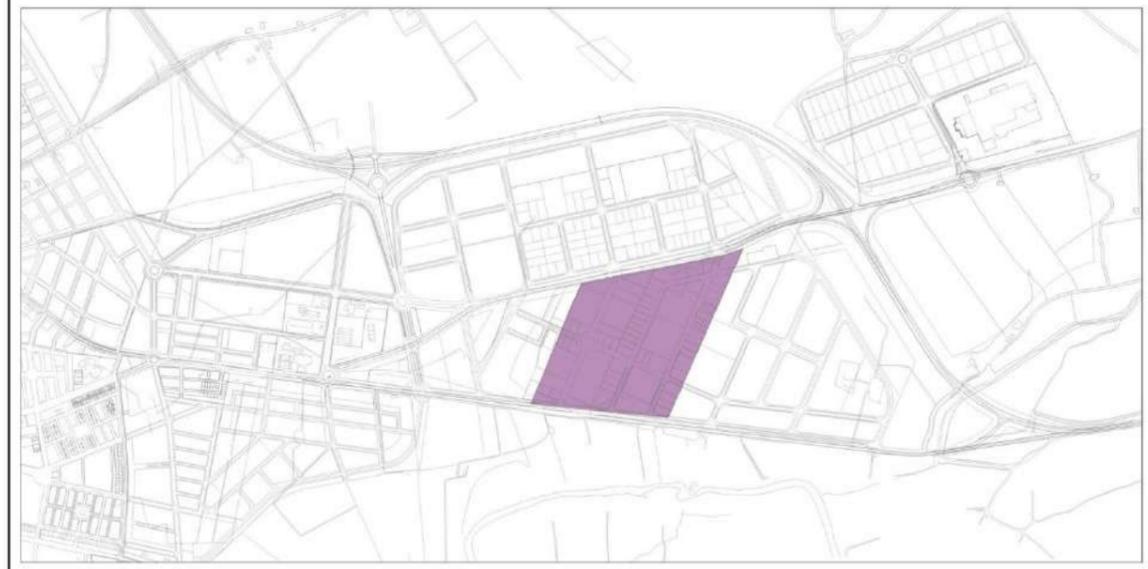


TEXTO REFUNDIDO PGOU

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

NOMBRE: Polígono Industrial Matache		CODIGO: SUC-27	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL			
Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO		Uso global: Industrial	
USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA: Residencial	USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL: Hospedaje Local Comercial Oficinas Dotacional y Servicios Públicos		
CONDICIONES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS SEGÚN ORDENANZAS:			
ORDENANZA	Densidad (Viv./1.000M2s)	Sup. mínima viv (M2tc)	Edificabilidad neta (M2t/M2s)
I			1,00
OTRAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES:			

NOMBRE: Polígono Industrial Matache		CODIGO: SUC-27	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL			
Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO		Uso global: Industrial	
USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA: Residencial	USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL: Vivienda del guarda Aparcamientos Oficinas al servicio del uso principal Terciario Dotacional Privado Dotacional y Servicios Públicos		
CONDICIONES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS SEGÚN ORDENANZAS:			
ORDENANZA	Densidad (Viv./1.000M2s)	Sup. mínima viv (M2tc)	Edificabilidad neta (M2t/M2s)
IM1			1,05
IM2			0,086
TM1			1,50
TM2			1,05
TM3			1,035
OTRAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES:			



TEXTO REFUNDIDO PGOU

NOMBRE: El Calonge		CODIGO: SUC-28	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL			
Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO		Uso global: Residencial	
USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA: Industria y Almacenamiento Grandes Superficies Comerciales Campamentos	USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL: Talleres Artesanales y Pequeña Industria Espectáculos y Salas de Reunión Hospedaje Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas Oficinas Local Comercial Espacios Libres Dotacional y Servicios Públicos Comercio Aparcamientos y Garajes Agrupación Comercial		
CONDICIONES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS SEGÚN ORDENANZAS:			
ORDENANZA	Densidad (Viv./1.000M2s)	Sup. mínima viv (M2tc)	Edificabilidad neta (M2t/M2s)
UGC	8	100	0,90
UD	11	90	1,10
OTRAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES:			



INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

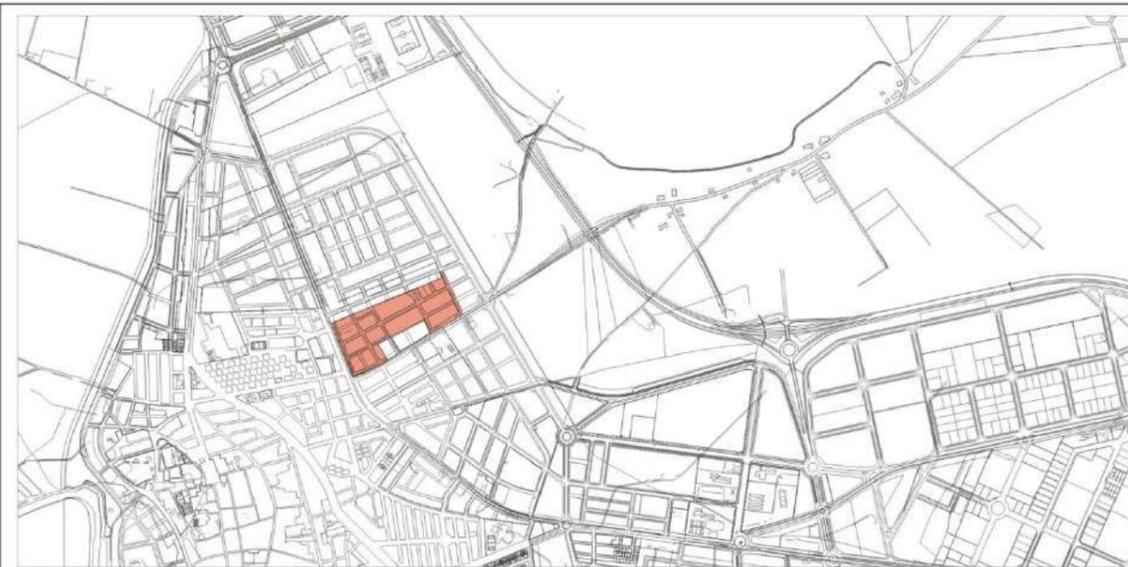
NOMBRE: El Calonge		CODIGO: SUC-28	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL			
Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO		Uso global: Residencial	
USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA: Industria y Almacenamiento Grandes Superficies Comerciales Campamentos	USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL: Talleres Artesanales y Pequeña Industria Espectáculos y Salas de Reunión Hospedaje Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas Oficinas Local Comercial Espacios Libres Dotacional y Servicios Públicos Comercio Aparcamientos y Garajes Agrupación Comercial		
CONDICIONES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS SEGÚN ORDENANZAS:			
ORDENANZA	Densidad (Viv./1.000M2s)	Sup. mínima viv (M2tc)	Edificabilidad neta (M2t/M2s)
UGC	8	100	0,90
UD	11	90	1,10
OTRAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES:			



TEXTO REFUNDIDO PGOU

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

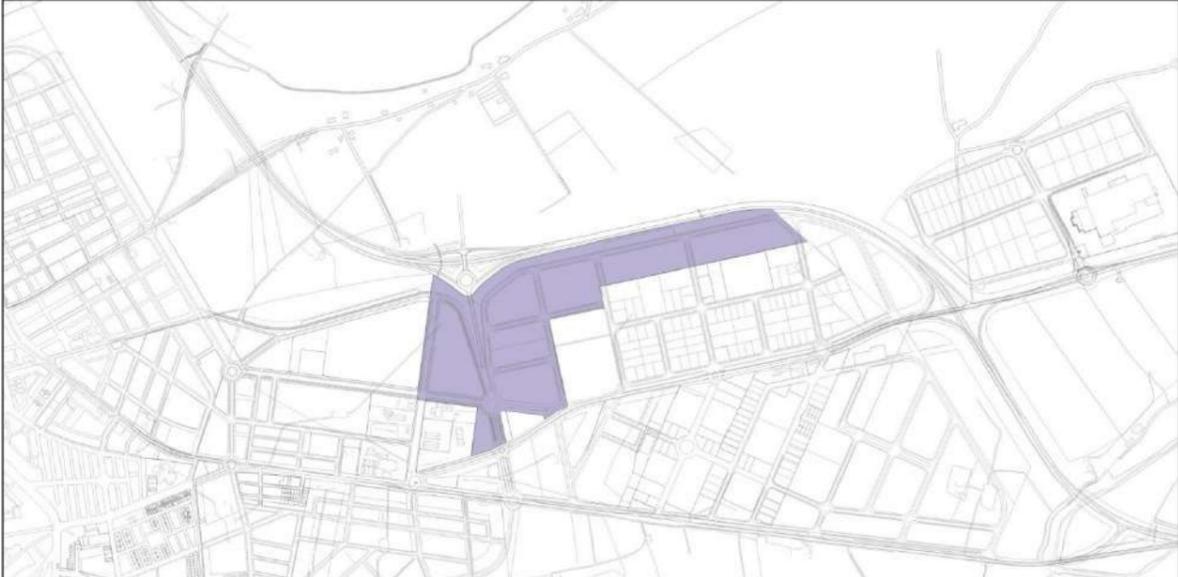
CONDICIONES DEL SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO			
NOMBRE:	"Carretera Remolino"	CÓDIGO:	SUT/PPR-4
CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE TRANSITORIO	NN.SS.:	PPR-4
ORDENACIÓN REGULADORA:			
Plan Parcial PPR-4 "Carretera Remolino" . NNSS 1992			
CONDICIONES BÁSICAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN:			
SUPERFICIE (m2):	47704		
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación		
FECHA APROBAC. EQUIDISTRIBUCIÓN:			
SIST. GENERAL ESPACIOS LIBRES (m2)			
SIST. GENERAL EDUCATIVO (m2):			
SIST. GENERAL DEPORTIVO (m2t):			
SIST. GENERAL SIPS (m2):			
SIST. LOCAL ESPACIOS LIBRES (m2)	6590		
SIST. LOCAL EDUCATIVO (m2):			
SIST. LOCAL DEPORTIVO (m2):			
SIST. LOCAL SIPS (m2):	7700		
EDIF. RESIDENCIAL (m2t):			
EDIF. INDUSTRIAL (m2t):	0,8 m2t/m2s		
EDIF. TERCIARIA (m2t):			
Nº VIVIENDAS:	270		
OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN:			
PLANEAMIENTO NECESARIO:			
OBSERVACIONES:			
Estos suelos participarán en los costes generales de las cargas externas a los sectores necesarias para el funcionamiento del sistema de Red Eléctrica.			
PLAZO URBANIZACIÓN:	2 años	PLAZO EDIFICACIÓN:	5 años

NOMBRE: Carretera Remolino	CODIGO: SUC-31		
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL			
Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO	Uso global: Residencial		
USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:	USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL:		
Industria y Almacenamiento Grandes Superficies Comerciales Campamentos	Talleres Artesanales y Pequeña Industria Espectáculos y Salas de Reunión Hospedaje Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas Oficinas Local Comercial Espacios Libres Dotacional y Servicios Públicos Comercio Aparcamientos y Garajes Agrupación Comercial		
CONDICIONES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS SEGÚN ORDENANZAS:			
ORDENANZA	Densidad (Viv./1.000M2s)	Sup. mínima viv (M2tc)	Edificabilidad neta (M2t/M2s)
M1c	15	70	1,80
S2c	18	70	1,80
OTRAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES:			
			

TEXTO REFUNDIDO PGOU

CONDICIONES DEL SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO			
NOMBRE:	"Ampliación Garrotal"	CÓDIGO:	SUT/PPI-5
CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE TRANSITORIO	NN.SS.:	PPI-5
ORDENACIÓN REGULADORA:			
Plan Parcial PPI-5 "Ampliación Garrotal"			
CONDICIONES BÁSICAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN:			
SUPERFICIE (m2):	239391		
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación		
FECHA APROBAC. EQUIDISTRIBUCIÓN:			
SIST. GENERAL ESPACIOS LIBRES (m2)			
SIST. GENERAL EDUCATIVO (m2):			
SIST. GENERAL DEPORTIVO (m2t):			
SIST. GENERAL SIPS (m2):			
SIST. LOCAL ESPACIOS LIBRES (m2)	24457		
SIST. LOCAL EDUCATIVO (m2):			
SIST. LOCAL DEPORTIVO (m2):			
SIST. LOCAL SIPS (m2):	9613		
EDIF. RESIDENCIAL (m2t):			
EDIF. INDUSTRIAL (m2t):	0,56 m2t/m2s		
EDIF. TERCIARIA (m2t):			
Nº VIVIENDAS:			
OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN:			
PLANEAMIENTO NECESARIO:			
OBSERVACIONES:			
Estos suelos participarán en los costes generales de las cargas externas a los sectores necesarias para el funcionamiento del sistema de Red Eléctrica.			
PLAZO URBANIZACIÓN:	2 años	PLAZO EDIFICACIÓN:	5 años

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

NOMBRE: Ampliación Garrotal	CODIGO: SUC-32		
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL			
Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO	Uso global: Industrial		
USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:	USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL:		
Residencial	Vivienda del guarda Aparcamientos Oficinas al servicio del uso principal Terciario Dotacional Privado Dotacional y Servicios Públicos		
CONDICIONES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS SEGÚN ORDENANZAS:			
ORDENANZA	Densidad (Viv./1.000M2s)	Sup. mínima viv (M2tc)	Edificabilidad neta (M2v/M2s)
I			0,94
TG			1,47
OTRAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES:			
			

TEXTO REFUNDIDO PGOU

NOMBRE: Fray Junípero	CODIGO: UE/OE-1
------------------------------	------------------------



NOMBRE: Fray Junípero	CODIGO: UE/OE-1
------------------------------	------------------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: **URBANO NO CONSOLIDADO** Superficie bruta m²: **10.867**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: **Reforma entorno Centro Histórico-Prolongación**

Uso global: **RESIDENCIAL**

Superficie edificable total m²: **10.541**

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: **0** Libres: **70** Total: **70**

Area de Reparto: 02	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.): 15.812	
	Aprovechamiento Subjetivo (u.a.): 13.790	

DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m ²)		

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m ² t)	Subzona a	Subzona b
UR-CENTRO EXTENSIÓN	1,50	1	10.541		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Ordenación de los vacíos urbanos completando la trama con parcelas residenciales entre la zona consolidada del área central del núcleo y el PERI/OE-1. Mejora de las condiciones de espacio e imagen urbana en el entorno próximo del recinto amurallado.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representen en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación	
Figura de Planeamiento:	Estudio de Detalle	Fase: 1
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad: Alta

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

NOMBRE: Fray Junípero

CODIGO: SUC-33

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO **Uso global:** Residencial

USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:

Industria y Almacenamiento
Grandes Superficies Comerciales
Campamentos

USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL:

Talleres Artesanales y Pequeña Industria
Espectáculos y Salas de Reunión
Hospedaje
Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas
Oficinas
Local Comercial
Espacios Libres
Dotacional y Servicios Públicos
Comercio
Aparcamientos y Garajes
Agrupación Comercial

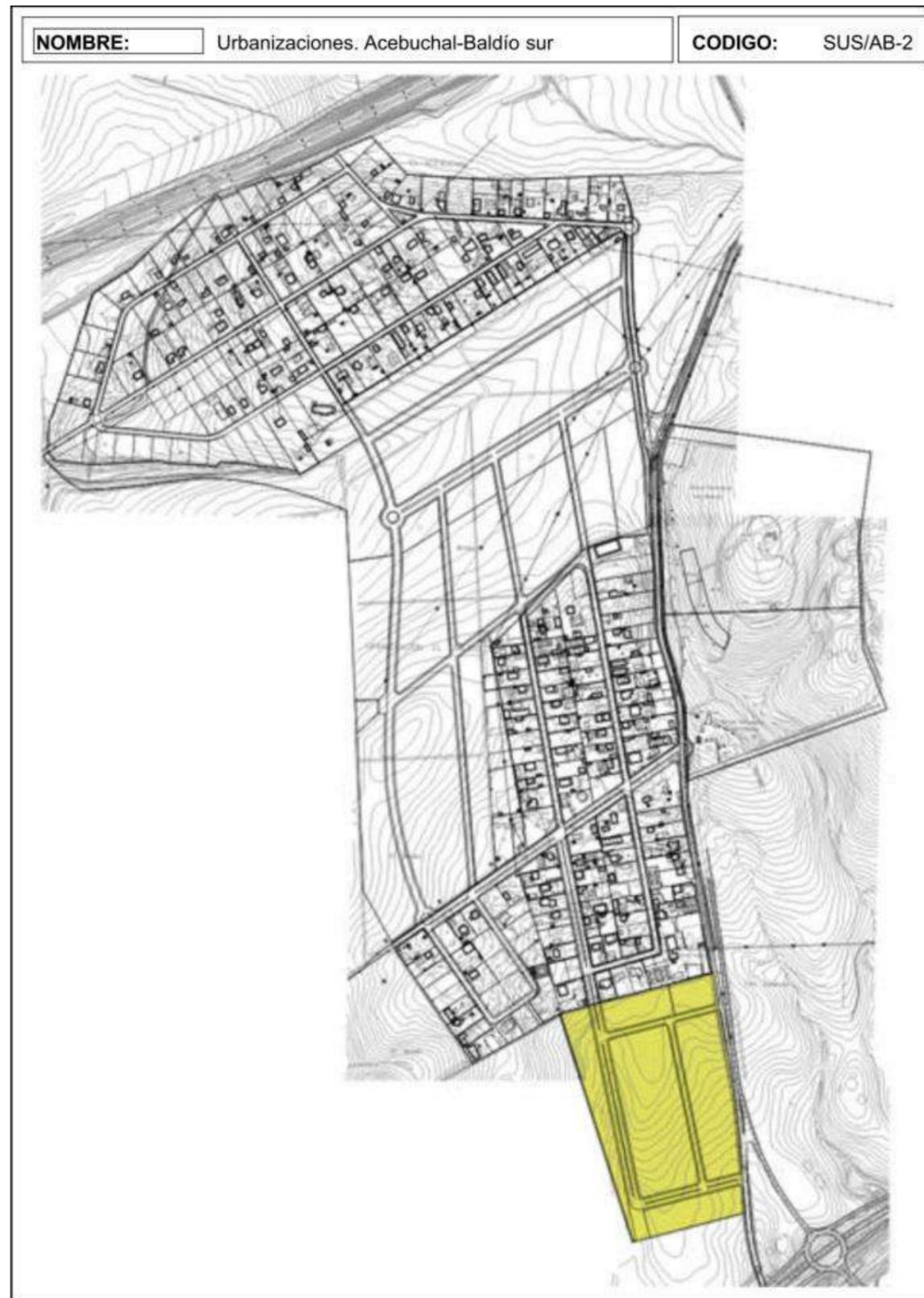
CONDICIONES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS SEGÚN ORDENANZAS:

ORDENANZA	Densidad (Viv./1.000M2s)	Sup. mínima viv (M2tc)	Edificabilidad neta (M2t/M2s)
CE / CEp	18	60	1,80

OTRAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES:



TEXTO REFUNDIDO PGOU



NOMBRE: Urbanizaciones. Acebuchal-Baldío sur	CODIGO: SUS/AB-2
---	-------------------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL			
Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m ² :	87.652
Uso global:	RESIDENCIAL	Superficie edificable total m ² :	8.765
Area de Reparto:	18	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	14.024
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	12.622
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:	0	Libres: 52	Total: 52

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO			
Area de Intervención: Urbanizaciones 2ª residencia			
DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	
Suelo (m ²)	9.000	1.000	

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Libre	Coef. uso y tipología VPO-RG	Edificabilidad (m ² t)	Subzona a	Subzona b
US-UNIFAMILIAR URBANIZACIONES	1,60	1	8.765		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Resolver el acceso sur a la urbanización desde la carretera Palma-Hornachuelos acorde con el diseño general previsto en el proyecto de nuevo acceso y puente a Palma del Río. Impedir el acceso directo a las parcelas desde la carretera. Definición de viario interno en continuidad con el ya ejecutado en el resto de la urbanización, al que se asocia una franja de espacios libres como solución de contacto con el medio natural y rural.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representen en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	2
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Media

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

NOMBRE: Urbanizaciones. Baldío sur

CODIGO: SUC-34

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO

Uso global: Residencial

USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:

Industria y Almacenamiento
Grandes Superficies Comerciales
Campamentos

USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL:

Talleres Artesanales y Pequeña Industria
Espectáculos y Salas de Reunión
Hospedaje
Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas
Oficinas
Local Comercial
Espacios Libres
Dotacional y Servicios Públicos
Comercio
Aparcamientos y Garajes
Agrupación Comercial

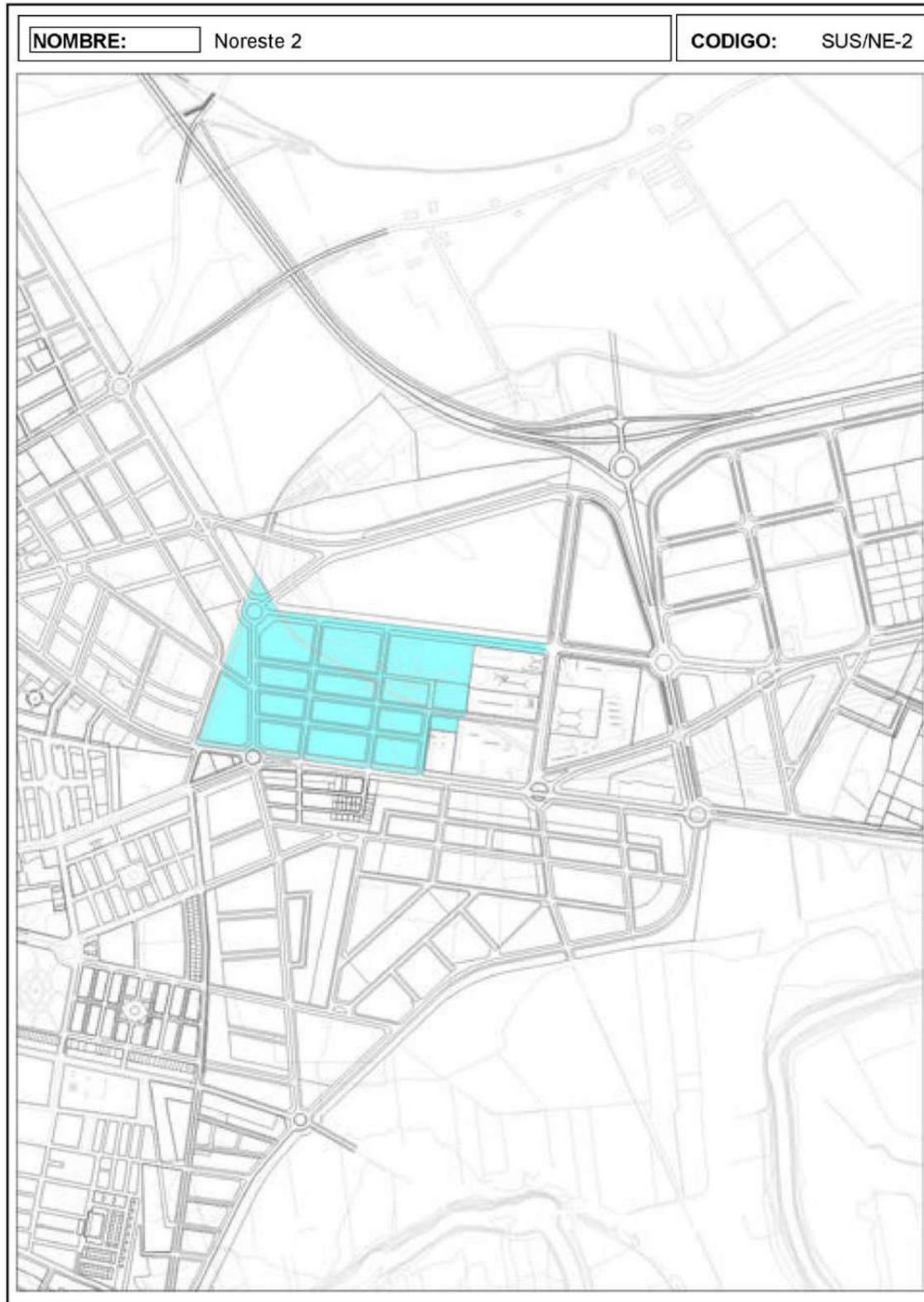
CONDICIONES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS SEGÚN ORDENANZAS:

ORDENANZA	Densidad (Viv./1.000M2s)	Sup. mínima viv (M2tc)	Edificabilidad neta (M2t/M2s)
UAB	3	120	0,15

OTRAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES:



TEXTO REFUNDIDO PGOU



NOMBRE: Noreste 2	CODIGO: SUS/NE-2
--------------------------	-------------------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL			
Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m²:	111.652
Uso global:	RESIDENCIAL	Superficie edificable total m²:	55.826
Area de Reparto:	11	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	71.867
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	55.619
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:	134	Libres: 311	Total: 445

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO			
Area de Intervención: Extensión residencial Noreste			
DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	
Suelo (m²)	12.000	10.000	

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología		Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
	Libre	VPO-RG			
US-PLURIFAMILIAR	1,30	1	35.826		
US-TERCIARIO	1,40		3.000		
US-UNIFAMILIAR	1,50	1	17.000		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.	
US-PLURIFAMILIAR	14688 m² t

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Definición de nueva avenida de acceso por el límite norte del sector para conectar el arco viario previsto con el acceso desde la nueva variante y la carretera de Fuente Palmera. Creación de rotondas para distribución del tráfico a los diferentes sectores colindantes y al interior del núcleo. La posición del viario principal será vinculante, pudiendo no obstante ajustarse su trazado, sección y rasantes, posteriormente, en el plan parcial. Al arco viario se asociarán suelos destinados a espacios libres como parte del corredor verde que rodea al núcleo. Inclusión de carril bici en la zona de espacios libres.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representen en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	1
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Alta

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

NOMBRE: UE-1/ Noreste 2

CODIGO: SUC-35

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO

Uso global: Residencial

USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:

Industria y Almacenamiento
Grandes Superficies Comerciales
Campamentos

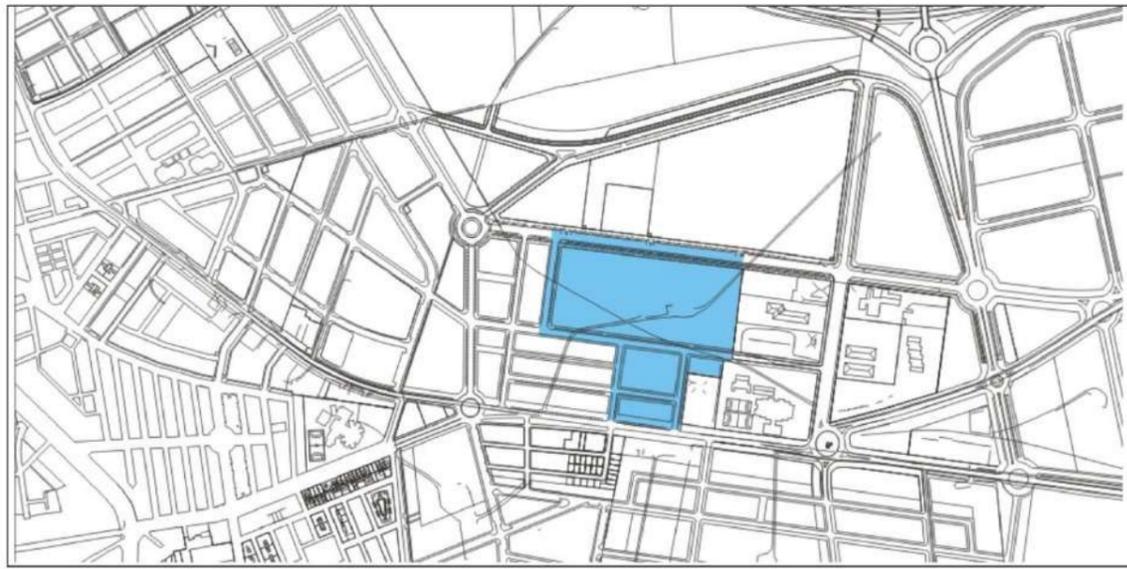
USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL:

Talleres Artesanales y Pequeña Industria
Espectáculos y Salas de Reunión
Hospedaje
Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas
Oficinas
Local Comercial
Espacios Libres
Dotacional y Servicios Públicos
Comercio
Aparcamientos y Garajes
Agrupación Comercial

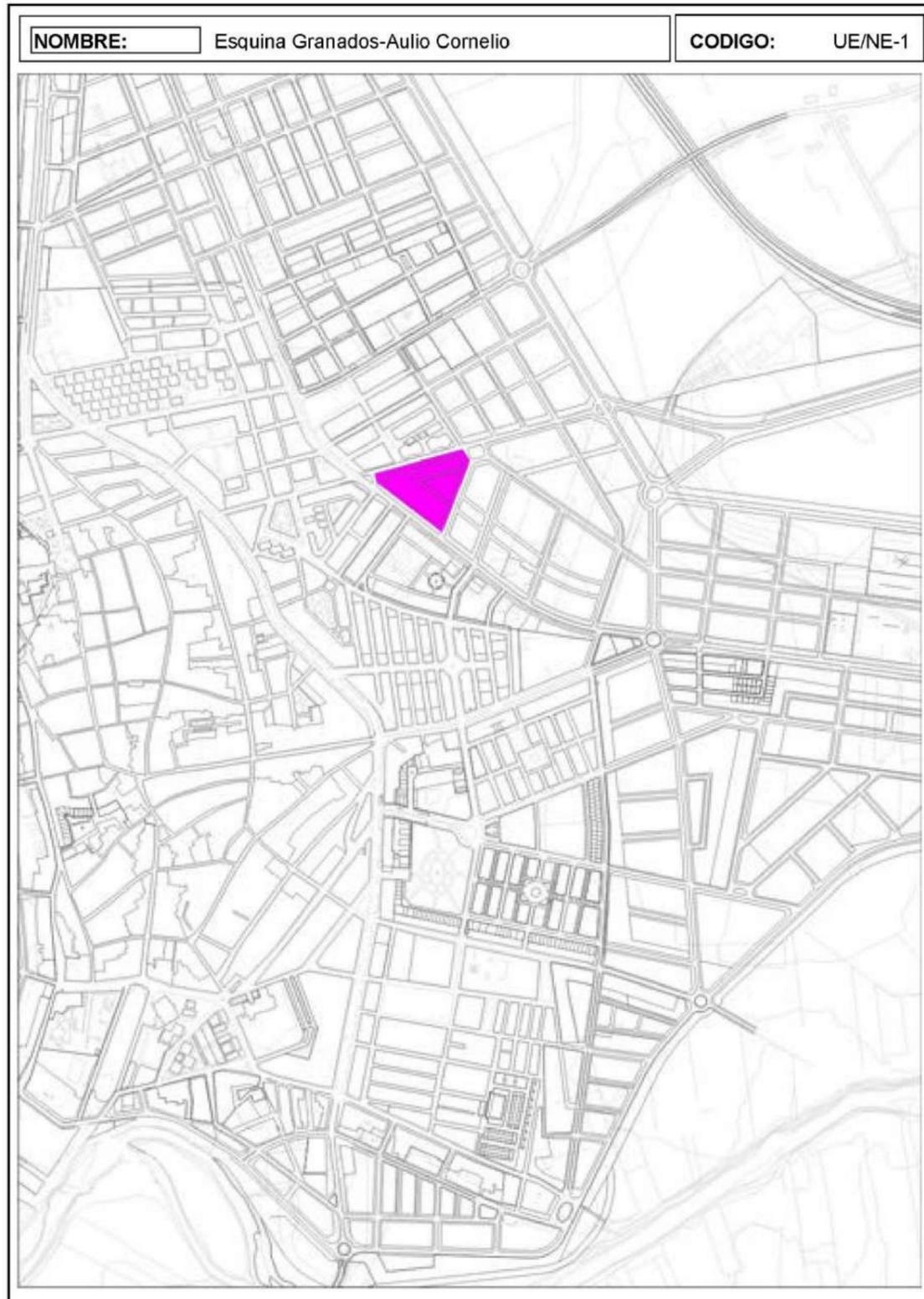
CONDICIONES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS SEGÚN ORDENANZAS:

ORDENANZA	Densidad (Viv./1.000M2s)	Sup. mínima viv (M2tc)	Edificabilidad neta (M2t/M2s)
Mic	20	70	2.0388
Mic (V.P.O.)	24	70	2.6835

OTRAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES:



TEXTO REFUNDIDO PGOU



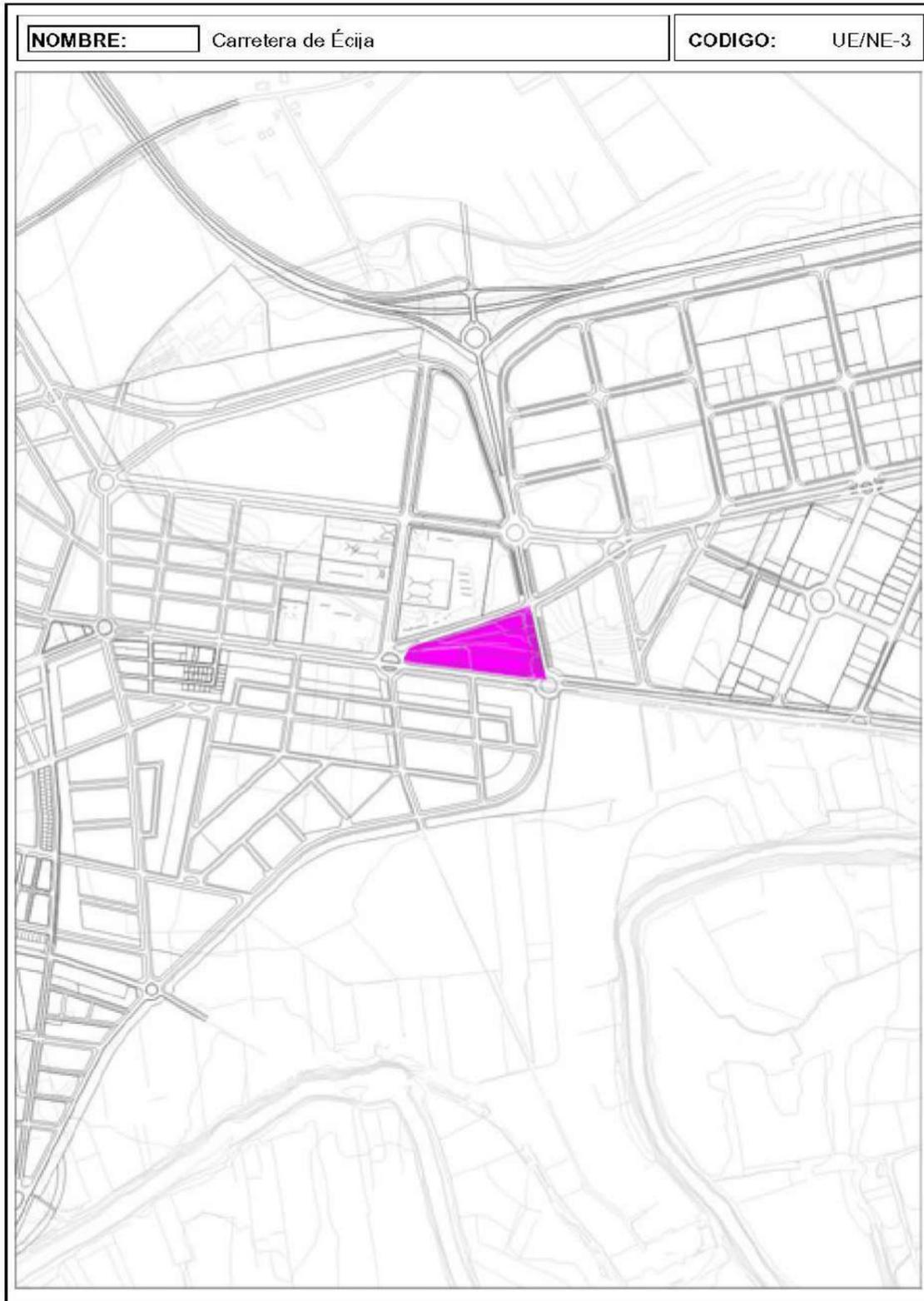
NOMBRE: Esquina Granados-Aulio Cornelio	CODIGO: UE/NE-1
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	
Clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta m ² : 13.326
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO	
Area de Intervención: Reforma áreas industriales	
Uso global: RESIDENCIAL	
Superficie edificable total m ² : 10.000	
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 0	Libres: 85 Total: 85
Area de Reparto: 03	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.): 14.000 Aprovechamiento Subjetivo (u.a.): 9.799
DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTOS
Suelo (m ²)	1.700
USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Edificabilidad (m ² t) Subzona a Subzona b
	Libre VPO-RG
UR-MANZANA INTENSIVA	1,40 1 10.000
EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.	
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:	
Sustitución de los usos y edificaciones industriales por parcelas residenciales con tipología de manzana intensiva alineadas a vial que formalicen el encuentro de la Gran Vía Aulio Cornelio y la calle Enrique Granados. Previsión de espacios libres en el interior resolviendo el contacto con los suelos urbanizables colindantes. La ejecución de la unidad estará sujeta al cese o traslado de las actividades industriales actualmente implantadas.	
OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:	
Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:	
1. Los viales que se representen en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.	
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.	
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.	
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.	
Sistema de Actuación:	Compensación
Figura de Planeamiento:	Estudio de Detalle
Iniciativa de Planeamiento:	Privada
Fase:	1
Prioridad:	Alta

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

NOMBRE: Esquina Granados-Aulio Cornelio	CODIGO: UE/NE-1
	

NOMBRE: Esquina Granados-Aulio Cornelio	CODIGO: UE/NE-1										
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL											
Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO Superficie bruta m²: 13.326										
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO											
Area de Intervención:	Reforma áreas industriales										
Uso global:	TERCIARIO										
Superficie edificable total m ² :	10.000										
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:	0 Libres: 0 Total: 0										
Area de Reparto:	03 Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.): 14.000										
	Aprovechamiento Subjetivo (u.a.): 9.799										
DOTACIONES PÚBLICAS											
Suelo (m ²)	ESPACIOS LIBRES 1.700 EQUIPAMIENTOS										
USOS Y TIPOLOGÍAS											
UR-TERCIARIO	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="font-size: x-small;">Coef. uso y tipología Libre</th> <th style="font-size: x-small;">VPO-RG</th> <th style="font-size: x-small;">Edificabilidad (m²t)</th> <th style="font-size: x-small;">Subzona a</th> <th style="font-size: x-small;">Subzona b</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1,40</td> <td></td> <td style="text-align: center;">10.000</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m ² t)	Subzona a	Subzona b	1,40		10.000		
Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m ² t)	Subzona a	Subzona b							
1,40		10.000									
EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.											
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:											
Sustitución de los usos y edificaciones industriales por parcelas residenciales con tipología de manzana intensiva alineadas a vial que formalicen el encuentro de la Gran Vía Aulio Cornelio y la calle Enrique Granados. Previsión de espacios libres en el interior resolviendo el contacto con los suelos urbanizables colindantes. La ejecución de la unidad estará sujeta al cese o traslado de las actividades industriales actualmente implantadas.											
OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:											
Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:											
1. Los viales que se representen en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.											
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.											
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.											
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.											
Sistema de Actuación:	Compensación										
Figura de Planeamiento:	Estudio de Detalle Fase: 1										
Iniciativa de Planeamiento:	Privada Prioridad: Alta										

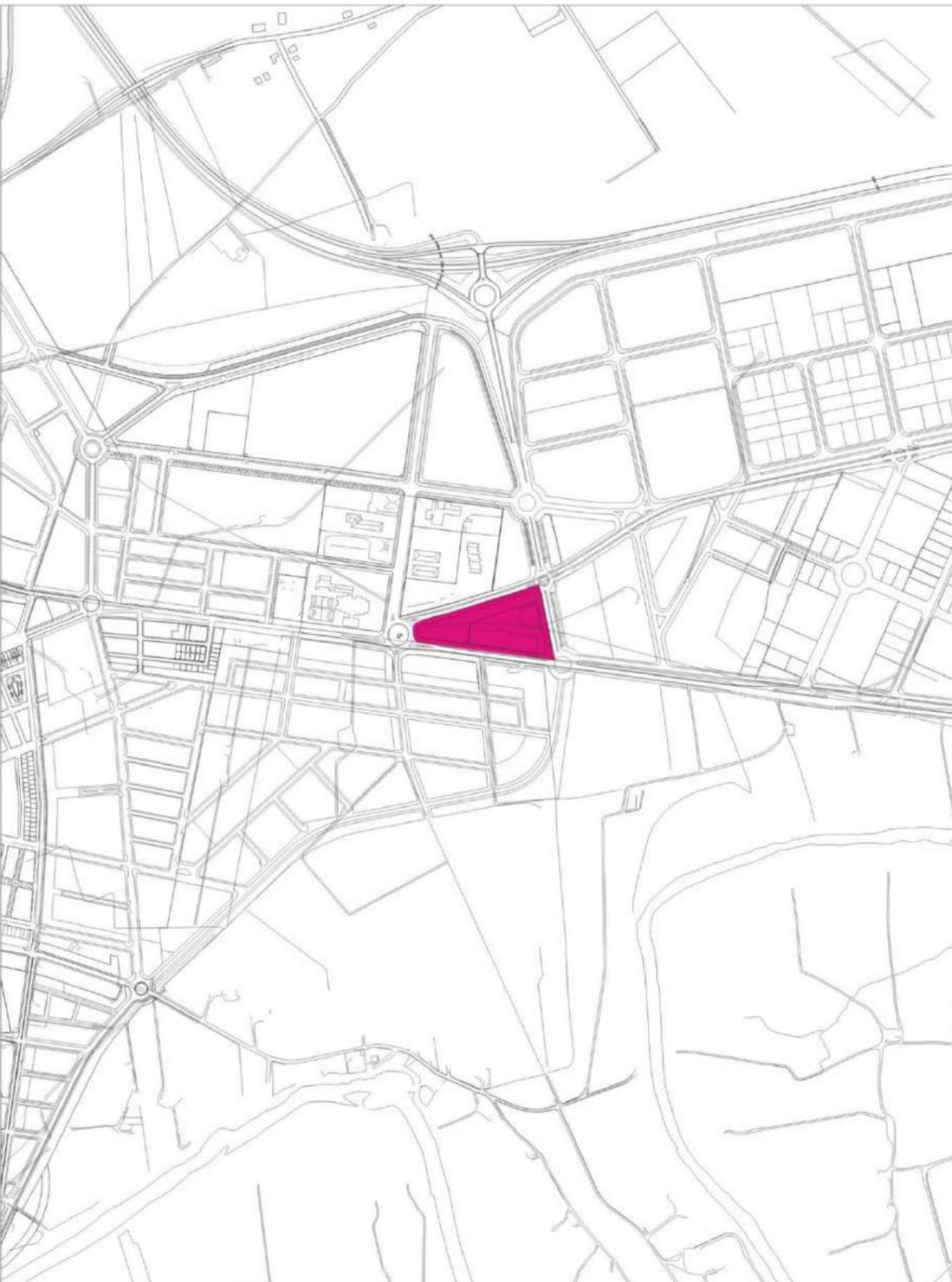
TEXTO REFUNDIDO PGOU



NOMBRE: Carretera de Écija	CODIGO: UE/NE-3
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	
Clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta m ² : 18.483
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO	
Área de Intervención: Reforma áreas industriales	
Uso global: TERCIARIO	
Superficie edificable total m ² : 8.000	
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 0	Libres: 0 Total: 0
Área de Reparto: 04	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.): 11.200 Aprovechamiento Subjetivo (u.a.): 8.438
DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTOS
Suelo (m ²)	2.500
USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Edificabilidad (m²) Subzona a Subzona b
	Libre VPO-RG
UR-TERCIARIO	1,40 8.000
EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.	
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:	
Sustitución de los usos actuales por otros terciarios. Definición del frente principal hacia la carretera de Écija y hacia el nuevo eje de conexión con el acceso de la variante, y localización de espacios libres siguiendo la traza de la carretera de Fuente Palmera ocupando la zona en contacto con la glorieta prevista en el cruce con la calle Félix Rodríguez de la Fuente.	
OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:	
Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:	
1. Los viales que se representen en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.	
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.	
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.	
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.	
Sistema de Actuación:	Compensación
Figura de Planeamiento:	Estudio de Detalle
Iniciativa de Planeamiento:	Privada
Fase:	1
Prioridad:	Alta

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

NOMBRE: Carretera de Écija	CODIGO: UE/NE-3
-----------------------------------	------------------------



NOMBRE: Carretera de Écija	CODIGO: UE/NE-3
-----------------------------------	------------------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: **URBANO NO CONSOLIDADO** Superficie bruta m²: **17.127**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: **Reforma áreas industriales**

Uso global: **TERCIARIO**

Superficie edificable total m²: **8.000**

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: **0** Libres: **0** Total: **0**

Area de Reparto: 04	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.): 11.200	
	Aprovechamiento Subjetivo (u.a.): 7.982	

DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m ²)	2.500	

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Libre	Coef. uso y tipología VPO-RG	Edificabilidad (m ²)	Subzona a	Subzona b
UR-TERCIARIO	1,40		8.000		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Sustitución de los usos actuales por otros terciarios. Definición del frente principal hacia la carretera de Écija y hacia el nuevo eje de conexión con el acceso de la variante, y localización de espacios libres siguiendo la traza de la carretera de Fuente Palmera ocupando la zona en contacto con la glorieta prevista en el cruce con la calle Félix Rodríguez de la Fuente.

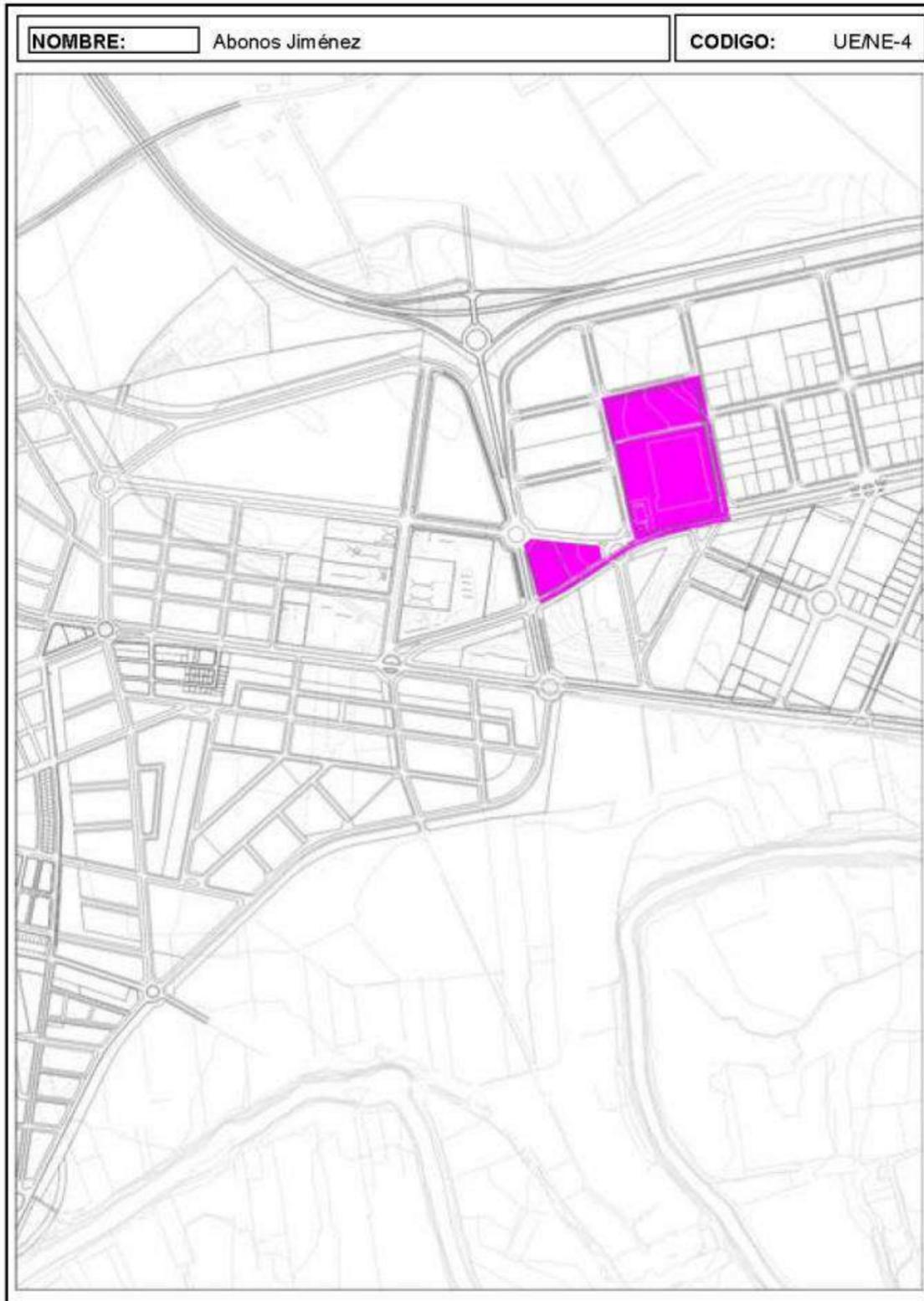
OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representen en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

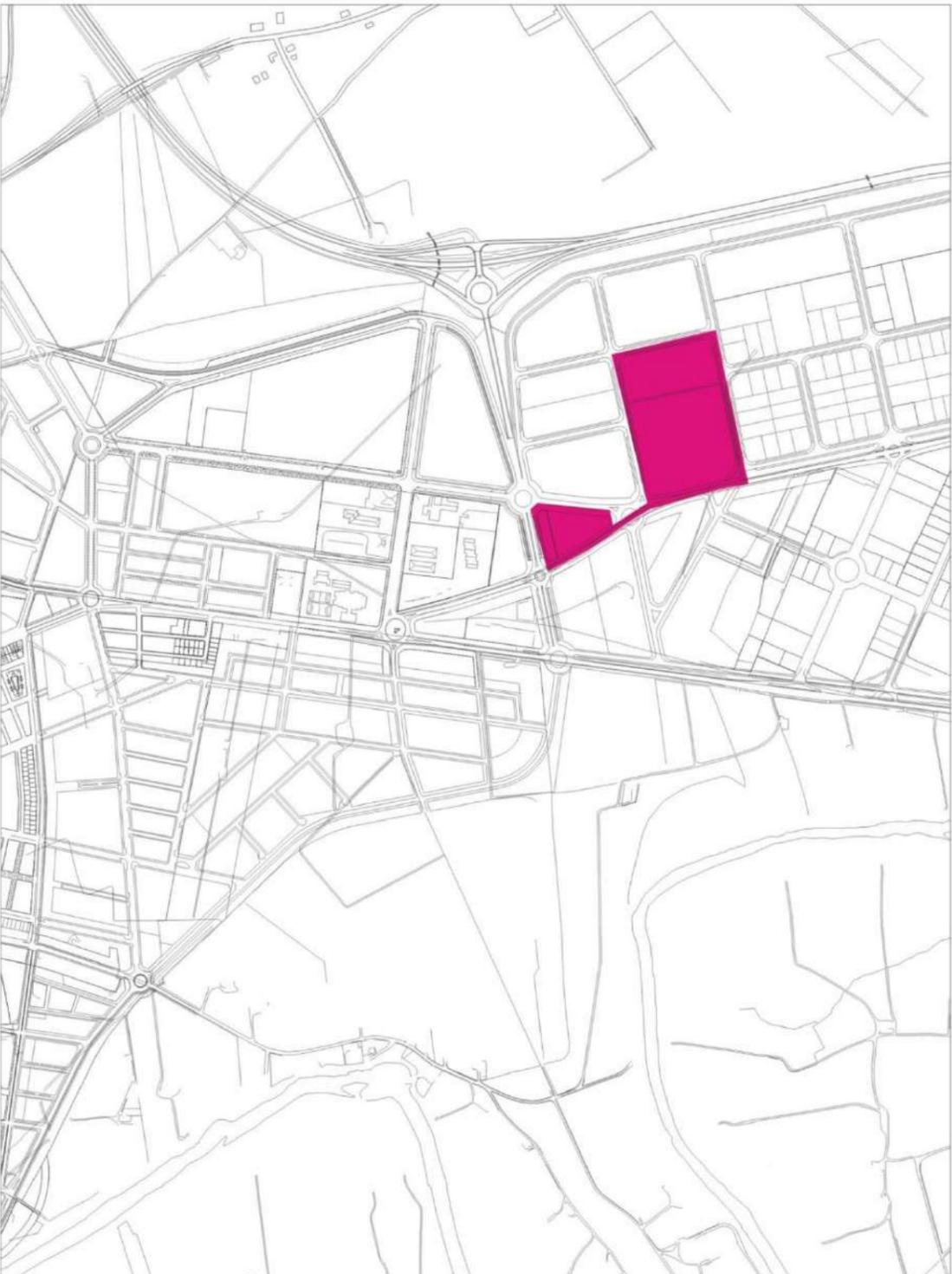
Sistema de Actuación:	Compensación	
Figura de Planeamiento:	Estudio de Detalle	Fase: 1
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad: Alta

TEXTO REFUNDIDO PGOU



NOMBRE: Abonos Jiménez	CODIGO: UE/NE-4
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	
Clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta m ² : 47.957
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO	
Area de Intervención: Reforma áreas industriales	
Uso global: INDUSTRIAL	
Superficie edificable total m ² : 30.000	
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 0	Libres: 0 Total: 0
Area de Reparto: 04	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.): 22.500 Aprovechamiento Subjetivo (u.a.): 21.892
DOTACIONES PÚBLICAS	
ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m ²)	4.800 1.500
USOS Y TIPOLOGÍAS	
Coef. uso y tipología	Edificabilidad (m ²)
Libre VPO-RG	Subzona a Subzona b
UR-INDUSTRIAL	0,75 30.000
EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:	
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:	
Ampliación de los usos industriales sobre la parcela ocupada parcialmente por edificación actual para completar los vacíos existentes entre el polígono "El Garrotal", la ampliación prevista por el SUT/ PPI-5 y la carretera de Fuente Palmera, introduciendo una parcela de uso dotacional en el espacio situado entre la carretera de Fuente Palmera, su prolongación y el vial de conexión con el acceso a la variante. Conexiones con el viario principal del polígono.	
OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:	
Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:	
1. Los viales que se representen en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.	
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.	
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.	
4. Los viales que se representen en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.	
Sistema de Actuación:	Compensación
Figura de Planeamiento:	Estudio de Detalle Fase: 1
Iniciativa de Planeamiento:	Privada Prioridad: Máxima

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

NOMBRE: Abonos Jiménez	CODIGO: UE/NE-4
	

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

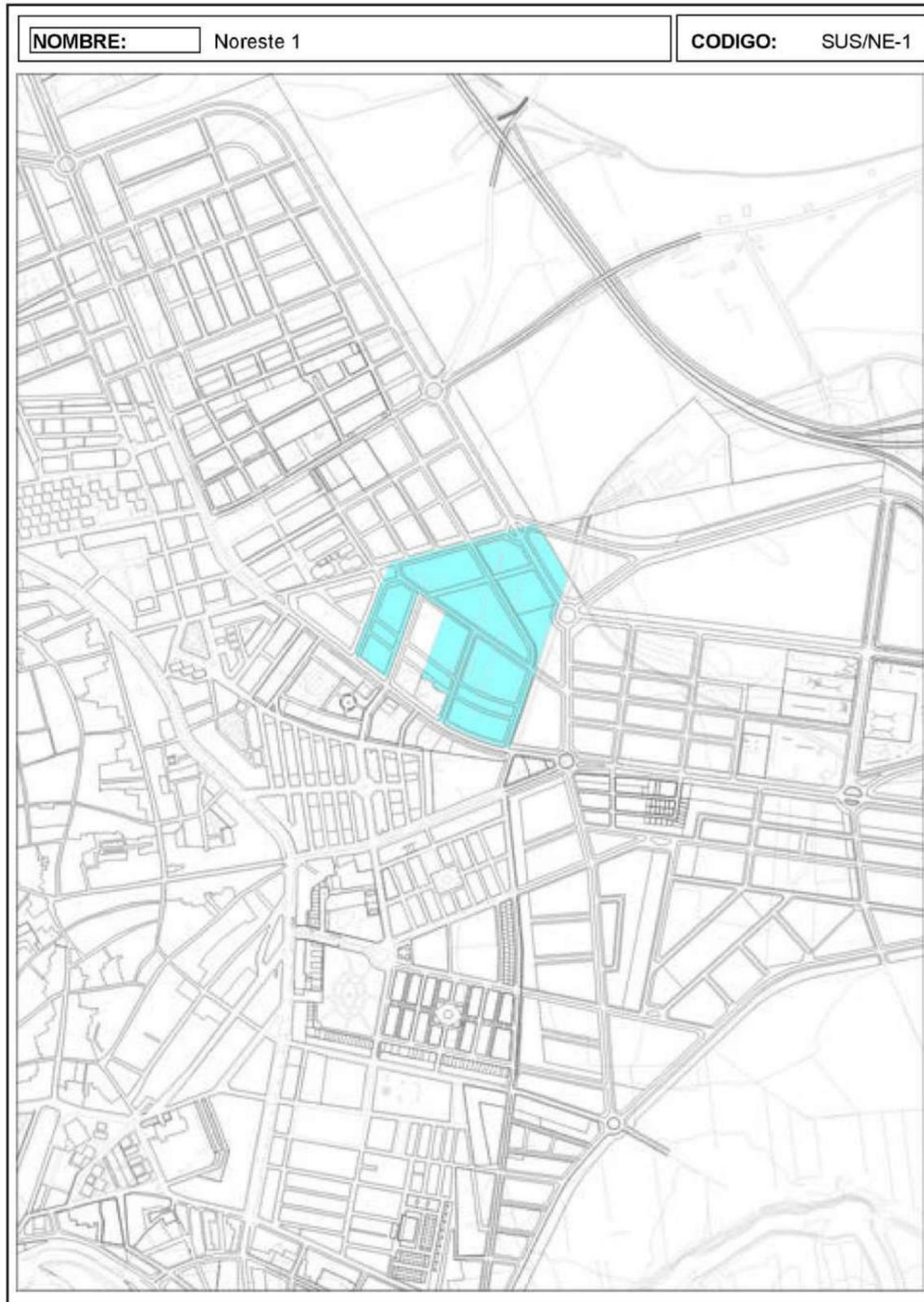
TEXTO REFUNDIDO PGOU

CONDICIONES DEL SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO			
NOMBRE:	"Matache IV"	CÓDIGO:	SUT/PPI-4
CLASE DE SUELO:	URBANIZABLE TRANSITORIO	NN.SS.:	PPI-4
ORDENACIÓN REGULADORA:			
Plan Parcial PPI-4 "Matache IV"			
CONDICIONES BÁSICAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN:			
SUPERFICIE (m2):	74698		
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación		
FECHA APROBAC. EQUIDISTRIBUCIÓN:			
SIST. GENERAL ESPACIOS LIBRES (m2)			
SIST. GENERAL EDUCATIVO (m2):			
SIST. GENERAL DEPORTIVO (m2t):			
SIST. GENERAL SIPS (m2):			
SIST. LOCAL ESPACIOS LIBRES (m2)	7762		
SIST. LOCAL EDUCATIVO (m2):			
SIST. LOCAL DEPORTIVO (m2):			
SIST. LOCAL SIPS (m2):	2988		
EDIF. RESIDENCIAL (m2t):			
EDIF. INDUSTRIAL (m2t):	0,56 m2t/m2s		
EDIF. TERCIARIA (m2t):			
Nº VIVIENDAS:			
OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN:			
Se continuará el vial norte hasta el límite del sector para conectar con los nuevos suelos industriales.			
Se destinarán las parcelas centrales asignadas al ayuntamiento a espacios libres de uso público con la superficie establecida en el Plano de Ordenación Completa, en compensación de los suelos de espacios libres			
Se preverá una vía de servicio en paralelo a la carretera de Écija según se establece en el Plano de Ordenación Completa.			
PLANEAMIENTO NECESARIO:			
Modificación del Plan Parcial			
OBSERVACIONES:			
Estos suelos participarán en los costes generales de las cargas externas a los sectores necesarias para el funcionamiento del sistema de Red Eléctrica.			
PLAZO URBANIZACIÓN:	2 años	PLAZO EDIFICACIÓN:	5 años

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

NOMBRE: Mataché IV	CODIGO: API/SUO/PPI-4
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	
Clase de suelo: URBANIZABLE ORDENADO	Superficie bruta m ² : 74.698
Uso global: INDUSTRIAL	Edificabilidad (m ² t): 0.56 m²t/m²s
Área de Reparto:	Edificabilidad protegida (m ² t): 0
Nivel de densidad:	
OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:	
OTRAS DETERMINACIONES:	
Planeamiento de aplicación: Plan Parcial aprobado definitivamente el 27 de marzo de 2003 y publicado en el BOP nº 129 de 17 de julio de 2007.	
Otras determinaciones:	
	

TEXTO REFUNDIDO PGOU



NOMBRE: Noreste 1	CODIGO: SUS/NE-1
--------------------------	-------------------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL				
Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m²:	83.256	
Uso global:	RESIDENCIAL	Superficie edificable total m²:	37.465	
Area de Reparto:	11	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	52.193	
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	41.473	
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:	58	Libres: 232	Total: 290	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO				
Area de Intervención: Extensión residencial Noreste				
DOTACIONES PÚBLICAS		ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	
Suelo (m²)		8.300	7.000	

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología		Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
	Libre	VPO-RG			
US-PLURIFAMILIAR	1,30	1	10.465		
US-UNIFAMILIAR	1,50	1	27.000		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

US-PLURIFAMILIAR	6373 m² t
------------------	-----------

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Definición de un nuevo arco viario con carácter de ronda intermedia, acompañado de una zona verde lineal. Previsión de carril bici asociado a la zona verde. La posición del arco viario será vinculante, pudiendo no obstante ajustarse su trazado, sección y rasantes posteriormente en el plan parcial. Creación de rotonda para la conexión con el núcleo consolidado a través de la prolongación de la calle Enrique Granados. Ajuste del trazado viario interior del sector a la ordenación de los sectores vecinos.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representen en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación	Fase:	1
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Prioridad:	Alta
Iniciativa de Planeamiento:	Privada		

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

NOMBRE: Noreste 1 "El Padero"

CODIGO: API/SUO/NE-1

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

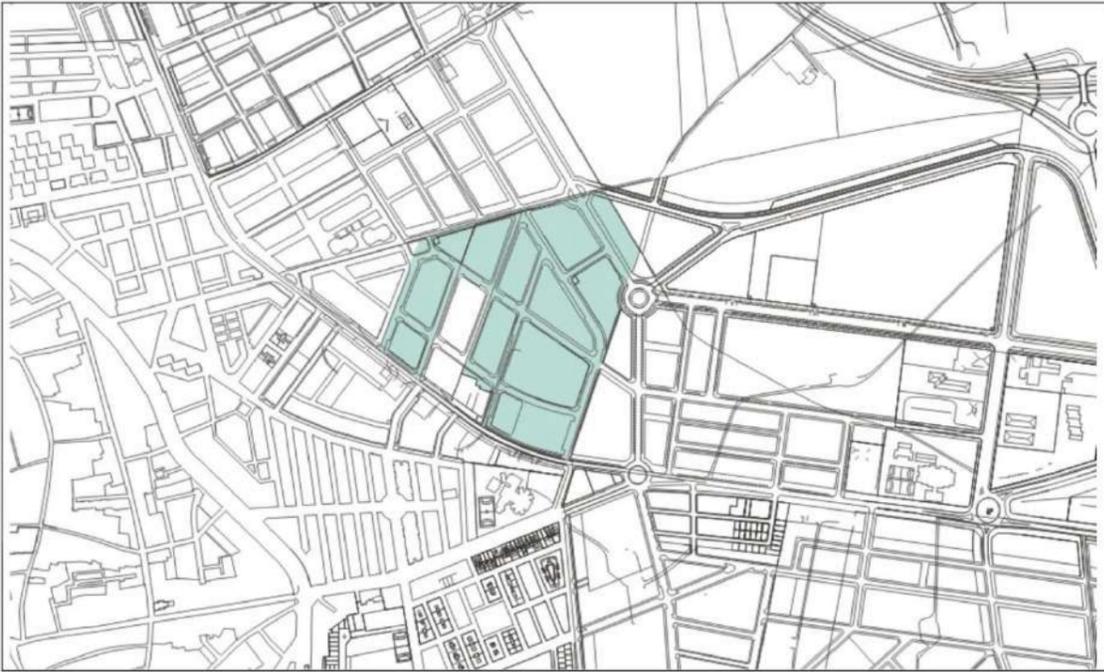
Clase de suelo:	URBANIZABLE ORDENADO	Superficie bruta m ² :	83.256
Uso global:	RESIDENCIAL	Edificabilidad (m ²):	37.465
Area de Reparto:	11	Edificabilidad protegida (m ²):	6.373
		Nivel de densidad:	Media

OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

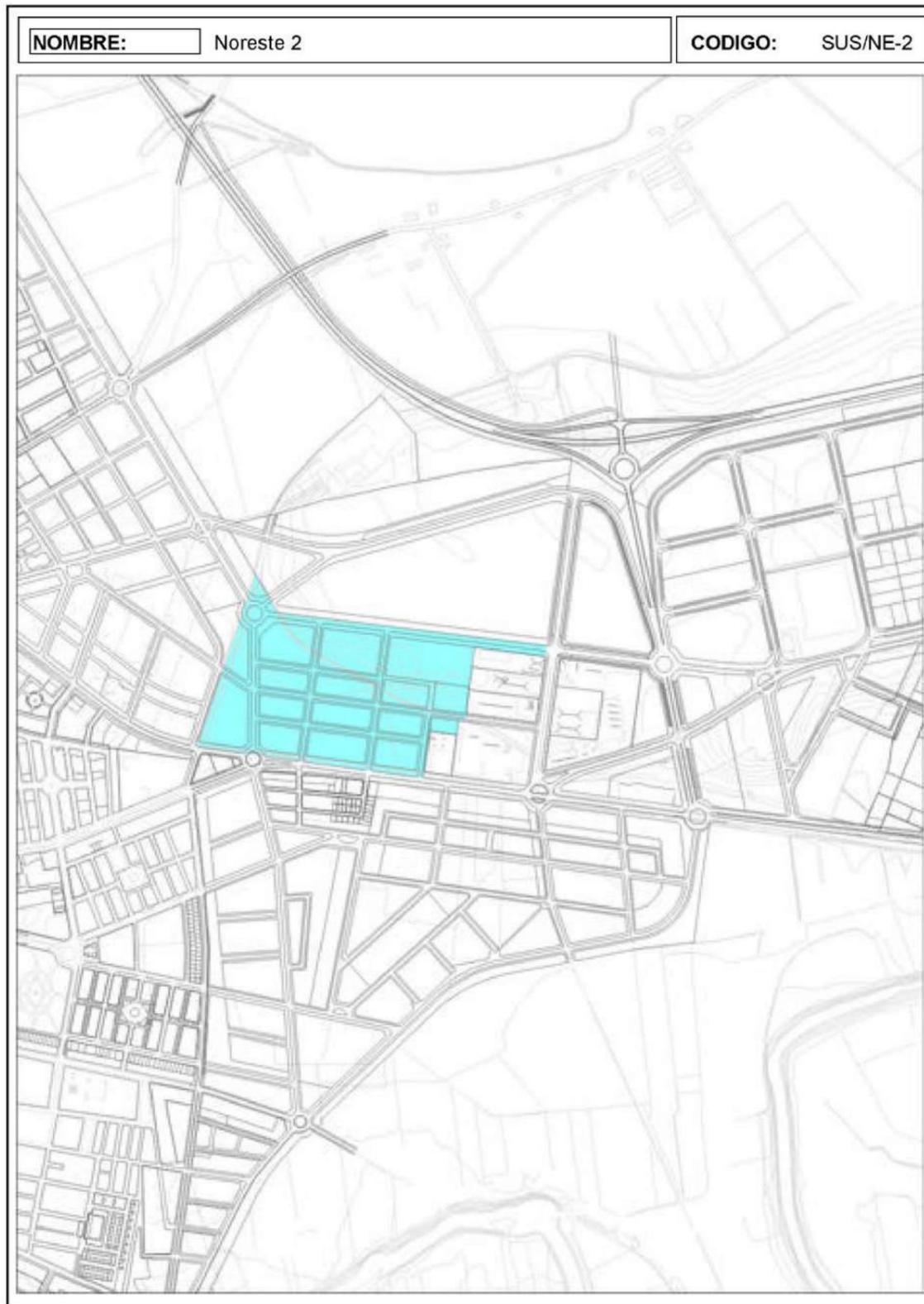
OTRAS DETERMINACIONES:

Planeamiento de aplicación: Plan Parcial Aprobado Definitivamente, por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria de fecha 31 de mayo de 2012, Inscrito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento con el N° 12002 y Publicado en el BOP nº 253 de fecha 10 de febrero de 2016.

Otras determinaciones:



TEXTO REFUNDIDO PGOU



NOMBRE: Noreste 2	CODIGO: SUS/NE-2
--------------------------	-------------------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL			
Clase de suelo: URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m ² :	111.652	
Uso global: RESIDENCIAL	Superficie edificable total m ² :	55.826	
Area de Reparto: 11	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	71.867	
	Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	55.619	
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:		134 Libres: 311	Total: 445

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO			
Area de Intervención: Extensión residencial Noreste			
DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	
Suelo (m ²)	12.000	10.000	

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología		Edificabilidad (m ² t)	Subzona a	Subzona b
	Libre	VPO-RG			
US-PLURIFAMILIAR	1,30	1	35.826		
US-TERCIARIO	1,40		3.000		
US-UNIFAMILIAR	1,50	1	17.000		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.	
US-PLURIFAMILIAR	14688 m ² t

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Definición de nueva avenida de acceso por el límite norte del sector para conectar el arco viario previsto con el acceso desde la nueva variante y la carretera de Fuente Palmera. Creación de rotondas para distribución del tráfico a los diferentes sectores colindantes y al interior del núcleo. La posición del viario principal será vinculante, pudiendo no obstante ajustarse su trazado, sección y rasantes, posteriormente, en el plan parcial. Al arco viario se asociarán suelos destinados a espacios libres como parte del corredor verde que rodea al núcleo. Inclusión de carril bici en la zona de espacios libres.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representen en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	1
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Alta

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

NOMBRE: UE-2/ Noreste 2

CODIGO: API/SUO/NE-2

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE ORDENADO	Superficie bruta m ² :	55.014,14
Uso global:	RESIDENCIAL	Edificabilidad (m ²):	37.342,93
Area de Reparto:	11	Edificabilidad protegida (m ²):	(*)
		Nivel de densidad:	Media

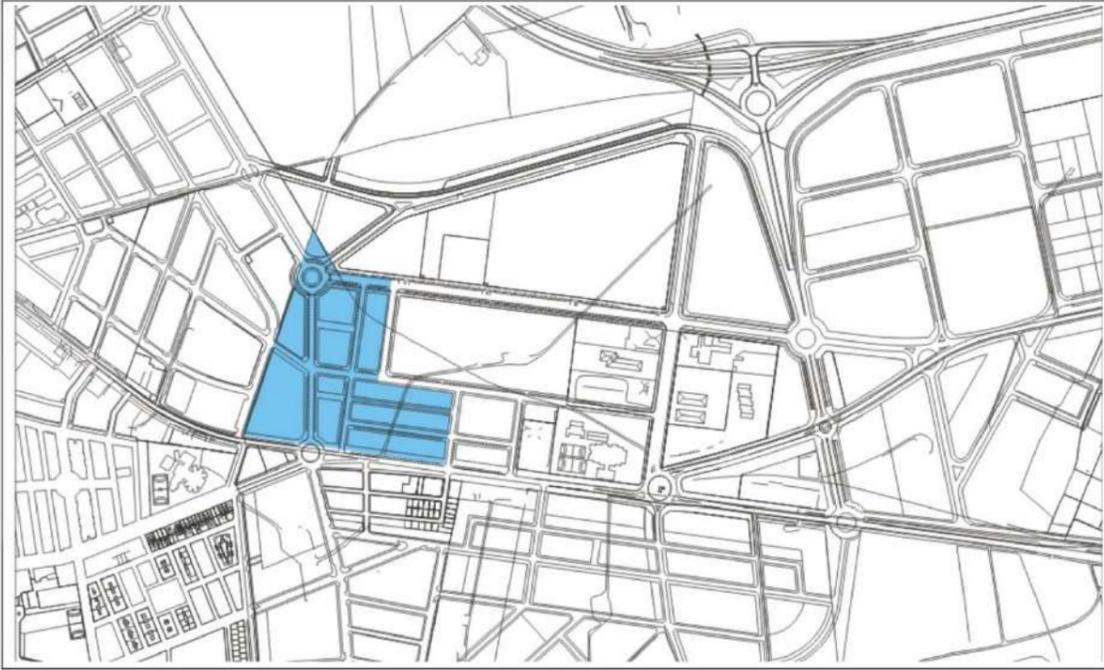
OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

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

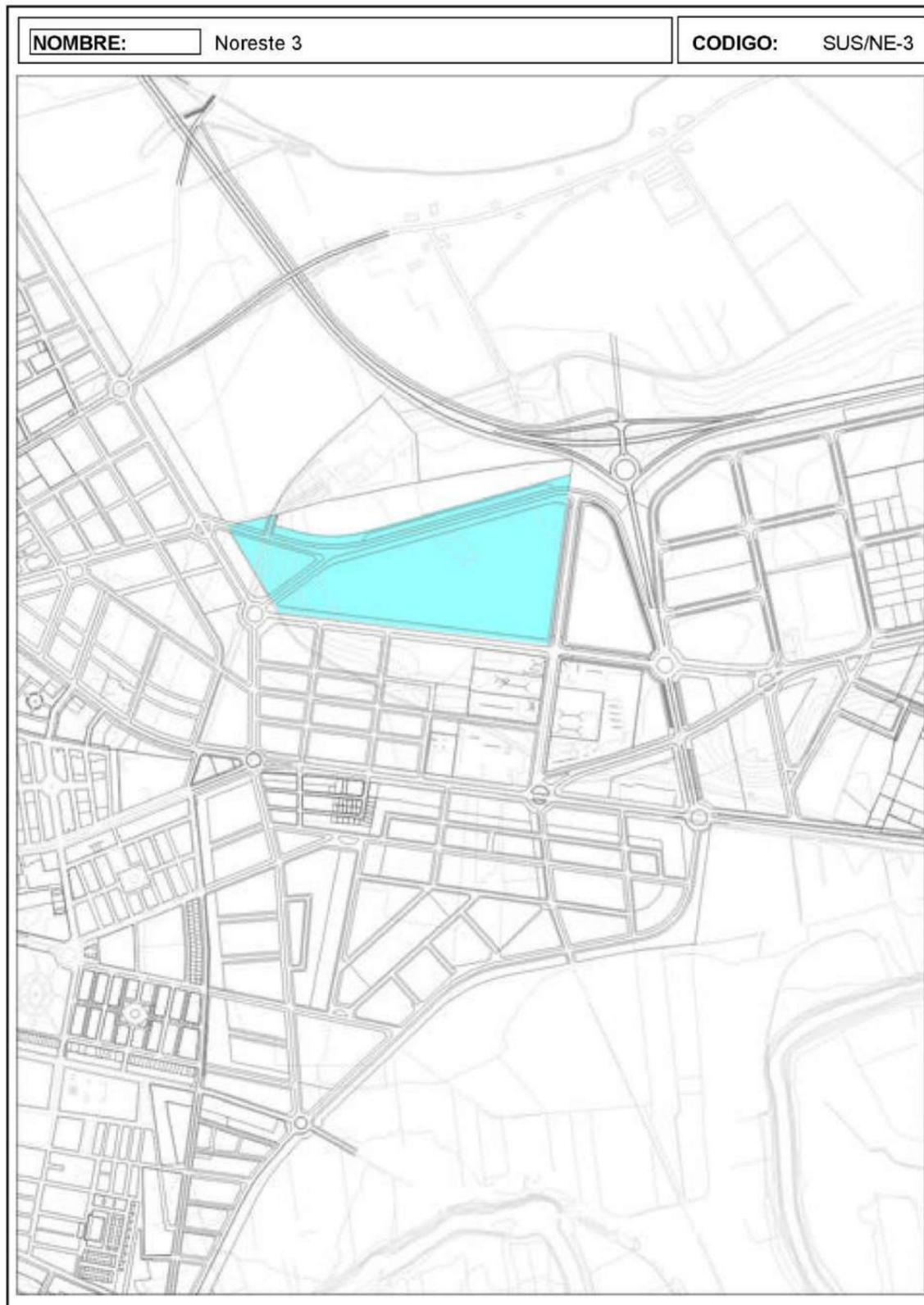
OTRAS DETERMINACIONES:

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

Otras determinaciones:



TEXTO REFUNDIDO PGOU



NOMBRE: Noreste 3	CODIGO: SUS/NE-3
--------------------------	-------------------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL			
Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m²:	110.194
Uso global:	TERCIARIO	Superficie edificable total m²:	44.077
Area de Reparto:	14	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	61.708
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	44.590
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:	0	Libres: 0	Total: 0

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO			
Area de Intervención: Extensión residencial Noreste			
DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	
Suelo (m²)	11.500	4.500	

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
US-TERCIARIO	1,40		44.077		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:
 Definición de arco viario para acceso al cementerio y a la zona terciaria por el norte del sector desde la variante y el nuevo arco viario. Franja verde asociada a esta vía como banda de separación del cementerio. Inclusión de carril bici.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:
 Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representen en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación	Fase:	1
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Prioridad:	Media
Iniciativa de Planeamiento:	Privada		

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

NOMBRE: Noreste 3 "El Padero"

CODIGO: API/SUO/NE-3

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

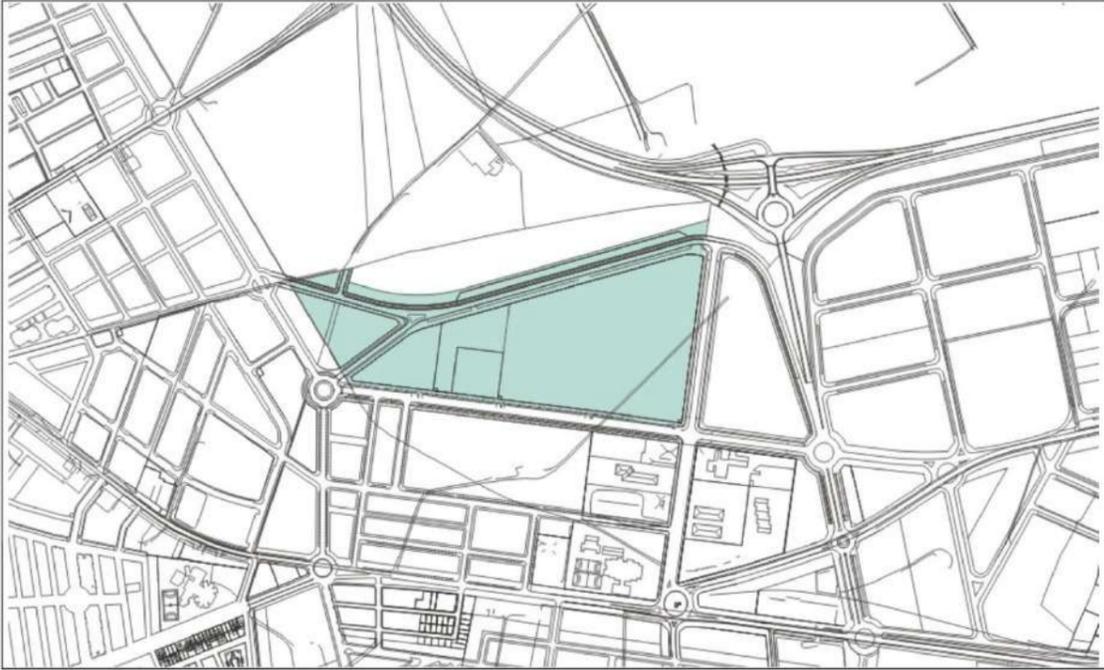
Clase de suelo:	URBANIZABLE ORDENADO	Superficie bruta m ² :	110.194
Uso global:	TERCIARIO	Edificabilidad (m ²):	44.077
Area de Reparto:	14	Edificabilidad protegida (m ²):	0
		Nivel de densidad:	

OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

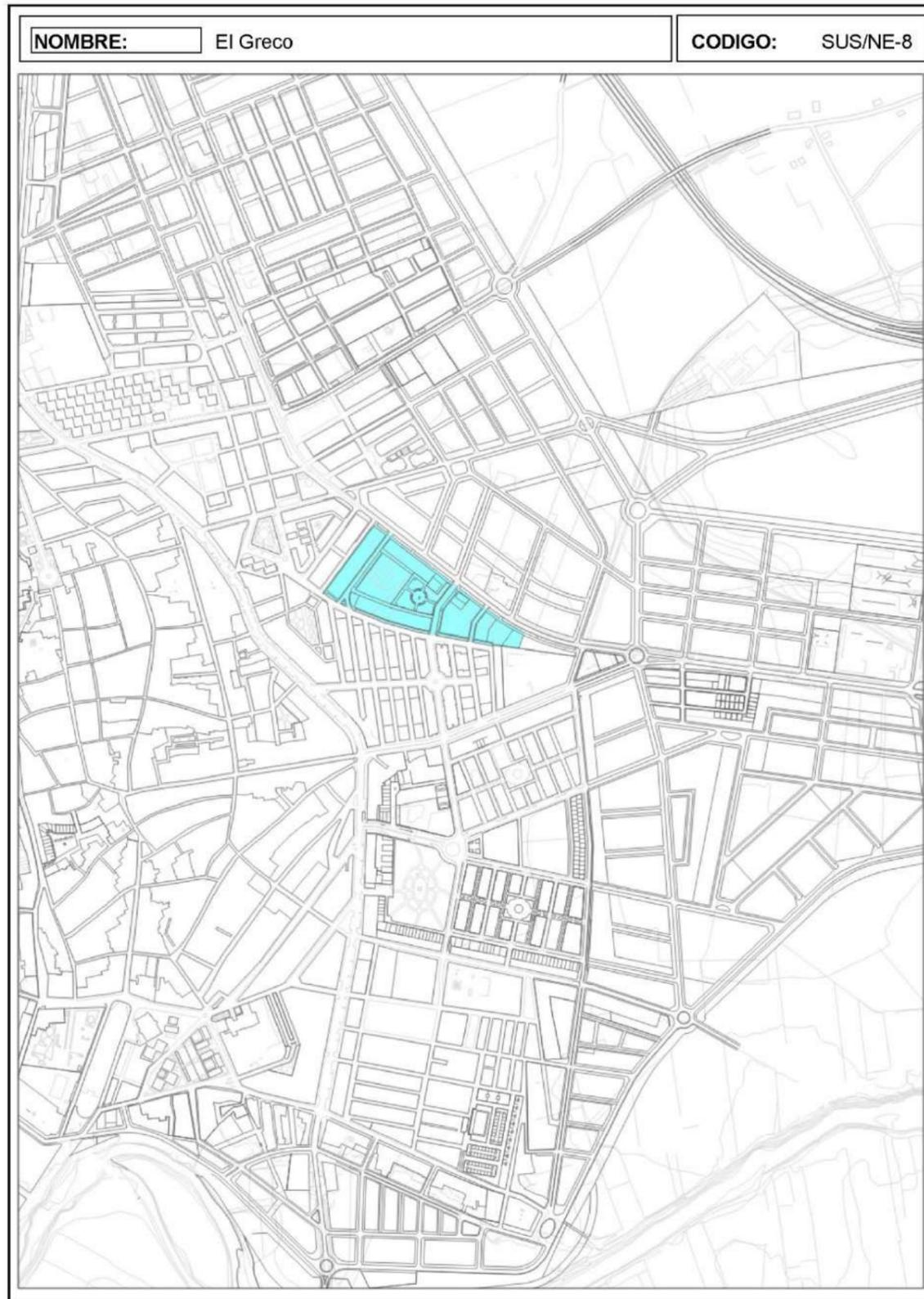
OTRAS DETERMINACIONES:

Planeamiento de aplicación: Plan Parcial Aprobado Definitivamente, por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria de fecha 17 de diciembre de 2010, Inscrito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento con el N° 7/2010 y Publicado en el BOP nº 72 de 14 de abril de 2011.

Otras determinaciones:



TEXTO REFUNDIDO PGOU



NOMBRE: El Greco	CODIGO: SUS/NE-8
-------------------------	-------------------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL			
Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m ² :	34.500
Uso global:	RESIDENCIAL	Superficie edificable total m ² :	34.500
Area de Reparto:	20	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	46.653
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	40.293
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:	0	Libres: 198	Total: 198

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO			
Area de Intervención: Extensión residencial Noreste			
DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	
Suelo (m ²)	4.263	2.474	

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología		Edificabilidad (m ² t)	Subzona a	Subzona b
	Libre	VPO-RG			
US-PLURIFAMILIAR	1,30	1	19.462		
US-TERCIARIO	1,40		12.043		
US-UNIFAMILIAR	1,50	1	2.995		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:
 Completar la ordenación de los suelos residenciales consolidados hasta la Avenida de El Greco. La ordenación detallada del Plan Parcial resolverá adecuadamente las conexiones con las zonas urbanas adyacentes, garantizando la continuidad de la Avenida de Goya. La parcela situada en el extremo norte colindante con el I.B. Antonio Gala y el equipamiento exterior al sector será de uso obligado docente.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:
 Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representen en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	1
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Alta

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

NOMBRE: El Greco

CODIGO: API/SUO/NE-8

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

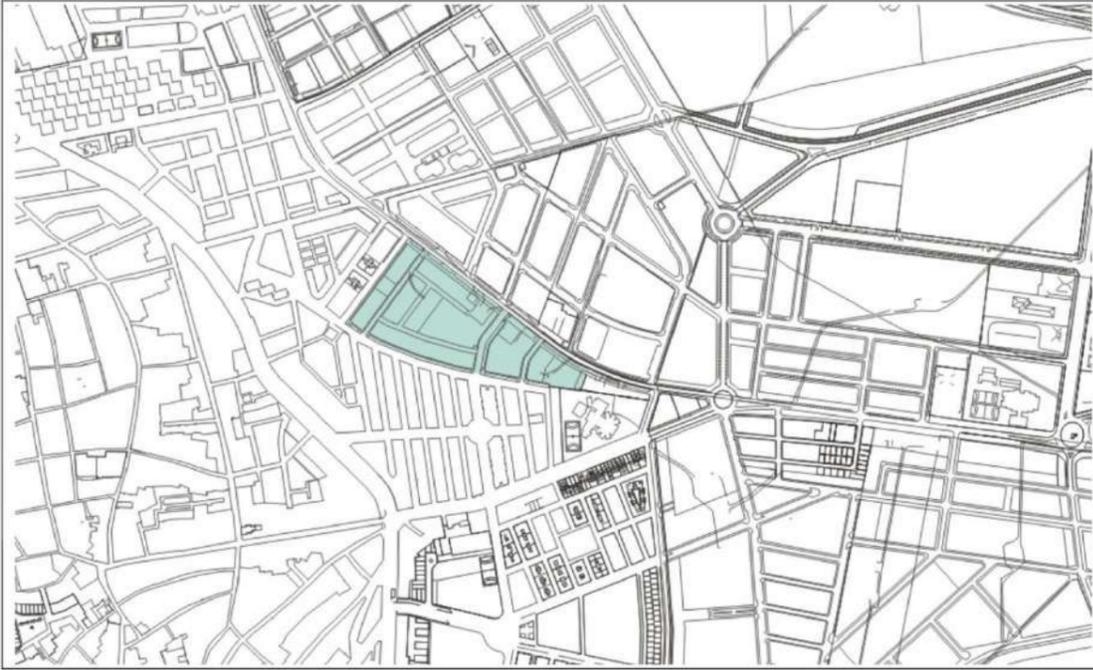
Clase de suelo:	URBANIZABLE ORDENADO	Superficie bruta m ² :	34.500
Uso global:	RESIDENCIAL	Edificabilidad (m ²):	34.500
Area de Reparto:	20	Edificabilidad protegida (m ²):	0
		Nivel de densidad:	Alta

OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

OTRAS DETERMINACIONES:

Planeamiento de aplicación: Plan Parcial Aprobado Definitivamente, por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria de fecha 26 de octubre de 2006, Inscrito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento con el N° 13/2006 y Publicado en el BOP nº 70 de fecha 24 de abril de 2007.

Otras determinaciones:



TEXTO REFUNDIDO PGOU



NOMBRE: SUNS NORESTE 1	CODIGO: SUNS/NE-1
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	
Clase de suelo: URBANIZABLE NO SECTORIZADO Superficie bruta Has.: 28	
USOS INCOMPATIBLES:	
Residencial	
CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN:	
Superficie de los Sectores resultantes mayor de: 7 Has.	
Número máximo de Sectores: 3	
Una vez transcurrido el siguiente plazo desde la aprobación del PGOU:	
Una vez ejecutados los siguientes sectores:	
Una vez ejecutadas las siguientes infraestructuras:	
CONDICIONES PARA LA LOCALIZACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES:	
OBJETIVOS Y DIRECTRICES DE ORDENACIÓN NO ESTRUCTURALES:	

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

NOMBRE: Sector industrial NE-1 "Ctra. de Fuente Palmera 1"

CODIGO: API/SUO/SE-1

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE ORDENADO	Superficie bruta m ² :	291.364,25
Uso global:	INDUSTRIAL	Edificabilidad (m ²):	145.682,12
Area de Reparto:	21	Edificabilidad protegida (m ²):	
		Nivel de densidad:	

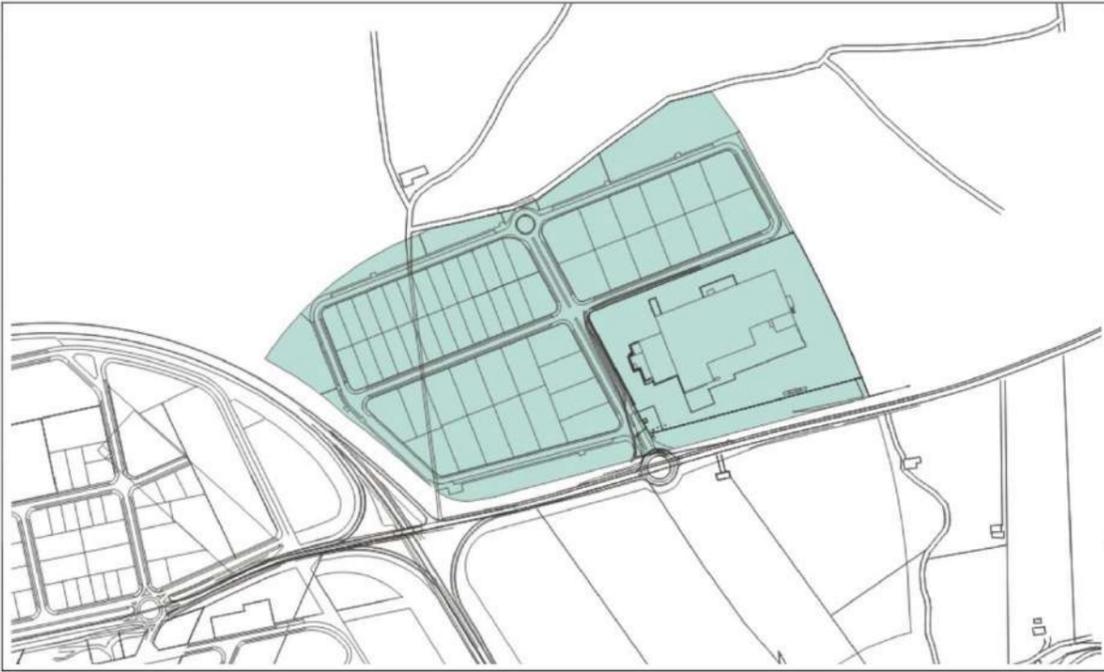
OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

OTRAS DETERMINACIONES:

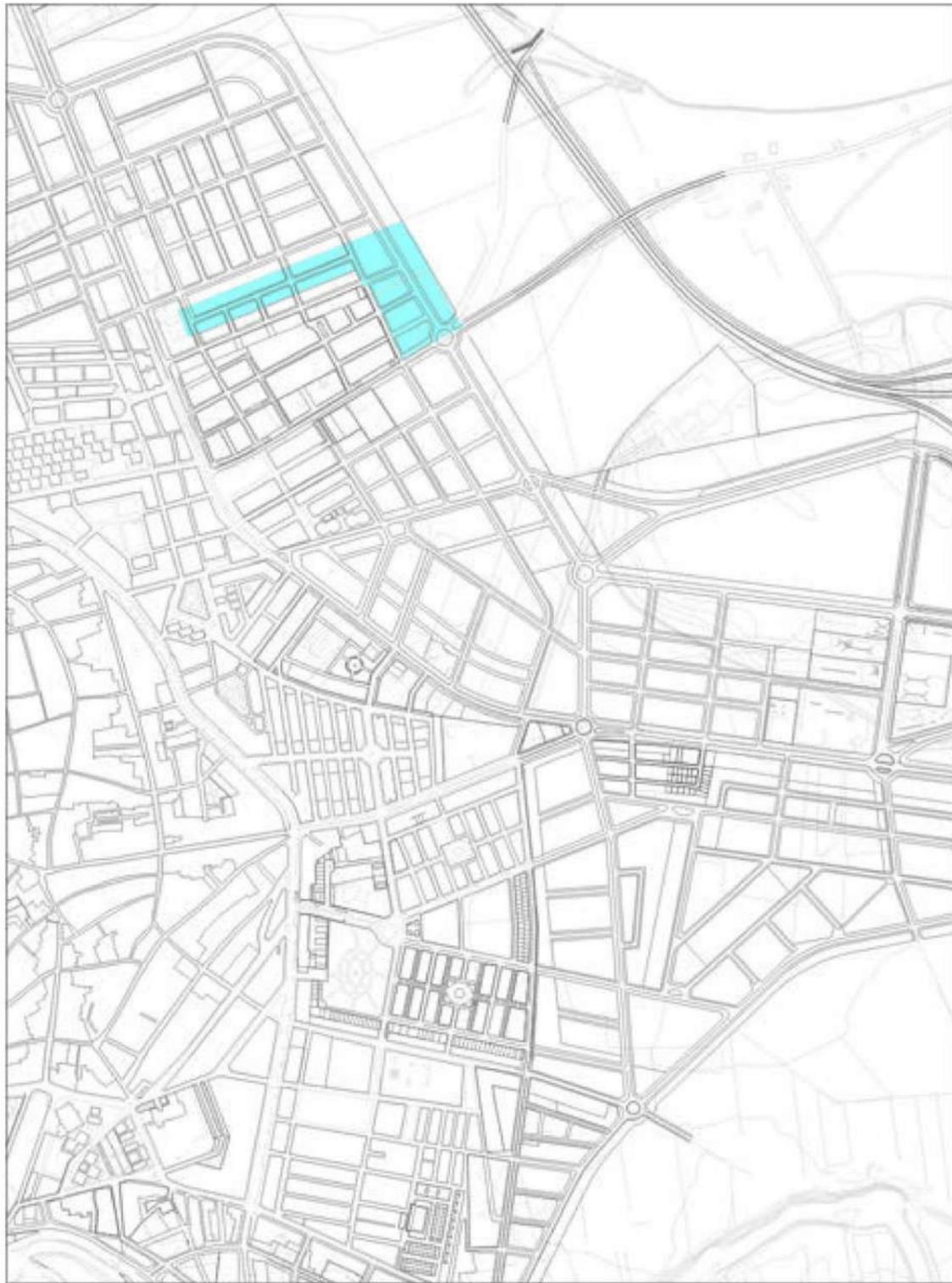
Planeamiento de aplicación: Plan de Sectorización Aprobado Definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo adoptado en sesión de fecha 31 de marzo de 2009.

Plan Parcial Aprobado Definitivamente, por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria de fecha 29 de abril de 2010 y en sesión extraordinaria celebrada el día 28 de marzo de 2012, Inscrito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento con el N° 10/2010 y Publicado en el BOP nº 238 de 15 de diciembre de 2011 y BOP nº 110 de 12 de junio de 2012.

Otras determinaciones:



TEXTO REFUNDIDO PGOU

NOMBRE: Norte 7	CODIGO: SUS/NO-7
	

NOMBRE: Norte 7	CODIGO: SUS/NO-7
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	
Clase de suelo: URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m ² : 37.900
Uso global: RESIDENCIAL	Superficie edificable total m ² : 15.160
Area de Reparto: 11	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.): 21.482
	Aprovechamiento Subjetivo (u.a.): 18.880
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 23	Libres: 91 Total: 114
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO	
Area de Intervención: Extensión residencial Noreste	
DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES
Suelo (m ²)	5.000
	EQUIPAMIENTOS 1.500
USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología
	Libre VPO-RG
US-UNIFAMILIAR	1,50 1
	Edificabilidad (m ² t) 15.160
EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.	
US-UNIFAMILIAR	2516 m ² t
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:	
<p>Recomposición del frente urbano de las parcelas traseras de la UA-14 de las NNSS previas al Plan General. Definición de arco viario para dar acceso a las nuevas zonas de crecimiento, acompañando su trazado con una zona verde lineal a la que se asocia un carril bici. Posición vinculante del arco viario, pudiendo no obstante ajustarse su trazado, sección y rasantes en el posterior plan parcial. Se resolverá la conexión con la carretera "El Remolino" mediante rotonda de acceso. Ajuste del trazado viario a la ordenación de los sectores y plan parcial adyacentes. Ordenación interior con predominio de vivienda unifamiliar resolviendo las manzanas en contacto con el nuevo arco viario con tipologías de vivienda que no precisen acceso de vehículos individualizado.</p>	
OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:	
Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Los viales que se representen en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante. 2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas. 3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos. 4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados. 	
Sistema de Actuación:	Compensación
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial
Iniciativa de Planeamiento:	Privada
Fase:	1
Prioridad:	Media

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

NOMBRE: Norte 7

CODIGO: API/SUO/NO-7

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

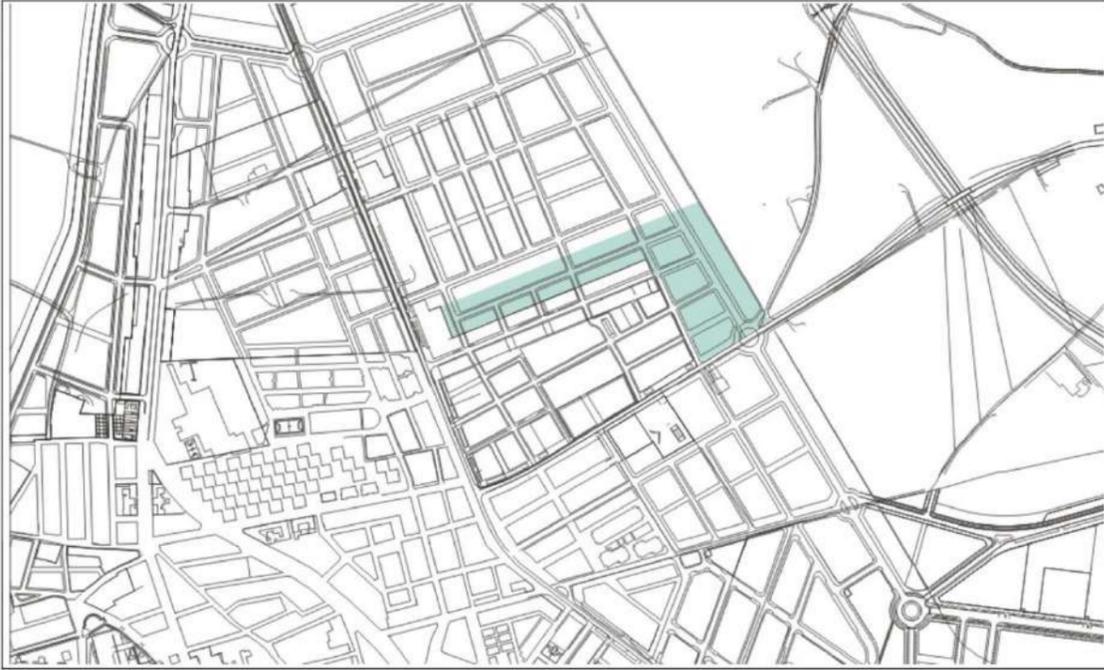
Clase de suelo:	URBANIZABLE ORDENADO	Superficie bruta m ² :	37.900
Uso global:	TERCIARIO	Edificabilidad (m ²):	15.160
Area de Reparto:	14	Edificabilidad protegida (m ²):	2.516
		Nivel de densidad:	Medio

OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

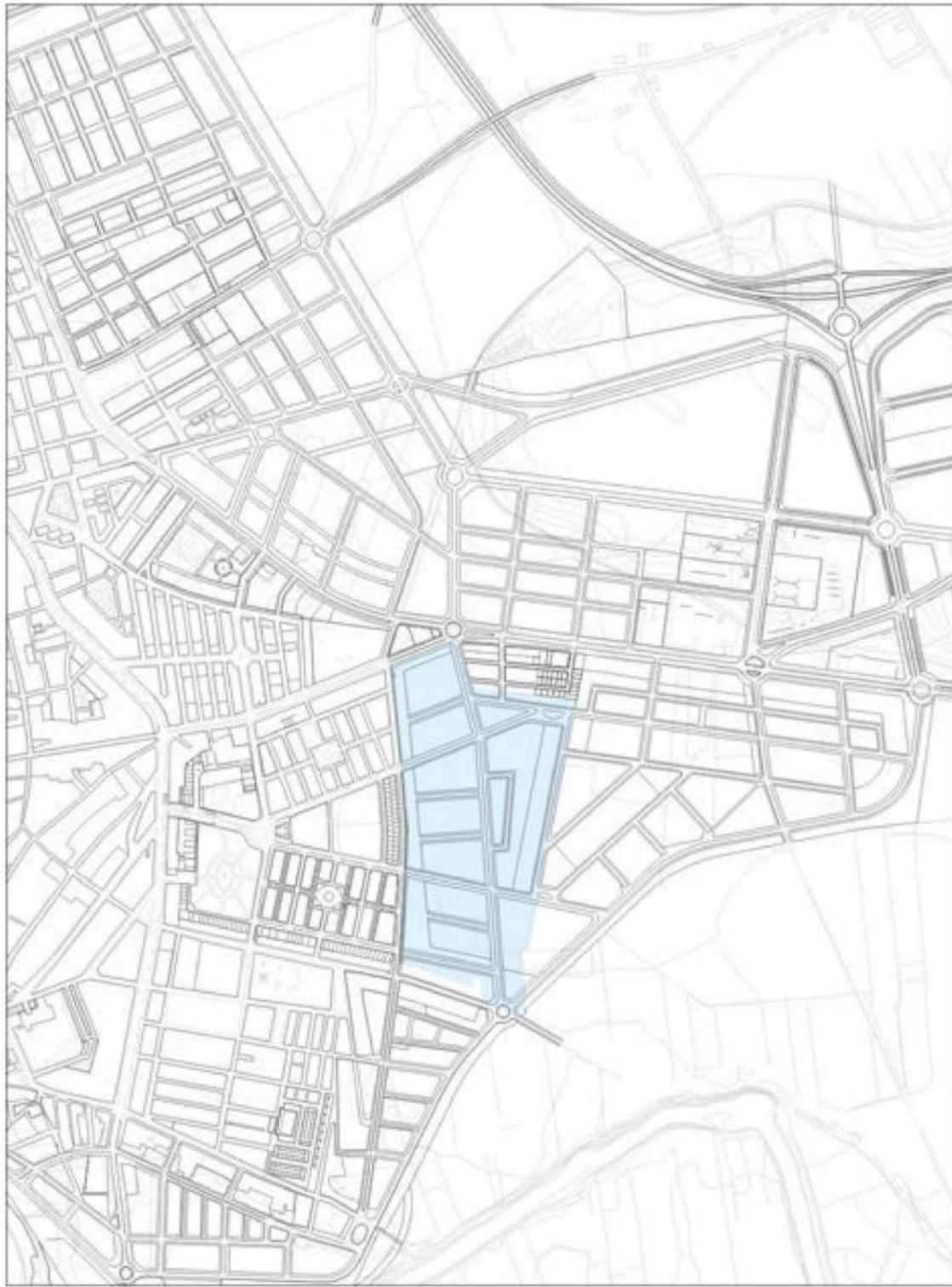
OTRAS DETERMINACIONES:

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

Otras determinaciones:



TEXTO REFUNDIDO PGOU

NOMBRE: Sureste 1	CODIGO: SUS/SE-1
	

NOMBRE: Sureste 1	CODIGO: SUS/SE-1
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	
Clase de suelo: URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m ² : 133.176
Uso global: RESIDENCIAL	Superficie edificable total m ² : 59.929
Area de Reparto: 11	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.): 76.363
	Aprovechamiento Subjetivo (u.a.): 66.341
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 159	Libres: 371 Total: 530
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO	
Area de Intervención: Extensión residencial Sureste	
DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES
Suelo (m ²)	18.000
	EQUIPAMIENTOS 12.720
USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología
	Libre VPO-RG
Edificabilidad (m ² t)	Subzona a Subzona b
US-PLURIFAMILIAR	1,30 1 41.429
US-UNIFAMILIAR	1,50 1 18.500
EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.	
US-PLURIFAMILIAR	17483 m ² t
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:	
<p>Definición de un nuevo vial que actúe como arco viario este (se conectará mediante rotonda a la calle Barqueta). Localización de zona verde lineal con la inclusión de carril bici entre las barriadas de suelo urbano consolidado y el nuevo crecimiento residencial del sector. Ajuste del trazado viario interno a la ordenación de los sectores adyacentes, y en continuidad con las calles de suelo urbano existentes. Viario interior con predominio de calles de uso compartido o tráfico restringido para acceso a las parcelas, favoreciendo los itinerarios peatonales hacia el parque lineal y limitando los cruces por la zona verde con el viario de tráfico rodado. Recomposición del frente urbano de las parcelas traseras de las calles Miguel de Unamuno y Barqueta.</p>	
OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:	
Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Los viales que se representen en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante. 2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas. 3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos. 4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados. 	
Sistema de Actuación:	Compensación
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial
Iniciativa de Planeamiento:	Privada
Fase:	1
Prioridad:	Alta

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

NOMBRE: Sureste 1

CODIGO: API/SUO/SE-1

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

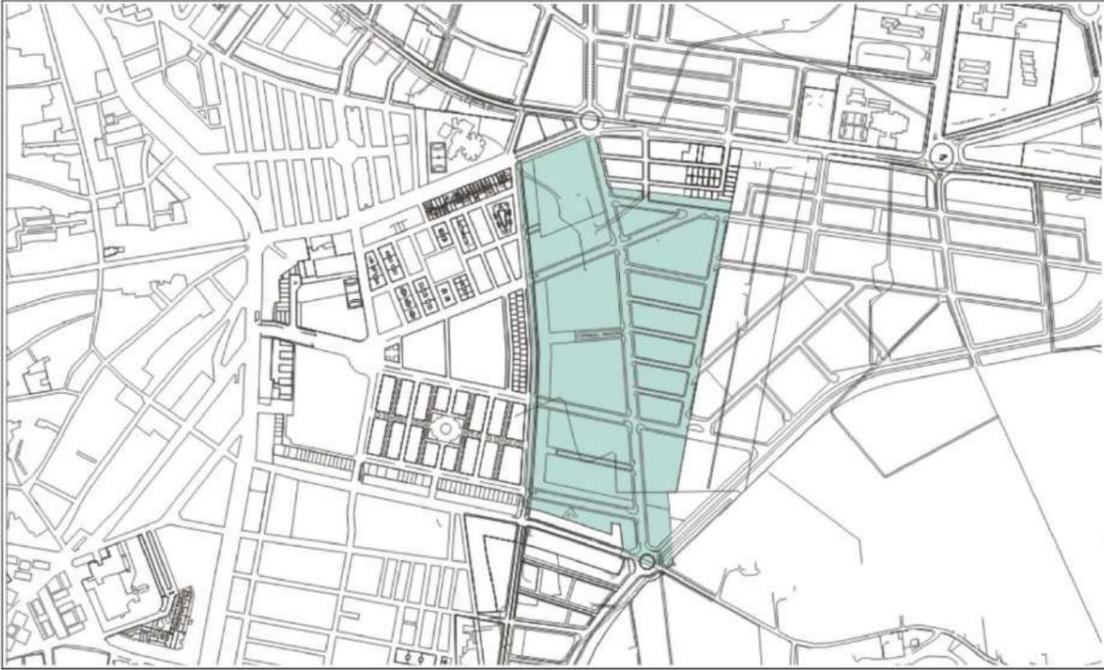
Clase de suelo:	URBANIZABLE ORDENADO	Superficie bruta m ² :	133.176
Uso global:	RESIDENCIAL	Edificabilidad (m ²):	59.929
Area de Reparto:	11	Edificabilidad protegida (m ²):	17.483
		Nivel de densidad:	Media

OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

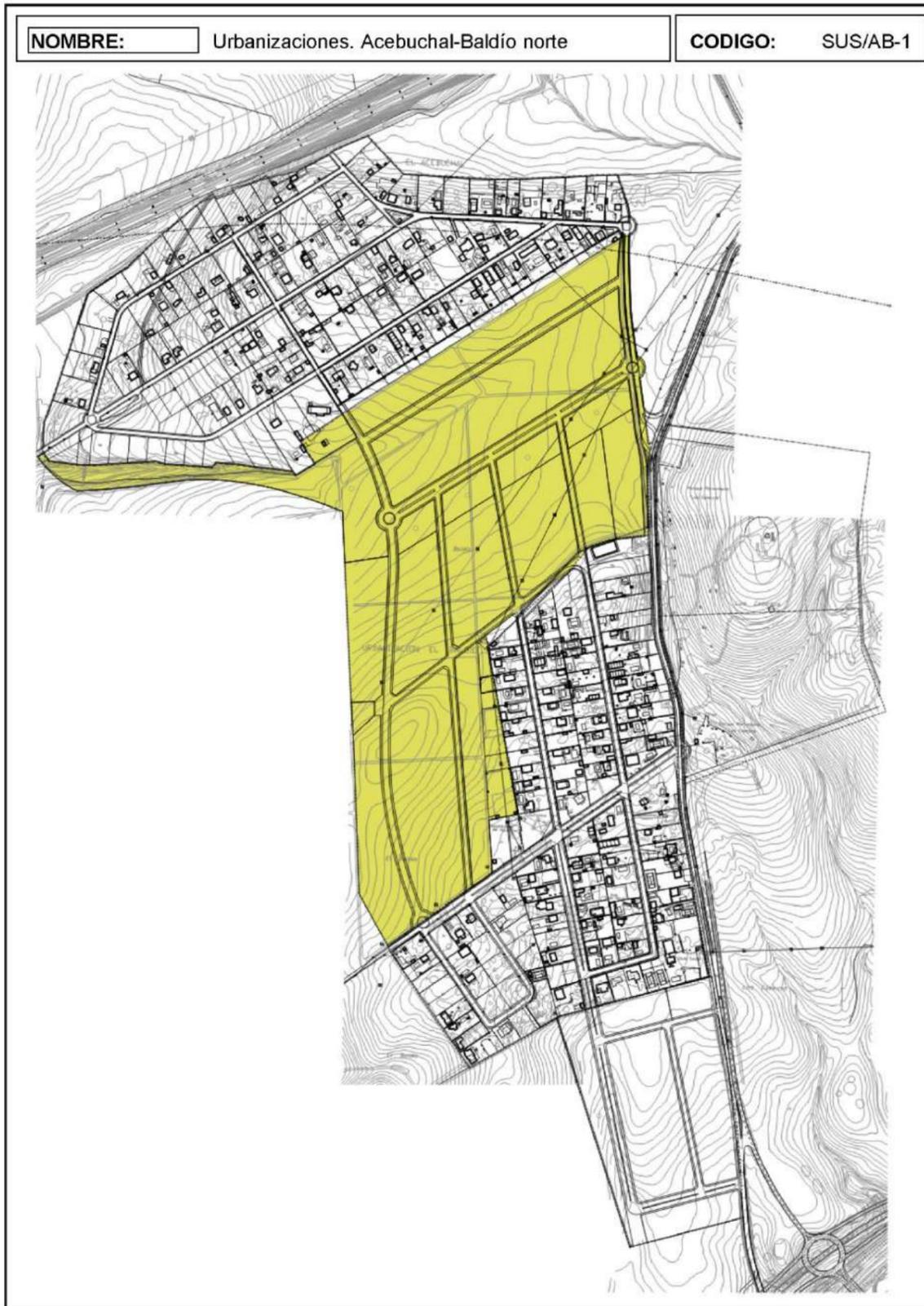
OTRAS DETERMINACIONES:

Planeamiento de aplicación: Plan Parcial Aprobado Definitivamente, por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria de fecha 27 de noviembre de 2008, Inscrito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento con el N° 08003 y Publicado en el BOP nº 105 de 5 de junio de 2012.

Otras determinaciones:



TEXTO REFUNDIDO PGOU



NOMBRE: Urbanizaciones. Acebuchal-Baldío norte	CODIGO: SUS/AB-1
---	-------------------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL			
Clase de suelo: URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m ² :	339.680	
Uso global: RESIDENCIAL	Superficie edificable total m ² :	33.968	
Area de Reparto: 18	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	54.349	
	Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	48.914	
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 0	Libres: 203	Total: 203	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO			
Area de Intervención: Urbanizaciones 2ª residencia			
DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	
Suelo (m ²)	39.000	6.000	

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m ²)	Subzona a	Subzona b
US-UNIFAMILIAR URBANIZACIONES	1,60	1	33.968		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Resolver el acceso a la urbanización desde la carretera Palma-Hornachuelos. Definición de viario interno para distribución del tráfico en continuidad con las calles existentes en las áreas consolidadas de la urbanización ; viario de borde hacia los suelos de uso agrícola al que se asocia una franja de espacios libres. Localización de zona verde entre el límite noroeste del sector y el del Plan Intermunicipal hasta su conexión con la zona protegida del arroyo Retortillo como solución de contacto con el medio natural y rural.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representen en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación	Fase:	1
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Prioridad:	Media
Iniciativa de Planeamiento:	Privada		

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

NOMBRE: Urbanizaciones. Acebuchal-Baldío norte

CODIGO: API/SUO/AB-1

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

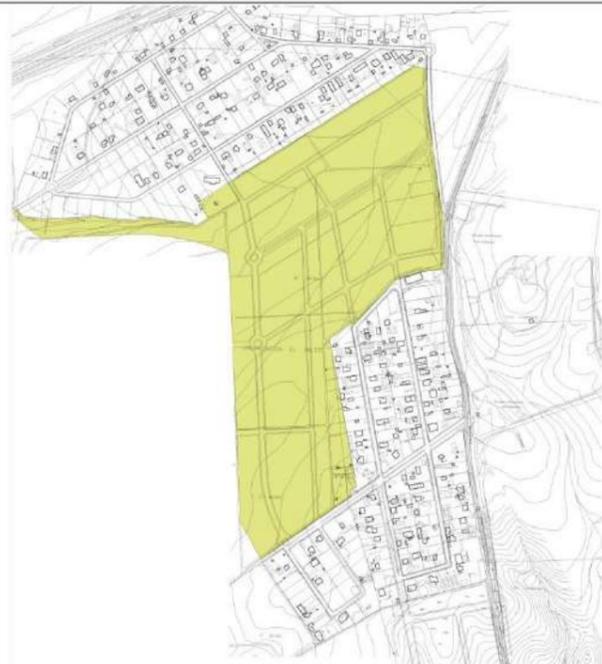
Clase de suelo:	URBANIZABLE ORDENADO	Superficie bruta m ² :	339.680
Uso global:	RESIDENCIAL	Edificabilidad (m ²):	33.968
Area de Reparto:	18	Edificabilidad protegida (m ²):	0
		Nivel de densidad:	Baja

OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

OTRAS DETERMINACIONES:

Planeamiento de aplicación: Plan Parcial Aprobado Definitivamente, por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria de fecha 29 de enero de 2009, Inscrito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento con el N° 1/2009 y Publicado en el BOP nº199 de 18 de octubre de 2011.

Otras determinaciones:





NOMBRE: Noreste 4	CODIGO: SUS/NE-4
--------------------------	-------------------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL			
Clase de suelo: URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m ² :	109.163	
Uso global: INDUSTRIAL	Superficie edificable total m ² :	59.978	
Area de Reparto: 15	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	52.101	
	Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	40.373	
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 0	Libres: 0	Total: 0	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO			
Area de Intervención: Consolidación zona industrial			
DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	
Suelo (m ²)	11.000	4.400	

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Libre VPO-RG	Edificabilidad (m ² t)	Subzona a	Subzona b
US-INDUSTRIAL	0,75	49.028		
US-TERCIARIO	1,40	10.950		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

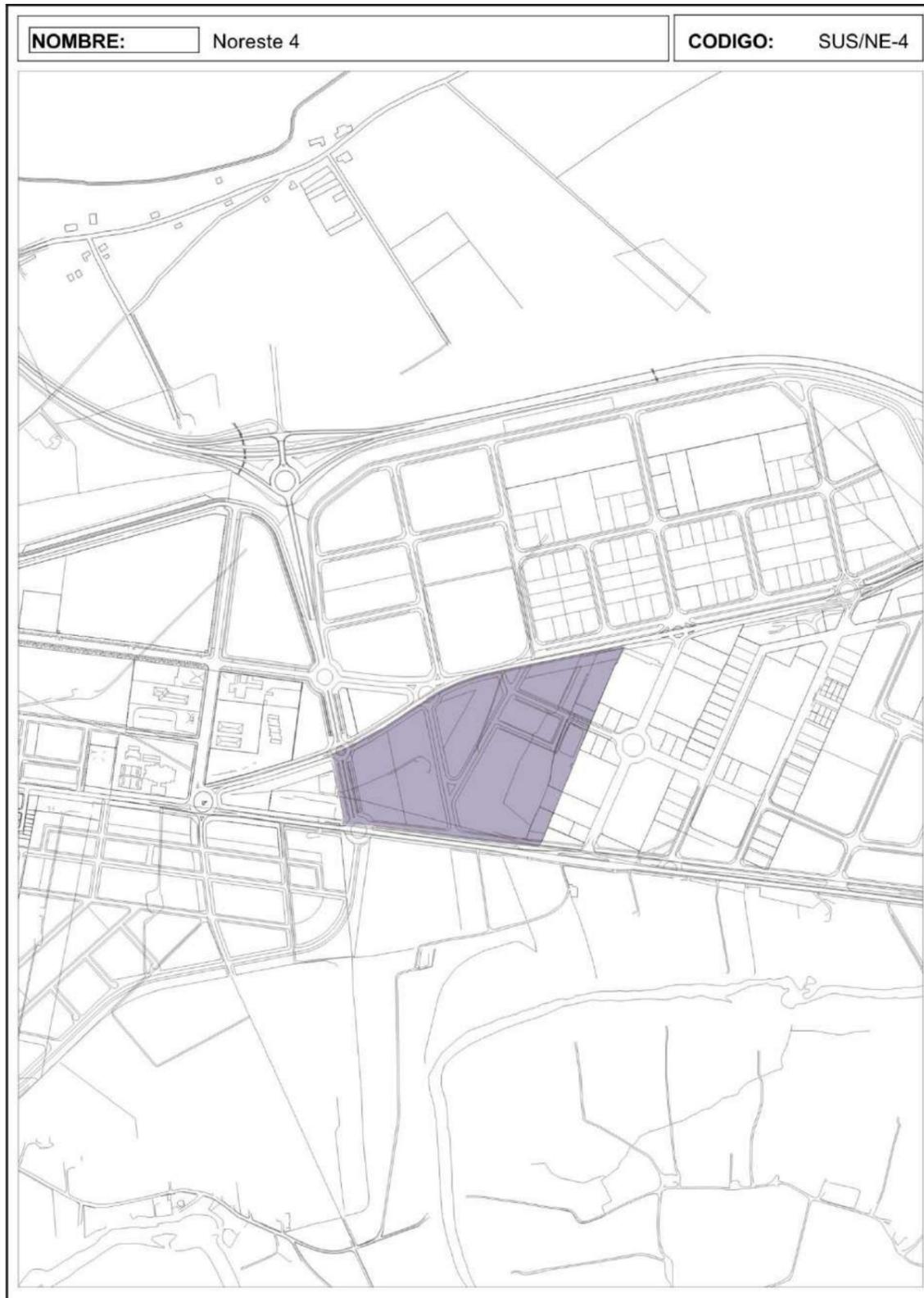
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:
 Completar la ordenación de los suelos entre la carretera de Écija, la de Fuente Palmera y el acceso oeste al núcleo desde la nueva variante con suelos industriales. Definición de viario en continuidad con el que se ejecute en el SUT/PPI-3. Conformación con edificación terciaria o industrial compatible con la residencia de la fachada urbana en la entrada a la ciudad desde la nueva variante. Restringir el acceso directo a las parcelas desde dicho vial.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:
 Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representen en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación	Fase:	1
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Prioridad:	Máxima
Iniciativa de Planeamiento:	Privada		

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU



NOMBRE: Noreste 4	CODIGO: SUS/NE-4
--------------------------	-------------------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m ² :	109.163
Uso global: INDUSTRIAL	Superficie edificable total m ² :	59.978
Area de Reparto: 15	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	52.101
	Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	40.792
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 0	Libres: 0	Total: 0

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: **Consolidación zona industrial**

DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m ²)	11.000	4.400

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología		Edificabilidad (m ² t)	Subzona a	Subzona b
	Libre	VPO-RG			
US-INDUSTRIAL	0,75		49.028		
US-TERCIARIO	1,40		10.950		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Completar la ordenación de los suelos entre la carretera de Écija, la de Fuente Palmera y el acceso oeste al núcleo desde la nueva variante con suelos industriales. Definición de viario en continuidad con el que se ejecute en el SUT/PPI-3. Conformación con edificación terciaria o industrial compatible con la residencia de la fachada urbana en la entrada a la ciudad desde la nueva variante. Restringir el acceso directo a las parcelas desde dicho vial.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representen en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación	
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase: 1
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad: Máxima



NOMBRE: Noreste 5	CODIGO: SUS/NE-5
--------------------------	-------------------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m ² :	38.656
Uso global:	TERCIARIO	Superficie edificable total m ² :	15.462
Area de Reparto:	15	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	18.722
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	14.297
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:	0	Libres: 0	Total: 0

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Consolidación zona industrial

DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m ²)	7.000	1.535

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Libre	Coef. uso y tipología VPO-RG	Edificabilidad (m ²)	Subzona a	Subzona b
US-INDUSTRIAL	0,75		4.500		
US-TERCIARIO	1,40		10.962		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Ordenación con suelos terciarios e industriales de la franja restante entre la variante y el centro de transportes. Reservar una franja verde de protección en el contacto con la variante y la carretera de Fuente Palmera. Definición de arco viario interno en continuidad con el que se ejecute en el SUT/PPI-5, resolviendo la conexión con la ctra. de Fuente Palmera mediante nueva intersección con una solución integral en relación al acceso desde la variante.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representen en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación	Fase:	2
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Prioridad:	Máxima
Iniciativa de Planeamiento:	Privada		

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU



NOMBRE: Noreste 5	CODIGO: SUS/NE-5
--------------------------	-------------------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m²:	37.706
Uso global: TERCIARIO	Superficie edificable total m²t:	15.462
Area de Reparto: 15	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	18.722
	Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	14.090
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:	Libres: 0	Total: 0

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: **Consolidación zona industrial**

DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)	7.000	1.535

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)	Subzona a	Subzona b
	Libre VPO-RG			
US-INDUSTRIAL	0,75	4.500		
US-TERCIARIO	1,40	10.962		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Ordenación con suelos terciarios e industriales de la franja restante entre la variante y el centro de transportes. Reservar una franja verde de protección en el contacto con la variante y la carretera de Fuente Palmera. Definición de arco viario interno en continuidad con el que se ejecute en el SUT/PPI-5.

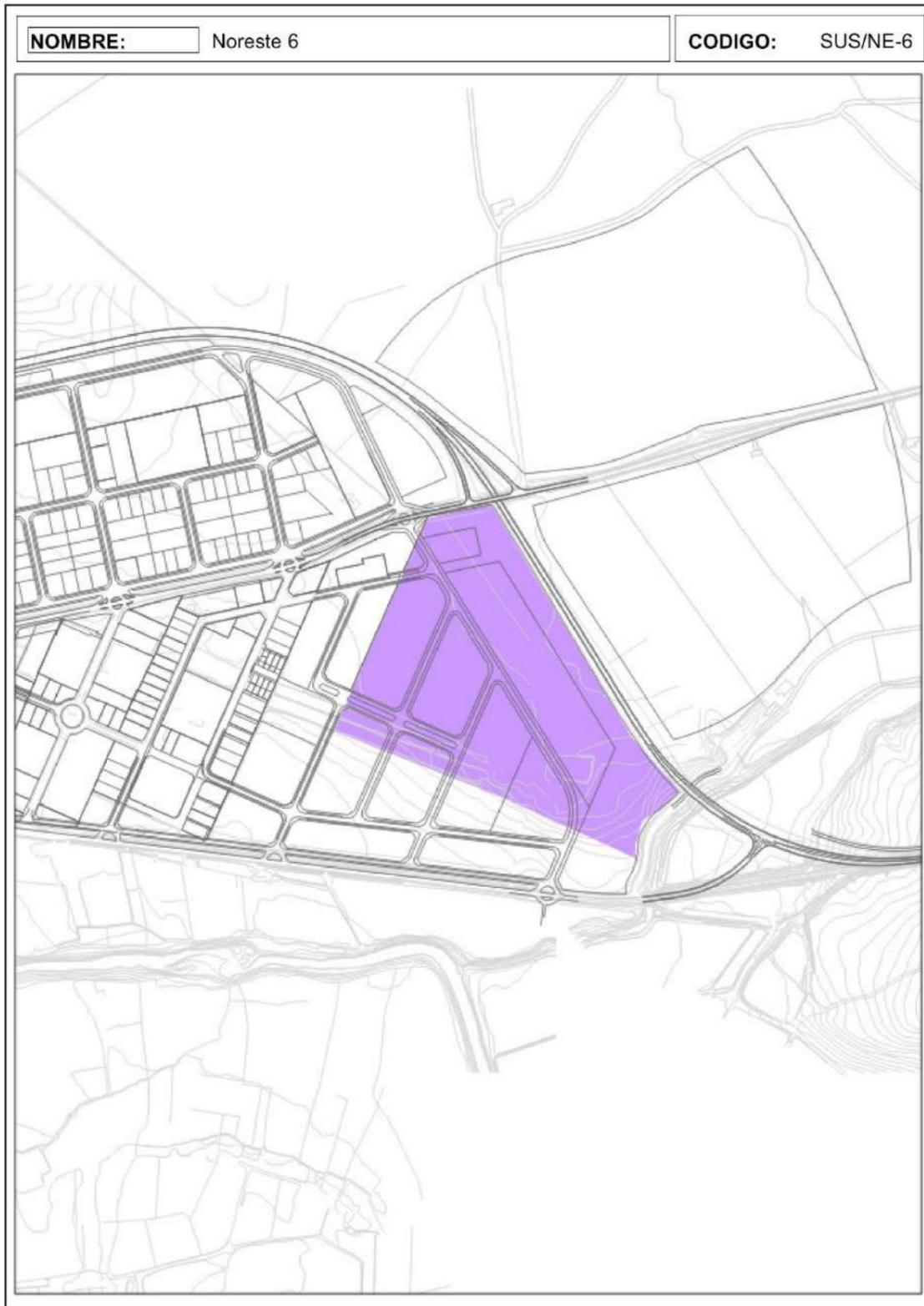
OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representen en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación	
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase: 2
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad: Máxima

TEXTO REFUNDIDO PGOU



NOMBRE: Noreste 6	CODIGO: SUS/NE-6
--------------------------	-------------------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m ² :	186.618
Uso global: INDUSTRIAL	Superficie edificable total m ² :	93.309
Area de Reparto: 15	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	71.087
	Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	69.020
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 0	Libres: 0	Total: 0

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Consolidación zona industrial

DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m ²)	33.500	7.500

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m ²)	Subzona a	Subzona b
US-INDUSTRIAL	0,75		91.609		
US-TERCIARIO	1,40		1.700		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Definición de viario de conexión entre las carreteras de Écija y Fuente Palmera. Localización de suelo para equipamiento junto a dicho viario y en continuidad con las parcelas destinadas al mismo uso en el sector colindante. Localización de usos terciarios en la entrada al sector desde la carretera de Fuente Palmera. La edificación se separará de la nueva variante al menos 50 m, ocupándose este espacio con una franja de espacios libres que se ampliará en el extremo sur del sector, separándose de la vía pecuaria y el Arroyo Rincón. Así mismo, asociada a la carretera de Fuente Palmera se situará una franja verde de protección. Definición de viario en continuidad con el que se ejecute en el SUT/PPI-4 y a la ordenación del sector SUS/NE-7. Se considerarán obras exteriores adscritas al sector, las necesarias para realizar la conexión del viario estructural del SUS/NE-6 con la glorieta prevista en la carretera de Écija (actualmente dentro de los límites del SUT/PPI-4)

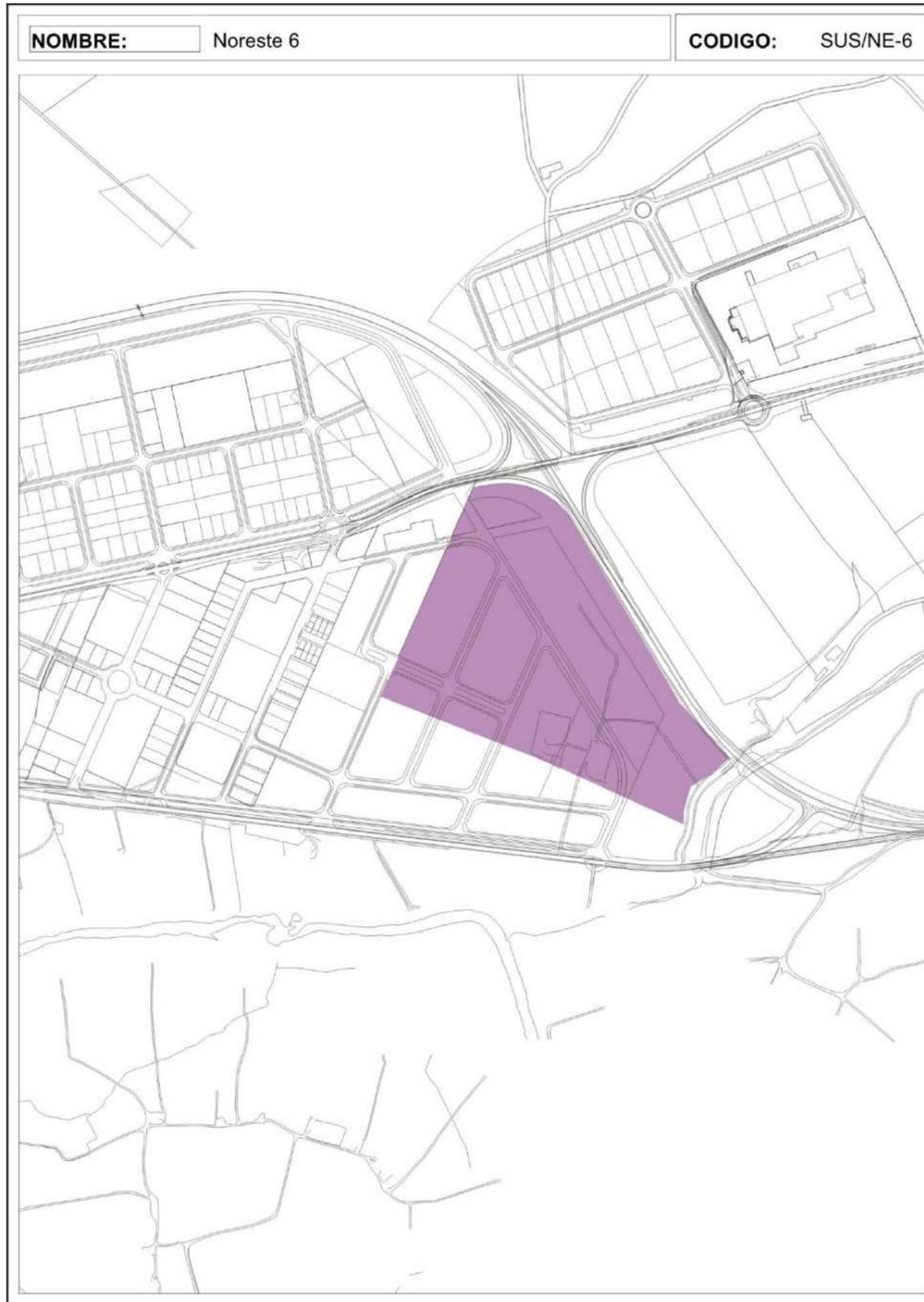
OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representen en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación	
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase: 2
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad: Máxima

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU



NOMBRE: Noreste 6 **CODIGO:** SUS/NE-6

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m ² :	183.137
Uso global:	INDUSTRIAL	Superficie edificable total m ² :	93.309
Area de Reparto:	15	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	71.087
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	68.435
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:	0	Libres: 0	Total: 0

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Consolidación zona industrial

DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m ²)	33.500	7.500

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología		Edificabilidad (m ² t)	Subzona a	Subzona b
	Libre	VPO-RG			
US-INDUSTRIAL	0,75		91.609		
US-TERCIARIO	1,40		1.700		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Definición de viario de conexión entre las carreteras de Écija y Fuente Palmera. Localización de suelo para equipamiento junto a dicho viario y en continuidad con las parcelas destinadas al mismo uso en el sector colindante. Localización de usos terciarios en la entrada al sector desde al carretera de Fuente Palmera. La edificación se separará de la nueva variante al menos 50 m, ocupándose este espacio con una franja de espacios libres que se ampliará en el extremo sur del sector, separándose de la vía pecuaria y el Arroyo Rincón. Así mismo, asociada a la carretera de Fuente Palmera se situará una franja verde de protección. Definición de viario en continuidad con el que se ejecute en el SUT/PPI-4 y a la ordenación del sector SUS/NE-7.

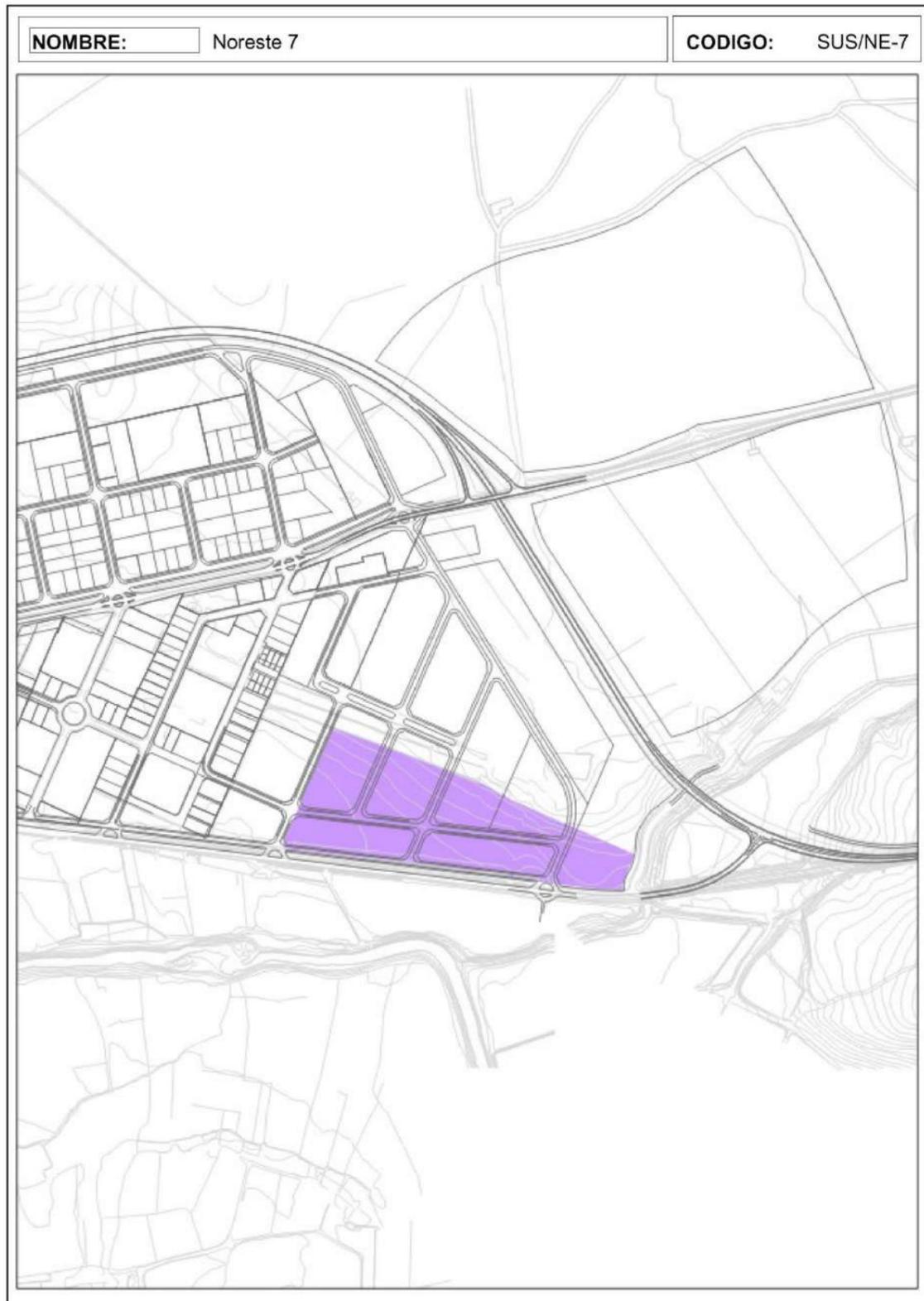
OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representen en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación	Fase:	2
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Prioridad:	Máxima
Iniciativa de Planeamiento:	Privada		

TEXTO REFUNDIDO PGOU



NOMBRE: Noreste 7	CODIGO: SUS/NE-7
--------------------------	-------------------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL			
Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m ² :	94.824
Uso global:	INDUSTRIAL	Superficie edificable total m ² :	47.412
Area de Reparto:	15	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	35.559
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	35.070
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:	0	Libres: 0	Total: 0

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO			
Area de Intervención: Consolidación zona industrial			
DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	
Suelo (m ²)	9.500	4.000	

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m ² t)	Subzona a	Subzona b
US-INDUSTRIAL	0,75		47.412		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Definición de viario de conexión de las carreteras de Écija y Fuente Palmera, en continuidad con el trazado en el SUS/NE-6. Localización de espacios libres entre la vía pecuaria, el Arroyo Rincón y el nuevo vial. Localización de suelo para equipamiento junto a dicho viario y en continuidad con las parcelas destinadas al mismo uso en el sector vecino. El trazado del viario interior se resolverá en continuidad con el que se ejecute en el SUT/PPI-4 y en la ordenación del sector SUS/NE-6. Definición de vía de servicio paralela a la carretera de Écija.

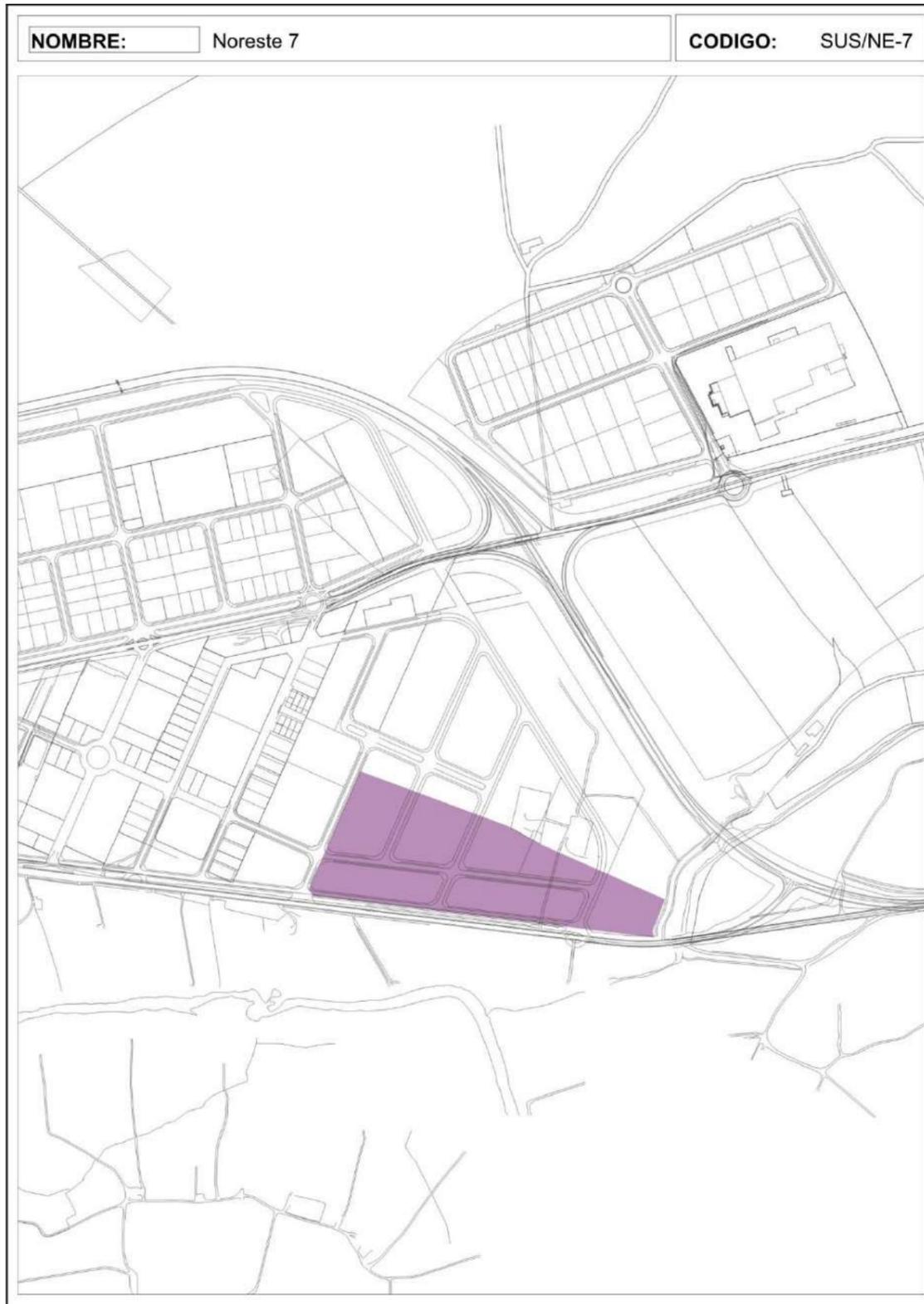
OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representen en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	2
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Máxima

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU



NOMBRE: Noreste 7	CODIGO: SUS/NE-7
--------------------------	-------------------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m ² :	94.824
Uso global: INDUSTRIAL	Superficie edificable total m ² :	47.412
Area de Reparto: 15	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	35.559
	Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	35.434
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 0	Libres: 0	Total: 0

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: **Consolidación zona industrial**

DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m ²)	9.500	4.000

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología Libre	VPO-RG	Edificabilidad (m ² t)	Subzona a	Subzona b
US-INDUSTRIAL	0,75		47.412		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Definición de viario de conexión de las carreteras de Écija y Fuente Palmera, en continuidad con el trazado en el SUS/NE-6. Localización de espacios libres entre la vía pecuaria, el Arroyo Rincón y el nuevo vial. Localización de suelo para equipamiento junto a dicho viario y en continuidad con las parcelas destinadas al mismo uso en el sector vecino. El trazado del viario interior se resolverá en continuidad con el que se ejecute en el SUT/PPI-4 y en la ordenación del sector SUS/NE-6. Definición de vía de servicio paralela a la carretera de Écija.

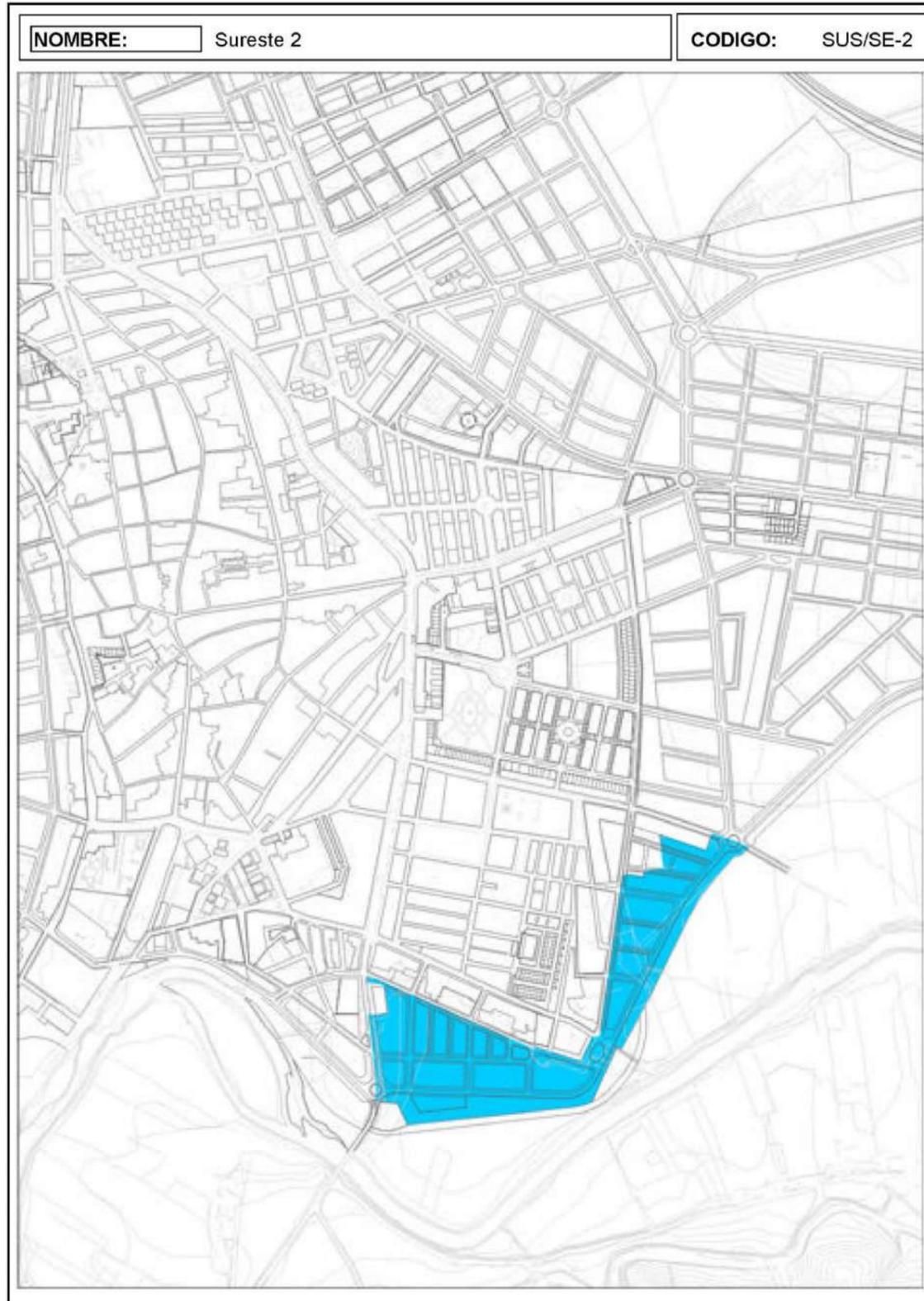
OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representen en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Compensación		
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	2
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Máxima

TEXTO REFUNDIDO PGOU



NOMBRE: Sureste 2	CODIGO: SUS/SE-2
--------------------------	-------------------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m ² :	101.858
Uso global:	RESIDENCIAL	Superficie edificable total m ² :	51.300
Area de Reparto:	11	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	59.635
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	50.740
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:	315	Libres: 135	Total: 450

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Extensión residencial Genil Sur

DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m ²)	18.000	9.900

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología		Edificabilidad (m ² t)	Subzona a	Subzona b
	Libre	VPO-RG			
US-PLURIFAMILIAR	1,30	1	21.100		
US-UNIFAMILIAR	1,50	1	30.200		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

US-PLURIFAMILIAR	21100	m ² t
US-UNIFAMILIAR	13530	m ² t

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Definición de un nuevo vial que actúe como arco viario este al que se asocia una zona verde lineal como solución de contacto con el medio natural. Previsión de carril bici asociado al parque lineal. Conexión del arco viario mediante rotondas a las calles Barqueta y Duque y Flores, y a la Avenida de la Campana. Adecuación de la urbanización del sector a la rasante definida de acuerdo con los estudios sectoriales para garantizar la condición de no inundables de los suelos destinados a uso residencial. Ajuste del trazado viario interno a la ordenación de las unidades de ejecución adyacentes. Elección de tipologías residenciales que favorezcan la permeabilidad hacia el parque lineal y la vega del Genil, evitando accesos directos a garajes desde el arco viario exterior. Recomposición del frente urbano de las parcelas traseras de la calle Barqueta y de la Avenida de la Campana.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representen en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Expropiación	Fase:	1
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Prioridad:	Máxima
Iniciativa de Planeamiento:	Pública		



NOMBRE: Sureste 2	CODIGO: SUS/SE-2
--------------------------	-------------------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m ² :	40.525
Uso global:	RESIDENCIAL	Superficie edificable total m ² :	20.410
Area de Reparto:	11	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (u.a.):	23.724
		Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	20.187
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:	125	Libres: 54	Total: 179

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Extensión residencial Genil Sur

DOTACIONES PÚBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Suelo (m ²)	6.360	2.150

USOS Y TIPOLOGÍAS	Coef. uso y tipología		Edificabilidad (m ² t)	Subzona a	Subzona b
	Libre	VPO-RG			
US-PLURIFAMILIAR	1,30	1	5.870		
US-UNIFAMILIAR	1,50	1	14.540		

EDIFICABILIDAD MÍNIMA PREVISTA PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

US-PLURIFAMILIAR	5.870	m ² t
US-UNIFAMILIAR	7.912	m ² t

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Definición de un nuevo vial que actúe como arco viario este al que se asocia una zona verde lineal como solución de contacto con el medio natural. Previsión de carril bici asociado al parque lineal. Adecuación de la urbanización del sector a la rasante definida de acuerdo con los estudios sectoriales para garantizar la condición de no inundables de los suelos destinados a uso residencial. Ajuste del trazado viario interno a la ordenación de las unidades de ejecución adyacentes. Elección de tipologías residenciales que favorezcan la permeabilidad hacia el parque lineal y la vega del Genil, evitando accesos directos a garajes desde el arco viario exterior. Recomposición del frente urbano de las parcelas traseras de la calle Barqueta.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Los viales que se representen en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas, como viario urbano de nuevo trazado vinculante.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos cuya ubicación tiene carácter vinculante en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas.
3. Los espacios libres o equipamientos que sean colindantes con otros existentes o previstos.
4. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Sistema de Actuación:	Expropiación	
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase: 1
Iniciativa de Planeamiento:	Pública	Prioridad: Máxima

TEXTO REFUNDIDO PGOU



NOMBRE: SUNS NORTE 1	CODIGO: SUNS/NO-1
-----------------------------	--------------------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	
Clase de suelo:	URBANIZABLE NO SECTORIZADO Superficie bruta Has.: 28
USOS INCOMPATIBLES:	
Industrial	
CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN:	
Superficie de los Sectores resultantes mayor de:	10 Has.
Número máximo de Sectores:	2
Una vez transcurrido el siguiente plazo desde la aprobación del PGOU:	
Una vez ejecutados los siguientes sectores:	Ejecutados al menos el 50 % de los sectores SUNS/NO-5, SUNS/NO-6, SUNS/NO-7 y SUNS/NO-8.
Una vez ejecutadas las siguientes infraestructuras:	
CONDICIONES PARA LA LOCALIZACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES:	
Sistema General de Red Viaria:	
Sistema General de Espacios Libres: Mínimo 10% superficie total del área Alrededor del cementerio	
Sistema General de Equipamiento: Ampliación cementerio (7000 m ²). Ampliación hasta la variante del SGEQ-1(19.000 m ²)	
OBJETIVOS Y DIRECTRICES DE ORDENACIÓN NO ESTRUCTURALES:	



NOMBRE: SUNS NORTE 1	CODIGO: SUNS/NO-1
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	
Clase de suelo: URBANIZABLE NO SECTORIZADO Superficie bruta Has.: 30,7	
USOS INCOMPATIBLES:	
Industrial	
CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN:	
Superficie de los Sectores resultantes mayor de:	10 Has.
Número máximo de Sectores:	2
Una vez transcurrido el siguiente plazo desde la aprobación del PGOU:	
Una vez ejecutados los siguientes sectores:	Ejecutados al menos el 50 % de los sectores SUNS/NO-5, SUNS/NO-6, SUNS-O/NO-7 y SUNS/NO-8.
Una vez ejecutadas las siguientes infraestructuras:	
CONDICIONES PARA LA LOCALIZACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES:	
Sistema General de Red Viaria:	
Sistema General de Espacios Libres: Mínimo 10% superficie total del área Alrededor del cementerio	
Sistema General de Equipamiento: Ampliación cementerio (7.000 m2). La localización de estos suelos destinados a ampliación de cementerio sólo será vinculante en relación a que deberán ser colindantes, en su ubicación, con el cementerio actual. Ampliación hasta la variante del SGEQ-1(19.000 m2)	
OBJETIVOS Y DIRECTRICES DE ORDENACIÓN NO ESTRUCTURALES:	

TEXTO REFUNDIDO PGOU



NOMBRE: SUNS NORESTE 2	CODIGO: SUNS/NE-2
-------------------------------	--------------------------

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

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU



NOMBRE: SUNS NORESTE 2	CODIGO: SUNS/NE-2
-------------------------------	--------------------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: **URBANIZABLE NO SECTORIZADO** Superficie bruta Has.: **23**

USOS INCOMPATIBLES:

Residencial

CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN:

Superficie de los Sectores resultantes mayor de: 7 Has.

Número máximo de Sectores: 2

Una vez transcurrido el siguiente plazo desde la aprobación del PGOU:

Una vez ejecutados los siguientes sectores:

Una vez ejecutadas las siguientes infraestructuras:

CONDICIONES PARA LA LOCALIZACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES:

OBJETIVOS Y DIRECTRICES DE ORDENACIÓN NO ESTRUCTURALES:

TEXTO REFUNDIDO PGOU

NOMBRE: CTRA. DE FUENTE PALMERA		CODIGO: AR- 04		
DATOS BASICOS				
Aprovechamiento Objetivo 100% (UA): 33.700	Aprovechamiento Medio: 0,5072			
Cesiones asistemáticas				
Suelo (M2): 66.440				
Clase de Suelo: URBANO NO CONSOLIDADO				
Coefficientes				
Usos y Tipologías	Libre	VPO-RG	VPL-RG	VPL-PT
UR-ABIERTA	1,40	1,00	1,00	1,10
UR-CENTRO EXTENSIÓN	1,50	1,00	1,00	1,20
UR-DOTACIONAL PRIVADO	0,50			
UR-INDUSTRIAL	0,75			
UR-MANZANA INTENSIVA	1,40	1,00	1,00	1,10
UR-SUBURBANA1	1,30	1,00	1,00	1,00
UR-SUBURBANA2	1,30	1,00	1,00	1,00
UR-TERCIARIO	1,40			
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA	1,40	1,00	1,00	1,10
UR-UNIFAMILIAR AGRUPADA	1,40	1,00	1,00	1,10
AREAS NO LUCRATIVAS A OBTENER EN EL AREA DE REPARTO		SECTORES O U. DE EJECUCION INCLUIDAS EN EL AREA DE REPARTO		
		UE/NE-3 UE/NE-4		
Colaboración en la ejecución de los Sistemas Generales de Espacios Libres e Infraestructuras según valoración contenida en el Estudio Económico Financiero				

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

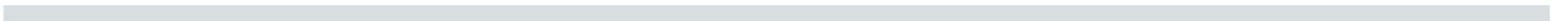
NOMBRE: CTRA. DE FUENTE PALMERA		CODIGO: AR- 04		
DATOS BASICOS				
Aprovechamiento Objetivo 100% (UA): 33.700	Aprovechamiento Medio: 0,5178			
Cesiones asistemáticas				
Suelo (M2): 65.084				
Clase de Suelo: URBANO NO CONSOLIDADO				
Coefficientes				
Usos y Tipologías	Libre	VPO-RG	VPL-RG	VPL-PT
UR-ABIERTA	1,40	1,00	1,00	1,10
UR-CENTRO EXTENSIÓN	1,50	1,00	1,00	1,20
UR-DOTACIONAL PRIVADO	0,50			
UR-INDUSTRIAL	0,75			
UR-MANZANA INTENSIVA	1,40	1,00	1,00	1,10
UR-SUBURBANA1	1,30	1,00	1,00	1,00
UR-SUBURBANA2	1,30	1,00	1,00	1,00
UR-TERCIARIO	1,40			
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA	1,40	1,00	1,00	1,10
UR-UNIFAMILIAR AGRUPADA	1,40	1,00	1,00	1,10
AREAS NO LUCRATIVAS A OBTENER EN EL AREA DE REPARTO		SECTORES O U. DE EJECUCION INCLUIDAS EN EL AREA DE REPARTO		
		UE/NE-3 UE/NE-4		
Colaboración en la ejecución de los Sistemas Generales de Espacios Libres e Infraestructuras según valoración contenida en el Estudio Económico Financiero				

TEXTO REFUNDIDO PGOU

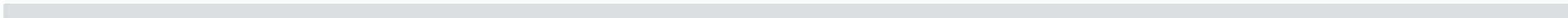
NOMBRE: EXTENSIÓN INDUSTRIAL		CODIGO: AR- 15		
DATOS BASICOS		Aprovechamiento Medio: 0,4109 Clase de Suelo: URBANIZABLE SECTORIZADO		
Aprovechamiento Objetivo 100% (UA):	177.469			
Cesiones asistemáticas	2.600			
Suelo (M2):	431.861			
Coefficientes				
Usos y Tipologías	Libre	VPO-RG	VPL-RG	VPL-PT
US-DOTACIONAL PRIVADO	0,50			
US-INDUSTRIAL	0,75			
US-PLURIFAMILIAR	1,30	1,00	1,00	1,10
US-TERCIARIO	1,40	0,00	0,00	0,00
US-UNIFAMILIAR	1,50	1,00	1,00	1,30
US-UNIFAMILIAR AISLADA-AGRUPADA	2,00	1,00	1,00	1,60
US-UNIFAMILIAR URBANIZACIONES	1,60	1,00	1,00	1,40
AREAS NO LUCRATIVAS A OBTENER EN EL AREA DE REPARTO		SECTORES O U. DE EJECUCION INCLUIDAS EN EL AREA DE REPARTO		
SGVP-3		SUS/NE-4 SUS/NE-5 SUS/NE-6 SUS/NE-7		
Colaboración en la ejecución de los Sistemas Generales de Espacios Libres e Infraestructuras según valoración contenida en el Estudio Económico Financiero				

INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU

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



D. RESUMEN EJECUTIVO



1. OBJETIVO Y PROCEDENCIA DE LAS MODIFICACIONES CONTENIDAS EN LA INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL.

Actualmente se encuentra vigente el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río aprobado definitivamente por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 29 de abril de 2010, y publicado en el BOP N° 111 de fecha 13/06/2011 y BOP N° 112, de fecha 14/06/2011.

Desde su entrada en vigor, analizando y valorando tanto la dinámica de desarrollo urbano de los últimos años, como los desajustes o conflictos puntuales provocados por la aplicación de ciertas determinaciones del Plan, se considera procedente revisar algunos de los contenidos del Plan General sin alterar el modelo territorial ni urbano ni ninguna de las determinaciones de ordenación básica del mismo.

En la tramitación de la presente Innovación y tras la entrada en vigor, el 9 de diciembre de 2016, del Real Decreto 638/2016, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y que establece limitaciones a los usos del suelo en *Zonas Inundables* y *Zonas de Flujo Preferente* en sus artículos 9 bis, 9 ter y 14 bis, se ha emitido **Informe por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir**, con fecha 6 de junio de 2018, analizando la situación en la que se encuentran varios de los sectores incluidos en la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Palma del Río y que están afectados por riesgos de inundación. La resolución de dicho informe sectorial es FAVORABLE CONDICIONADA al cumplimiento de las determinaciones particulares que en cada caso se establecen.

El presente **DOCUMENTO DE INNOVACIÓN**, en base al cumplimiento de las determinaciones establecidas en el informe sectorial emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, contiene modificaciones tanto de carácter estructural como pormenorizado relativas al Suelo Urbano, Urbanizable y no Urbanizable; así como la corrección de errores materiales detectados en el documento del Texto Refundido del Plan General de 2010.

Se redacta el presente documento de Innovación del Plan de Ordenación Urbanística de Palma del Río, para disponer de un texto y una planimetría adaptada y actualizada a las condiciones actuales de Palma del Río, permitiendo resolver al mismo tiempo los desajustes puntuales detectados en el proceso de gestión y aplicación de las condiciones normativas del Plan General; así como para dar cumplimiento a las determinaciones establecidas en el informe emitido, con fecha 06/06/2018, por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en materia de aguas, y al Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre de 2016, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, que establece las limitaciones a los usos del suelo en Zonas Inundables y Zonas de Flujo Preferente.

De este modo los **objetivos** de esta innovación son:

- Por un lado, la actualización del Plan General a las circunstancias actuales incluyendo en el mismo determinadas mejoras en la regulación normativa y en las determinaciones de ciertos sectores y refundiendo las determinaciones de ordenación y la planimetría de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable que se han desarrollado desde la aprobación del Plan General,
- y, por otro, el reajuste de algunas de las determinaciones de ordenación del PGOU de Palma del Río, en suelos afectados por riesgo de inundación, de forma que se dé cumplimiento a lo

establecido en el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre de 2016, en lo relativo a las limitaciones de usos del suelo en Zonas Inundables y Zonas de Flujo Preferente, todo ello dentro del marco urbanístico de referencia y de acuerdo con la legislación vigente en esta materia.

Las principales **modificaciones** introducidas son los siguientes:

1. Realizar la actualización de algunos sectores de suelo urbanizable que se han desarrollado, lo que supone el cambio de su clasificación actual de acuerdo con la situación actual, y que no fueron incorporados en el documento de Innovación que se tramitó en 2009.
2. Realizar los ajustes necesarios en el articulado de las Normas Urbanísticas para incorporar las distintas determinaciones establecidas en los Planes Parciales aprobados correspondientes a estos sectores y para corregir algunos desajustes de carácter puntual detectados en la normativa.
3. Revisar y analizar dentro del Plan General las distintas situaciones en las que se encuentran las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, estableciendo los requisitos esenciales para su reconocimiento por el Ayuntamiento y su tratamiento por el planeamiento urbanístico.
4. Actualizar la cartografía del Plan General en lo relativo al sistema viario, incorporando nuevas actuaciones viarias propuestas por la Consejería de Fomento y Vivienda, algunas de las cuales ya han sido ejecutadas y otras pendientes de ejecución pero aprobadas definitivamente.
5. Realizar determinadas modificaciones de carácter puntual en relación con la ordenación pormenorizada en suelo urbano en lo referente a alineaciones, altura, calificación ajustándose a la situación urbana actual.
6. Revisar las determinaciones de ordenación pormenorizada de aquellos sectores afectados por riesgos de inundación, conforme al Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento Del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.
7. Realizar ajustes en la delimitación de determinados sectores, que al estar parcialmente afectados por la Zona de Flujo Preferente, y en base a lo establecido en el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre de 2016, conlleva la revisión de su clasificación, pasando a ser parte de suelos ubicados dentro de esta Zona de Flujo Preferente como suelos no urbanizables.

Con arreglo pues al objeto de esta Innovación y a las determinaciones del instrumento de planeamiento que innova, el contenido de este documento contiene determinaciones tanto de carácter estructural, pues conlleva cambios de clasificación de suelos y modificaciones en la ordenación vigente como de carácter pormenorizado; así como la corrección de errores materiales detectados en el documento del Texto Refundido del Plan General de 2010.

2. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.

Se relacionan a continuación las modificaciones introducidas en el Plan General, resumiéndose para cada una de ellas tanto la justificación de la modificación propuesta como el contenido principal de dicha modificación.

Para sistematizar dichas modificaciones se han dividido en primer lugar en relación a la clasificación de suelo sobre la que se producen (suelo urbano y urbanizable o suelo no urbanizable) y en segundo lugar en relación a las determinaciones del Plan que deben modificarse (determinaciones gráficas o normativa urbanística)

2.1. MODIFICACIONES RELATIVAS AL SUELO URBANO O URBANIZABLE.

Modificación de determinaciones gráficas.

- Modificar la clasificación de los suelos correspondiente al sector Residencial SUT/PPR4 “Carretera Remolino”, en el que las dos unidades de ejecución delimitadas, UE-1 y UE-2, se han ejecutado y recepcionado, incorporándolos dentro del Suelo Urbano Consolidado.
- Modificar la clasificación del sector Industrial SUT/PPI5 “Garrotal-Oeste”, ya desarrollado, e incorporarlo dentro del Suelo Urbano Consolidado.
- Modificar la clasificación de los suelos pertenecientes a la UE/OE-1 “Fray Junípero”, actualmente ejecutados y recepcionados, e incorporarlos al Suelo Urbano Consolidado.
- Modificar la clasificación del sector de Suelo Urbanizable SUS/AB-2 “Acebuchal-Baldío Sur”, cuya urbanización se encuentra ejecutada y recepcionada, e incorporarlo al Suelo Urbano Consolidado. Así como cambiar la calificación de la manzana 3-4, pasando de Centro Extensión (CE) a una nueva subzona (CEp), que se ha incorporado para permitir en dicha manzana la tipología de vivienda plurifamiliar además de la unifamiliar o bifamiliar.
- Modificar la clasificación de la Unidad de Ejecución UE-1 del sector de Suelo Urbanizable SUS/NE-2, cuya urbanización se encuentra ejecutada y recepcionada, incorporándola dentro del Suelo Urbano Consolidado.
- Clasificar como Suelo Urbano Consolidado algunas edificaciones situadas en el núcleo del Calonge Bajo. Dichas edificaciones ya estaban clasificadas como tales en las Normas Subsidiarias y, sin embargo, el Plan General las clasifica como Suelo no Urbanizable de Especial Protección Vega del Guadalquivir.



Viviendas unifamiliares en el núcleo Calonge Bajo.

- Modificar la clasificación del área Industrial de Suelo Urbanizable no Sectorizado SUNS/NE1, e incorporarlo al Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, como un Área de Planeamiento Incorporado, puesto que dichos suelos poseen un Plan de Sectorización Aprobado Definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo adoptado en sesión de fecha 31 de marzo de 2009, y Plan Parcial de Desarrollo Aprobado Definitivamente por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de abril de 2010 y en sesión extraordinaria celebrada el día 28 de marzo de 2012. La regulación de estos suelos será la establecida en el correspondiente Plan Parcial.
- Cambiar la clasificación de los sectores SUT/PPI-4, SUS/AB-1, SUS/NE-2 (UE-2), SUS/NE-8, SUS/SE-1, SUS/NE-1, SUS/NE-3 y SUS/NO-7, que pasan a ser Suelo Urbanizable Ordenado, como Áreas de Planeamiento Incorporado, por tener todos ellos su Planeamiento de Desarrollo Aprobado Definitivamente. La regulación de estos suelos será la establecida en los correspondientes Planes Parciales.
- Ajustar la calificación actual de las parcelas E6 y B17 pertenecientes al Polígono Industrial El Garrotal, y de las parcelas L36 y L38 del P.I. “Garrotal-Oeste” según propuesta de Innovación.
- Realizar ajustes en la calificación y redelimitar algunas parcelas pertenecientes al Polígono Industrial Mataché, con el fin de solventar conflictos existentes.
- Ajustar la tipología de tramas que identifican en el Uso Industrial del Suelo Urbano Consolidado las distintas subzonas: Industrial (I), Industrial P.I. Mataché (IM1) e Industrial Ampliación P.I. Mataché (IM2), así como las que identifican las subzonas de Uso Terciario: Terciario (T), Terciario P.I. Garrotal-Oeste (TG) y Terciario P.I. Mataché (TM).
- Incorporar en el uso Residencial de Edificación Cerrada del suelo urbano consolidado nuevas subzonas (c), tanto en la ordenanza de Manzana Intensiva como Suburbana 2, correspondiente a parcelas procedentes del desarrollo de sectores, que se han ejecutado conforme a las determinaciones contenidas en sus Parciales Parciales aprobados definitivamente.
- Incorporar a la cartografía actual algunas actuaciones viarias de la Consejería de Fomento y Vivienda, como nuevos ramales en el enlace de la variante con la A-440, así como rotondas en las intersecciones de la A-440 con Calle Garrotal y con Gran Vía Aulio Cornelio Palma, ambas ya ejecutadas.

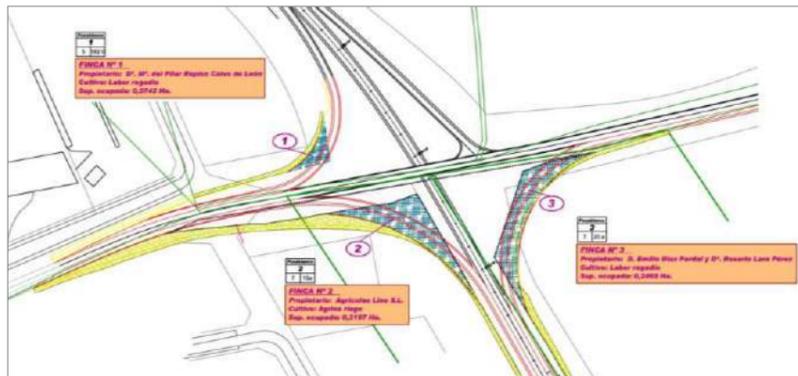


Rotonda A-440 / Calle Garrotal.



Rotonda A-440 / Gran Vía Aulio Cornelio Palma.

- Ajustar la delimitación de los sectores SUS/NE-5 y SUS/NE-6; así como del SUnS/NE-2 tras la incorporación de los nuevos ramales en el enlace de la variante con la A-440.



Proyecto Mejora de intersección en la A-440 (Consejería de Fomento y Vivienda)

- Calificar como Sistema General de Equipamiento los terrenos correspondientes a la ampliación del cementerio de Palma del Río, cuyo Proyecto de Obra de Urbanización ha sido Aprobado por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 25 de octubre de 2018.
- Establecer una nueva alineación en parcela existente situada en C/ Madroño, cuyo retranqueo de la edificación existente posibilita continuar con la alineación del resto de la calle y permite mejorar la sección viaria actual.
- Corregir el error gráfico relativo a la altura máxima permitida en un pequeño tramo en Calle Nueva.
- Cambiar de calificación dos pequeñas parcelas de titularidad municipal con frente a la plaza de Andalucía, una de las cuales está calificada como SIPS en el Plan General que albergaba el juzgado de paz y que ha quedado sin y la otra parcela es la correspondiente a la conocida como Casa Cilla, una edificación protegida adosada a la muralla que se encontraba sin uso y en estado de ruina hasta que ha sido rehabilitada y puesta en uso por el Ayuntamiento mediante una obra financiada con fondos FEDER, albergando actualmente la oficina de información y turismo de Palma del Río.



Casa Cilla (imagen 2011)



Casa Cilla (estado actual 2016)

- Definir una nueva delimitación para el Sector SUS/SE-2/11 que al estar parcialmente afectado por la Zona de Flujo Preferente, y en base a lo establecido en el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre de 2016, conlleva a excluir de dicho sector los suelos situados al sur en la zona de Duque y Flores, quedando éstos clasificados como suelos no urbanizables. El nuevo sector

mantiene el mismo coeficiente de aprovechamiento, de forma que no se afecte al resto de sectores del área de reparto; se ajustan la superficie de sistemas generales del área de reparto para que se mantenga el aprovechamiento de cada sector. En los cuadros adjuntos se reflejan los parámetros básicos del nuevo Sector SUS/SE-2/11, estableciéndose una comparativa con los del sector ordenado según los datos del Plan Parcial 2006.

Superficie	Edificabilidad						viviendas			Espacios Libres locales		EQ		
	Coef. Edif	Edif. TOTAL	% Ed.Prot.	Edif. Prot	Edif. Libre	densidad (viv/ha)	total viv	protegidas	libres	sup	%	m2/viv	sup	
PP 2006	101.858	0,504	51.300	68%	34.640	16.660	44,179	450	315	135	18923	19%	22	9900
Innovacion 2019	40.525	0,504	20.410	68%	13.782	6.628	44,179	179	125	54	6358	16%	12	2148,4

Innovación 2019	Coef Am	Am	A subj	A objetivo			A excedentario			A Ayto	Total Ayto
				v prot	libre	A Obj (UA)	total	prop SG	Ayto		
40.525	0,5535	22430,587	20187,529	13781,794	9942,466	23724,261	1293,673	1164,306	129,367	2243,059	2372,426

- Modificar la calificación de las parcelas de la UE/NE-1 "Esquina Granados-Aulio Cornelio" de Uso Residencial (Mib) a Terciario (T), conforme a la Innovación del Texto Refundido del PGOU de Palma del Río, aprobada definitivamente por Pleno Municipal en sesión del día 25 de octubre de 2018.

Modificación de normativa urbanística.

- Modificar y adaptar el contenido del artículo correspondiente al Destino de los Bienes Integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo conforme a lo establecido en el texto vigente de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación al destino de los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo. (art. 3.10)
- Incorporar en el contenido normativo del Título V, capítulo IV, las determinaciones de ordenación estructural correspondientes al Suelo Urbanizable Ordenado, conforme a lo establecido en el art. 10 del texto vigente de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y que no estaban contempladas en el documento normativo Plan General. (art. 5.9, art. 5.10, art. 5.11, art. 5.12, art. 5.13, art. 5.14, art. 5.15 y art. 5.16)
- Introducir un nuevo apartado, dentro del artículo sobre los contenidos de los Proyectos de Urbanización, para establecer el cumplimiento de las condiciones fijadas en el Plan Especial de Infraestructuras en la ejecución de ámbitos de planeamiento de desarrollo de áreas o sectores de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable. (art. 8.27)

Normas básicas de edificación, usos del suelo y urbanización.

- Permitir la implantación de placas fotovoltaicas en cubiertas, y establecer medidas que regulen los posibles impactos visuales, sobre todo en zonas de especial significación ambiental como el centro urbano. (art. 10.79)
- Ajustar las condiciones estéticas de los cerramientos, en concordancia con lo establecido en las ordenanzas particulares de cada Zona. (art. 10.125)

- Añadir un nuevo apartado dentro de los usos pormenorizados *del* Uso Centros y Servicios Terciarios que recoja otras actividades relacionadas con el sector terciario no contempladas ahora en la normativa. (art. 10.151)
- Modificar las *Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Infraestructuras Urbanas Básicas*, para que el Ayuntamiento, a través de Planes Especiales de Infraestructuras, pueda establecer para cada una de las infraestructuras las condiciones y participación en la ejecución de las infraestructuras de carácter general de las diferentes áreas de suelo urbanizable o de suelo urbano no consolidado. (art. 10.219)
- Modificar el apartado 1 del artículo relativo a la *Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales*, para establecer la obligatoriedad de implantar un sistema separativo en la red de saneamiento.

Medidas preventivas ante riesgos de inundación .

- Incorporar en el contenido normativo del Título XII, Capítulo II, un nuevo apartado sobre medidas preventivas, en determinados ámbitos de suelo urbano consolidado, en relación con los riesgos de inundación, de acuerdo con el estudio hidráulico-hidrológico realizado en junio de 2015 por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y en relación a las limitaciones a los usos en zonas inundables establecidas en el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. (art. 12.2)
- Incorporar en el contenido normativo del Título XII, Capítulo IV, medidas preventivas, en determinados sectores de suelo urbanizable ordenado, en relación con los riesgos de inundación, de acuerdo con el estudio hidráulico-hidrológico realizado en junio de 2015 por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y en relación a las limitaciones a los usos en zonas inundables establecidas en el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. (art. 12.192*)

Condiciones de las distintas zonas de ordenanzas.

Centro Extensión:

- Introducir una nueva subzona CEp dentro de la zona de Centro Extensión para permitir el uso de residencial plurifamiliar además del unifamiliar o bifamiliar (art. 12.46 y art. 12.56)

Manzana Intensiva:

- Incorporar una nueva subzona Mlc dentro de la zona de Edificación Cerrada Manzana Intensiva, correspondiente a parcelas plurifamiliares procedentes del desarrollo de sectores, que se han ejecutado conforme a las determinaciones contenidas en sus Parciales Parciales aprobados definitivamente (art. 12.64).

Vivienda Suburbana:

- Ajustar los porcentajes de ocupación máxima en parcelas con la calificación de Edificación Suburbana S1 para parcelas de más de 100 m² (art. 12.75).
- Incorporar una nueva subzona S2c dentro de la zona de Edificación Cerrada Suburbana 2, correspondiente a parcelas de viviendas unifamiliares procedentes del desarrollo de sectores, que se han ejecutado conforme a las determinaciones contenidas en sus Parciales Parciales aprobados definitivamente (art. 77).
- Incorporar dentro de los usos pormenorizados en zonas de Edificación Suburbana el uso de Garajes. (art. 12.81)

Vivienda Unifamiliar Adosada:

- Modificar la altura permitida para los vallados con elementos ciegos hasta 100 cm, así como la altura máxima total del cerramiento hasta 250 cm, en concordancia con lo establecido en el artículo 10.125 sobre condiciones estéticas de los cerramientos. (art. 12.108)

Vivienda Unifamiliar Agrupada:

- Introducir nuevas condiciones específicas de ordenación para parcelas de esquina ubicadas en el núcleo del Calonge. (art. 12.110 y art. 12.113)
- Modificar la altura permitida para los vallados con elementos ciegos hasta 100 cm, así como la altura máxima total del cerramiento hasta 250 cm, en concordancia con lo establecido en el artículo 10.125 sobre condiciones estéticas de los cerramientos. (art. 12.121)

Vivienda Unifamiliar Aislada:

- Introducir una nueva subzona UAB (Unifamiliar Aislada Baldío Sur) que regule las condiciones particulares de ordenación de las parcelas pertenecientes a Urbanizaciones del Baldío Sur, actualmente ejecutadas. (art. 12.122, art. 12.125, art. 12.126, art. 12.128 y art. 12.133)
- Posibilitar en las subzonas UA y UAB como alternativa a la construcción de viviendas unifamiliares aisladas en parcela (una vivienda por parcela) la agregación de parcelas unifamiliares para definición de una agrupación de viviendas, que compartan determinadas zonas comunes para servicios al conjunto de las viviendas tales como piscinas, pistas deportivas, juego de niños o similares sin que en dichas zonas se permitan edificaciones cerradas sobre rasante, manteniendo en cualquier caso la edificabilidad y el número de viviendas que les corresponde como suma de las parcelas que se agrupan y manteniendo su condición de viviendas unifamiliares aisladas. (art. 12.123)
- Permitir y regular el uso de dotacionales privados, como clubes deportivos, residencias de ancianos..., en parcelas de vivienda unifamiliar aislada, así como establecer que, en cualquier caso, su implantación estará supeditada a la aprobación por parte del Ayuntamiento de Palma del Río. (art. 12.133)
- Modificar la altura permitida para los vallados para establecer una regulación más acorde con esta tipología edificatoria, con un máximo de 220 cm. (art. 12.134)

Zona Industrial:

- Introducir nuevas subzonas IM1 (Industrial P.I. Mataché) e IM2 (Industrial Ampliación P.I. Mataché) para unificar las ordenanzas dentro del Uso Industrial, estableciendo condiciones particulares de ordenación para cada subzona. (art. 12.135, art. 12.136, art. 12.140, art. 12.144 y art. 12.145). Esta modificación supone la eliminación de la ordenanza denominada "Polígono Mataché" y de todos los artículos incluidos en ella (desde el art. 12.146 al art. 12.150) cuyo contenido será recogido en la nueva redacción de la ordenanza "Zona Industrial". Tras la eliminación de dichos artículos se vuelven a numerar el resto de artículos pertenecientes al *Título XII* del documento normativo.
- Introducir nueva regulación de usos complementarios y pormenorizados dentro de las condiciones particulares de uso de la zona Industrial (art. 12.144)
- Permitir y regular la implantación de usos pormenorizados no industriales en zonas de uso global Industrial, y establecer que, en cualquier caso, su implantación estará supeditada a la aprobación por parte del Ayuntamiento de Palma del Río. (art. 12.144)
- Regular las condiciones de los aparcamientos en las zonas de Uso Industrial. (art. 12.144)
- Modificar la altura permitida para los vallados para establecer una regulación más acorde con esta tipología edificatoria, con un máximo de 220 cm. (art. 12.145)

- Subsanan el error material relativo a los valores de edificabilidad máxima permitidos en las Zonas del Polígono Mataché y Ampliación P.I. Mataché, donde se han intercambiado los parámetros.

Zona Centros y Servicios Terciarios:

- Introducir nuevas subzonas TG (Terciario “Garrotal-Oeste”) y TM (Terciario “Mataché”) para establecer las condiciones particulares de ordenación de parcelas de uso terciario pertenecientes al Polígono Industrial “Garrotal-Oeste” y P.I: Mataché. (art. 12.151(*), art. 12.152(*), art. 12.153(*), art. 12.155(*), art. 12.157(*), art. 12.161(*) y art. 12.162(*)).
- Regular las condiciones de los aparcamientos en las zonas de Uso Terciario. (art. 12.161(*)
- Modificar la altura permitida para los vallados con elementos ciegos hasta 100 cm, así como la altura máxima total del cerramiento hasta 250 cm, en concordancia con lo establecido en el artículo 10.125 sobre condiciones estéticas de los cerramientos. (art. 12.162(*)

Ordenación pormenorizada del Suelo Urbanizable Ordenado.

- Incorporar en el contenido normativo del Título XII, capítulo IV, las determinaciones de ordenación pormenorizada correspondientes al Suelo Urbanizable Ordenado. Para estos suelos la ordenación pormenorizada será la establecida en los correspondientes Planes Parciales vigentes. (art. 12.192(*)

Actuaciones de Desarrollo en Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable Sectorizado.

- Regular las condiciones de ejecución de actuaciones de urbanización y edificación tanto en áreas de suelo urbano no consolidado como de sectores de suelo urbanizable, según lo establecido en el Plan Especial de Infraestructuras para el desarrollo de estos suelos. (art. 12.188(*) y art. 12.197(*)

Protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Interés Municipal

- Modificar las condiciones que regulan la agregación y segregación de parcelas catalogadas con Nivel III (art. 13.14)
- Modificar el ámbito de aplicación de las condiciones de publicidad exterior en edificaciones para hacerlo extensivo a todas las áreas urbanas, aunque estén situadas fuera del área central. (13.33)

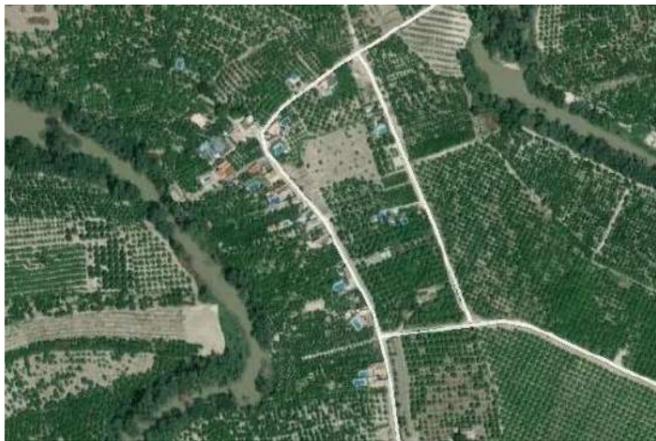
(*) Los artículos a los que se hace referencia corresponden al documento normativo del Texto Refundido del Plan 2010.

2.2. MODIFICACIONES RELATIVAS AL SUELO NO URBANIZABLE.

Modificación de determinaciones gráficas.

- Se propone ampliar la delimitación del Hábitat Rural Diseminado, tanto de Pedro Díaz como de La Graja, para incorporar estas viviendas existentes cuyas características morfológicas implican su preservación dentro del suelo no urbanizable, incorporando dentro de la delimitación del Hábitat Rural Diseminado de Pedro Díaz y La Graja, una serie de viviendas unifamiliares existentes, que por error de omisión en el Plan General, quedaron excluidas de estos ámbitos.

Edificaciones aisladas en medio rural (Pedro Díaz)



Fuente: Google Earth (imágenes 9/10/2010)



Fuente: Sede Electrónica Dirección General del Catastro

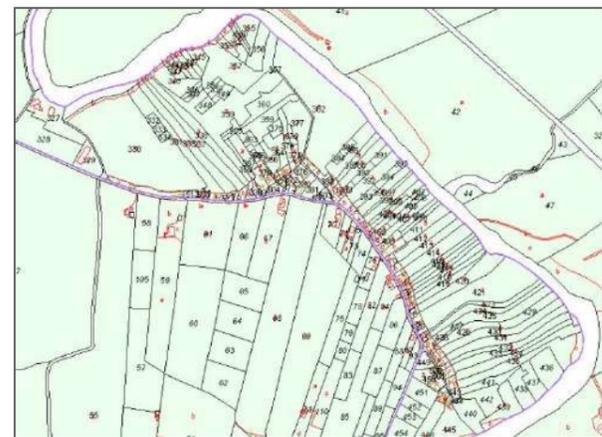


Delimitación SNU Hábitat Rural Diseminado PEDRO DÍAZ (PLANO 6.2 TEXTO REFUNDIDO PGOU 2010)

Edificaciones aisladas en medio rural (La Graja)



Fuente: Google Earth (imágenes 9/10/2010)



Fuente: Sede Electrónica Dirección General del Catastro



Delimitación SNU Hábitat Rural Diseminado PEDRO DÍAZ (PLANO 6.2 INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU)



Delimitación SNU Hábitat Rural Diseminado LA GRAJA (TEXTO REFUNDIDO PGOU)



Delimitación SNU Hábitat Rural Diseminado LA GRAJA (INNOVACIÓN TEXTO REFUNDIDO PGOU)

- Definir un ámbito de planificación especial dentro del Suelo No Urbanizable de especial protección Vega del Guadalquivir, para incorporar un grupo de viviendas localizadas al noreste del núcleo urbano de Palma del Río, en la zona de *Los Cañuelos*. Se trata de un grupo de viviendas unifamiliares ubicadas a lo largo de la carretera CO-9001, no ligadas a la actividad urbana del núcleo principal y con una escasa densidad edificatoria, inferior a las 5 viviendas por hectárea, por lo que dichas edificaciones no llegan a constituir un asentamiento urbanístico ni tienen la entidad suficiente como para necesitar la implantación de dotaciones y servicios urbanísticos; y tampoco se consideran construcciones vinculadas al medio agrícola. Sin embargo, la ocupación de estos suelos por este pequeño grupo de viviendas genera una serie de tensiones tanto paisajísticas como ambientales que se pretenden mitigar con la incorporación de las mismas dentro de un Plan Especial de Mejora del Medio Rural, según lo establecido en el art. 14.1.e de la LOUA.

Edificaciones aisladas en Los Cañuelos



Fuente: Google Earth (imágenes 9/10/2010)



Fuente: Sede Electrónica Dirección General del Catastro

Se identifican, por lo tanto, como una agrupación de edificaciones en suelo no urbanizable, que el Plan General mantendrá dentro del Suelo No Urbanizable de especial protección Vega del Guadalquivir con la denominación Ámbitos para la protección del uso agropecuario, y sobre las que se prevé la realización de un Plan Especial de Protección del Medio y el Paisaje. Este Plan tendrá por finalidad:

1. Conservar, proteger y mejorar el paisaje así como contribuir a la protección y conservación de los bienes naturales.
2. Establecer el régimen de Fuera de Ordenación o Asimilado a Fuera de Ordenación de las construcciones, instalaciones o edificaciones existentes de conformidad con el artículo 34 de la LOUA.
3. Adoptar las medidas tendentes a impedir el incremento de las construcciones y edificaciones existentes de conformidad con lo establecido en el artículo 5.24 del presente Plan.

A continuación se recoge la ficha de las agrupaciones de viviendas aisladas que se incorporan como suelo no urbanizable de Ámbitos para protección del uso agropecuario.

Denominación	LOS CAÑUELOS		
Localización	Noreste del núcleo de Palma del Río		
Superficie	65.440 m2		
Edificación existente	Nº de viviendas:		32
Afección de suelos no urbanizables de especial protección	Tipo de suelo	<ul style="list-style-type: none"> Suelo no urbanizable de especial protección por planeamiento urbanístico (Vega del Guadalquivir). Ámbito afectado por dos Sistemas Generales de Vías Pecuarias: la Cañada de Córdoba a Sevilla de 75,22 m de anchura y el Cordel de Los Cañuelos a las Erillas de 37,61 m de anchura, ambas sin deslindar. 	
	Superficie	65.440 m2	
	Nº de viviendas	32	
Vinculación con otros ámbitos	Acceso	A través de ctra. Remolino (CO-9001) desde Núcleo de Palma del Río.	
	Relación con el núcleo de Palma del Río	Está separado del núcleo. Dista unos 200 m desde la variante y 500 m desde el borde del núcleo	
Organización interna	Densidad	4,89 viv/Ha	
	Dotaciones	No tiene	
	Red viaria	A las distintas parcelas se accede desde la ctra del Remolino (CO-9001)	
	Uso del suelo	Los terrenos se destinan mayoritariamente a usos residenciales	
Capacidad de integración en la ordenación urbanística	<p>El ámbito carece de condiciones para ser considerado como un asentamiento urbanístico por las siguientes razones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - El ámbito tiene una densidad de edificación inferior a 5 viv/ha. - La organización del parcelario y viario mantienen rasgos característicos de las áreas rurales. - Reducido número de viviendas. - Presencia de usos agropecuarios. 		

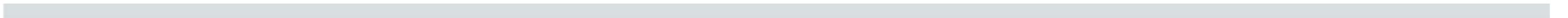
- Sustituir la propuesta de acceso viario a Los Cañuelos, al noreste del núcleo urbano, por la conexión ya ejecutada de la variante a través de la vía de servicio de ésta y el camino viejo del cementerio; con lo que la actuación viaria propuesta resulta innecesaria.

Modificación de normativa urbanística.

- Permitir dentro de los usos susceptibles de autorización, tanto en el Suelo no Urbanizable de Especial Protección Vega del Genil y como en el de Vega del Guadalquivir, la ganadería en régimen estabulado en el caso de que se trate de un actividad preexistente y siempre que las edificaciones no tengan una superficie superior a 1.000 m2t. Por otra parte, modificar la regulación de las condiciones de implantación de las actuaciones de interés público y social relacionadas con la actividad agrícola, para permitir que la edificabilidad del conjunto de las edificaciones pueda ser de 15.000 m2t. (art. 5.41 y art. 5.42, respectivamente)
- Regular las condiciones de implantación de las instalaciones de apoyo de actividades agrícolas preexistentes que necesiten ampliaciones, en zonas de Suelo no Urbanizable Vega del Guadalquivir, de forma que éstas se adecúen a lo establecido en la normativa vigente, en materia de seguridad y sanidad, que les sean de aplicación en función de la actividad que se desarrolle, posibilitando de esta manera el mantenimiento de la actividad productiva. (art. 5.42)
- Establecer la obligatoriedad de regular mediante Plan Especial de Mejora del Medio Rural, el ámbito denominado *Los Cañuelos*, dentro del Suelo no Urbanizable de especial protección Vega del Guadalquivir. (art. 5.42)
- Incorporar en el contenido normativo del Título V, Capítulo IV, un nuevo artículo sobre medidas preventivas ante riesgos por avenidas e inundaciones en zonas de suelo no urbanizable de Hábitat Rural Diseminado, de acuerdo con el estudio hidráulico-hidrológico realizado en junio de 2015 por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, y en relación a las limitaciones a los usos en zonas inundables establecidas en el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril; (nuevo art. 5.47).
- Permitir dentro de los usos susceptibles de autorización, en el Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural Lomas de Campiña, la ganadería en régimen estabulado, al igual que se permite en las Zonas de Mesas de Campiña y Piedemonte. (art. 12.229)*.

(*) El artículo al que se hace referencia corresponde al documento normativo del Texto Refundido del Plan 2010.

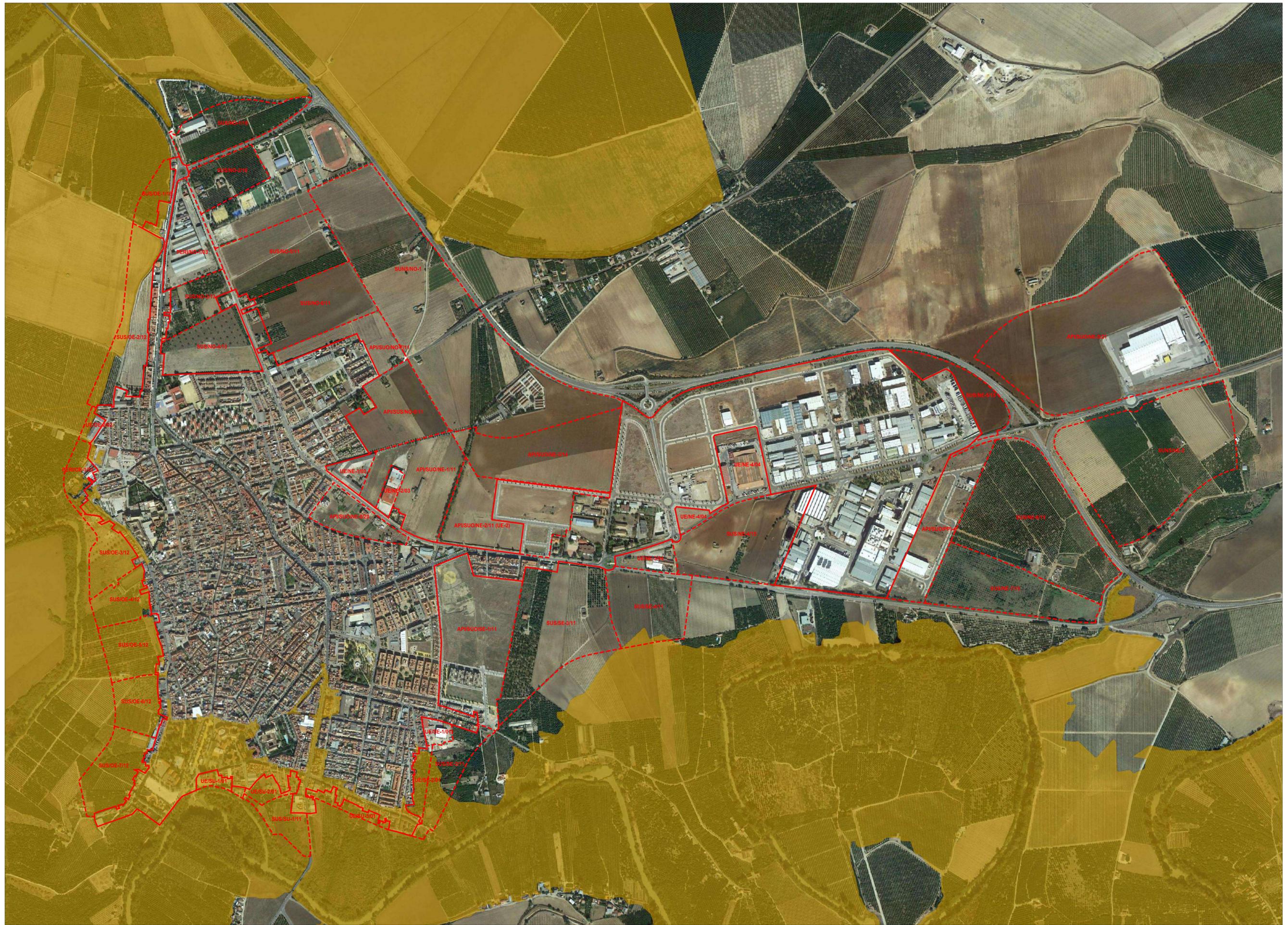
ANEXO. Zonas inundables contenidas en los Mapas de Peligrosidad y Riesgos (Confederación Hidrográfica del Guadalquivir)



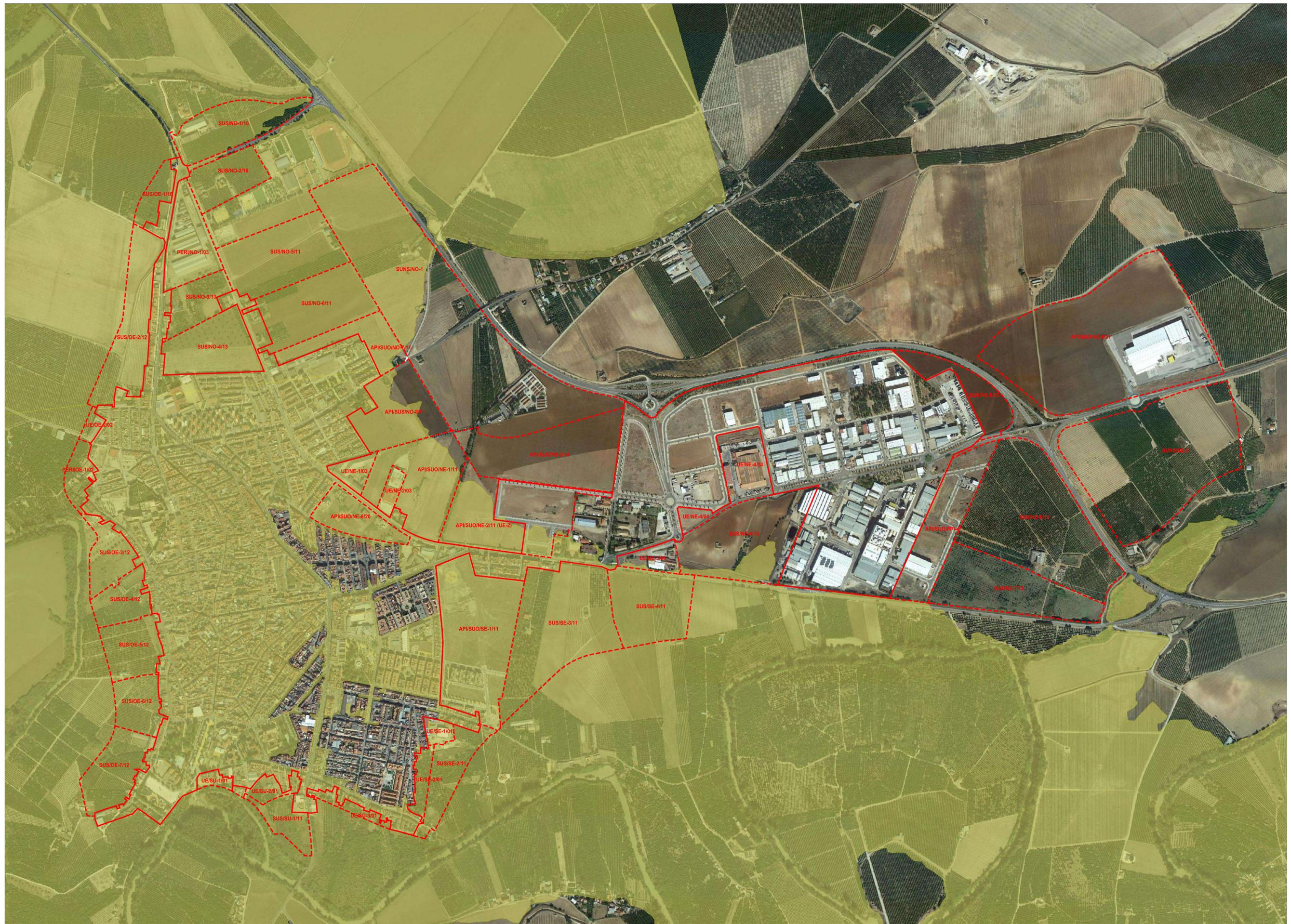


- DELIMITACIÓN SUELO URBANO CONSOLIDADO
- DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SUELO URBANIZABLE ORDENADO, SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

PALMA DEL RÍO



- DELIMITACIÓN SUELO URBANO CONSOLIDADO
- DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SUELO URBANIZABLE ORDENADO, SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO



- DELIMITACIÓN SUELO URBANO CONSOLIDADO
- - - - - DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SUELO URBANIZABLE ORDENADO, SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

03 ZONAS INUNDABLES MAPAS DE PELIGROSIDAD Y RIESGO
 ZONA INUNDABLE T=500 AÑOS
 Confederación Hidrográfica del Guadalquivir
 (Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente)

PALMA DEL RÍO

INNOVACIÓN AL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
 AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO. CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. MAYO 2019