



**P.G.O.U.
ALCALA DE GUADAIRA**

ADAPTACION **P**ARCIAL A LA **LOUA**. DECRETO 11/2008 DE 22 DE ENERO

APROBACION **D**EFINITIVA

INDICE

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- I. Justificación de su formulación.
- II. Planeamiento general vigente.
- III. Contenido sustantivo de la Adaptación Parcial.
 - III.1.- Clases y categorías de suelo
 - III.2.- Disposiciones que garanticen suelo suficiente para la construcción de viviendas protegidas
 - III.3.- Sistemas Generales
 - III.4.- Usos, densidades y edificabilidades globales
 - III.5.- Áreas de Reparto en suelo urbanizable
 - III.6.- Espacios, ámbitos y elementos de especial protección
 - III.7.- Previsiones generales de programación y gestión
- IV.- Certificado municipal anexo

II. ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

III. DOCUMENTACION GRAFICA

I. PLANEAMIENTO VIGENTE

- 1.1 "Estructura orgánica del territorio"
- 1.2 "Usos Globales"
- 2.1-19 "Clasificación del Suelo y Usos Globales"
- 3. "Yacimientos arqueológicos y edificios catalogados"

II. PROPUESTA TRAS LA ADAPTACION

- OE.01 "Clasificación del Suelo. Ordenación del SNU"
- OE.02 "Ordenación estructural del Suelo Urbano y Urbanizable"
- OE.03 "Estructura General y Orgánica: Sistemas Generales, Usos Globales y Bienes de Interés Cultural"
- OE.04 "Zonas del Suelo Urbano"
- OE.05 "Accesibilidad y Movilidad"

MEMORIA JUSTIFICATIVA

I. JUSTIFICACIÓN DE SU FORMULACIÓN.

El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento vigente en el municipio de Alcalá de Guadaíra a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre (en adelante LOUA) y sus posteriores modificaciones.

Se redacta en el marco de las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2 de la LOUA, y del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, concretamente en los artículos contenidos en el Capítulo II referido a la adaptación parcial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

De acuerdo con la citada Disposición Transitoria Segunda, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural del municipio, en los términos del artículo 10.1 de la LOUA.

Se pretende pues con su formulación el contribuir a una adecuada adaptación del planeamiento general vigente a la legislación urbanística actual, conforme al contenido y alcance que resulta del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

I. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.

II.1. ANTECEDENTES

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio esta constituido por el Plan General de Ordenación Urbana, cuya Revisión fue aprobada definitivamente mediante Resoluciones de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de fechas 21 de marzo y 6 de julio de 1994.

La Revisión del planeamiento general anterior de 1985, resultó justificada, incluso con carácter anticipado, según la Exposición de Motivos del documento de Revisión, por la inadecuación del modelo a la realidad urbanística, el cual carecía de adecuadas previsiones para la implantación de nuevos usos demandados en el contexto del área metropolitana de Sevilla. Esta situación condujo a la tramitación de dos importantes modificaciones de planeamiento: una para calificar nuevos suelos para usos industriales y otra para facilitar la implantación de nuevos usos en suelo no urbanizable.

Coadyuvaron igualmente a la "revisión anticipada" dos razones "externas" al propio desarrollo urbanístico previsto en el modelo territorial aprobado:

1º.- El Avance del Documento de "Directrices para la coordinación Urbanística" elaborado por el Gabinete de Estudios Metropolitanos para la Dirección General de Urbanismo en 1989, el cual recoge, con mayor incidencia en el término municipal, las propuestas siguientes:

- Mejora de las comunicaciones viarias entre los núcleos de Alcalá, Torreblanca, Quintos, Bellavista y Dos Hermanas.
- Mejora de las relaciones del núcleo urbano con la zona industrial de la carretera de Málaga, así como la previsión de suelo para la localización de actividades terciarias de rango metropolitano y regional.
- Ordenación del eje industrial Sevilla-Alcalá.
- Creación de una red viaria integrada por un arco arterial de circunvalación metropolitana entre la autovía de

Málaga y la carretera de Cádiz.

- Reserva del trazado del antiguo ferrocarril Sevilla-Alcalá.
- Creación de un Parque Metropolitano con acondicionamiento el cauce y riberas del río Guadaíra.

2º.- El marco legislativo establecido por el R.D. 1/1992 de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Del amplio abanico de innovaciones que establece, hay cinco que tienen una especial incidencia en Alcalá:

- La adquisición gradual de facultades urbanísticas.
- Las transferencias de aprovechamiento en suelo urbano.
- La intervención sobre solares y terrenos aún sin urbanizar.
- La constitución del patrimonio municipal de suelo.
- La situación transitoria del planeamiento.

El vigente Plan de Ordenación diseña un escenario, que según indica, pretende hacer valer la localización privilegiada de Alcalá en el marco metropolitano, su carácter de tercer contingente poblacional del área (después de Sevilla y Dos Hermanas), así como un sistema polinuclear de asentamientos, ofreciendo gran parte de su territorio para la implantación de actividades productivas tradicionales de carácter supralocal. Y por último, y atendiendo a las previsiones demográficas que situaban a los municipios de la corona de Sevilla en un índice de crecimiento poblacional del 12%, el Plan atiende la demanda metropolitana de viviendas de protección oficial para clases sociales de nivel medio.

El modelo de organización territorial propuesto por el Plan, aceptando disciplinadamente las directrices Metropolitanas de orden estructural, se basa en la colmatación de los espacios intersticiales de gran escala que quedan entre diversas zonas consolidadas. Así se conforma una bolsa global de suelo urbano y urbanizable, que consolida las redes de comunicaciones que atraviesan y cursan el territorio en sentido Noroeste-Sureste y Noreste-Suroeste, estableciéndose como límite, el corte geográfico que produce la cornisa de los Alcores entre los municipios de Dos Hermanas y Mairena del Alcor, el cual avanza hasta Carmona. Este accidente geográfico, relevante en la configuración histórica de muchos de los municipios de la zona, divide el territorio claramente en dos. Siendo la zona Sur, por debajo de la cornisa, espacios naturales de usos agrícolas y ganaderos, surcados únicamente por el cauce del río y la carretera C-342, que discurren longitudinalmente a este sector del municipio.

II.2. PLANEAMIENTO GENERAL Y DE DESARROLLO

Junto al documento del Plan General, con el carácter de Revisión ya señalado, constituye igualmente el planeamiento general vigente:

- a) El conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia del PGOU.
- b) Los Planes de Sectorización aprobados desde la entrada en vigor de la LOUA respecto de los ámbitos clasificados en el PGOU como suelos urbanizables no programados.

Los restantes instrumentos de planeamiento aprobados durante la vigencia del PGOU, constituyen instrumentos de desarrollo de éste. Se ha de hacer constar, en todo caso, que actualmente se encuentra en fase de redacción el documento de Revisión general del PGOU, cuyo documento de Avance fue aprobado por el Pleno municipal en sesión de 18 de julio de 2006.

Se relacionan a continuación los siguientes cuadros donde se reflejan los distintos instrumentos de planeamiento aprobados definitivamente:

CUADRO Nº 1: MODIFICACIONES PUNTUALES DEL PGOU

Nº	Año	Tipo de Expediente	Localización	Clasificación del Suelo	Aprobación Definitiva	B.O.P.
1	1995	MODIFICACION PGOU	C/ ORENSE	URBANO	12/07/06	
1	1996	MODIFICACION PGOU	UE-70	URBANO	12/02/98	
2	1996	MODIFICACION PGOU	CAMPO DE LAS BEATAS	URBANO	06/11/96	22/01/97
3	1996	MODIFICACION PGOU	C/ LLANO AMARILLO	URBANO	06/11/96	22/01/97
5	1996	MODIFICACION PGOU	C/ SEGOVIA	URBANO	12/02/98	
6	1996	MODIFICACION PGOU	NTRA. SRA. DEL AGUILA, 63	URBANO	19/06/97	31/07/97
9	1996	MODIFICACION PGOU	C/ JOSE ESPINOSA GOMEZ	URBANO	31/07/97	13/09/97
11	1996	MODIFICACION PGOU	C/ SANTIAGO	URBANO	30/10/97	
1	1997	MODIFICACION PGOU	P.I. PIEDRA HINCADA	URBANO	26/03/98	
3	1997	MODIFICACION PGOU	TITULO V	NNUU	24/07/00	22/02/01
8	1997	MODIFICACION PGOU	EL EUCALIPTAL	URBANO	17/09/98	11/06/99
18	1997	MODIFICACION PGOU	UE-5 P.I. LA RED-NORTE	URBANO	20/01/00	
3	1998	MODIFICACION PGOU	U.E. 46 EL CRUCE NORTE	URBANO	24/07/98	29/08/98
4	1998	MODIFICACION PGOU	C/ ZACATIN	URBANO	17/09/98	25/06/99
5	1998	MODIFICACION PGOU	C/ LASSALETA	URBANO	29/10/98	30/04/99
7	1998	MODIFICACION PGOU	SUP-R1 MONTECARMELO	URBANIZABLE	13/12/99	
9	1998	MODIFICACION PGOU	BARRIADA EL CASTILLO-	URBANO	16/03/00	04/10/00
11	1998	MODIFICACION PGOU	POLIGONO INDUSTRIAL SAN ANTONIO	URBANO	28/11/05	
19	1998	MODIFICACION PGOU	C/REYES CATOLICOS Y OTRAS	URBANO	22/07/99	21/10/99
21	1998	MODIFICACION PGOU	SUP-R3B "VIRGEN DEL AGUILA"-	URBANIZABLE	18/11/99	22/08/00
23	1998	MODIFICACION PGOU	TITULOS VIII Y X	NNUU	21/10/99	14/04/00
5	1999	MODIFICACION PGOU	C/ LASSALETA- PLAZA SAN MATEO	URBANO	18/07/00	17/11/00
12	1999	MODIFICACION PGOU	C/ MAIRENA	URBANO	31/05/00	
18	1999	MODIFICACION PGOU	P.I. ALCALA-10	URBANO (APA)	16/11/00	
22	1999	MODIFICACION PGOU	UE 49 "CAMPOALEGRE"-	URBANO	15/03/01	21/06/01
23	1999	MODIFICACION PGOU	AVDA. SANTA LUCIA	URBANO	28/06/01	11/10/01
3	2000	MODIFICACION PGOU	C/ JOSE ZORRILLA	URBANO	27/02/01	17/05/01
8	2000	MODIFICACION PGOU	C/ ALCALA Y ORTI	URBANO	27/02/01	17/05/01
12	2000	MODIFICACION PGOU	SUP-R3B NORTE "VIRGEN DEL AGUILA"	URBANIZABLE	06/04/01	01/06/01
15	2000	MODIFICACION PGOU	C/ SOR EMILIA	URBANO	15/03/01	18/05/01
22	2000	MODIFICACION PGOU	SUP-I2, SUNP-16, SUNP-111, ESPALDILLAS	URBANIZABLE	28/12/00	25/05/01
3	2007	MODIFICACION PGOU	ARTICULADO	NNUU	17/07/08	

APROBACION DEFINITIVA

Nº	Año	Tipo de Expediente	Localización	Clasificación del Suelo	Aprobación Definitiva	B.O.P.
26	2000	MODIFICACION PGOU	ARTICULO 434	NNUU	06/04/01	16/07/01
37	2000	MODIFICACION PGOU	P.I. ALCALA-10	URBANO (APA)	18/10/01	28/01/02
3	2001	MODIFICACION PGOU	RABESA, PARCELA 80-	URBANO	18/10/01	28/01/02
18	2001	MODIFICACION PGOU	AVDA.ANTONIO MAIRENA	URBANO	21/02/02	
22	2001	MODIFICACION PGOU	FABRICA DE PIENSOS A-92	URBANO	24/01/02	27/02/02
23	2001	MODIFICACION PGOU	SUNP-I7 LA CARBONERA-CRISTALERIA	URBANIZABLE	10/05/02	
5	2002	MODIFICACION PGOU	ROTONDA C/ S. FCO Y OTRAS	URBANO	24/04/03	28/06/03
8	2002	MODIFICACION PGOU	AVDA. DUQUESA DE TALAVERA	URBANO	20/03/03	05/11/03
25	2002	MODIFICACION PGOU	ARTICULADO	NNUU	20/05/04	08/07/04
29	2002	MODIFICACION PGOU	U.E. 65 SILOS-ASAGA	URBANO	16/12/03	01/03/04
2	2003	MODIFICACION PGOU	HACIENDA DOLORES.- ESPALDILLAS.- I2	URBANIZABLE	18/12/03	10/03/04
7	2003	MODIFICACION PGOU	UE-66 "GOVIVA"	URBANO	15/01/04	23/06/04
10	2003	MODIFICACION PGOU	UE-17.2 "IDOGRA"	URBANO	05/03/04	18/06/04
18	2003	MODIFICACION PGOU	PLAZA DE LA INDUSTRIA	URBANO	15/01/04	
19	2003	MODIFICACION PGOU	C/ GESTOSO ESQUINA A C/ JARDINILLO	URBANO	15/01/04	23/06/04
25	2003	MODIFICACION PGOU	C/ CIUDAD REAL	URBANO	04/06/04	27/07/04
11	2004	MODIFICACION PGOU	ARTICULOS 433 Y 434	NNUU	17/02/05	03/05/05
19	2004	MODIFICACION PGOU	ANTIGUO MATADERO ROIG	URBANO	20/01/05	09/04/05
22	2004	MODIFICACION PGOU	C/ JARDINILLOS Y OTRAS	URBANO	17/03/05	
29	2004	MODIFICACION PGOU	SUP-R4 ZACATIN	URBANIZABLE	18/03/05	
35	2004	MODIFICACION PGOU	UE-27 Y UE-71	URBANO	15/09/05	17/03/06
39	2004	MODIFICACION PGOU	P.I. SAN NICOLAS	URBANO	17/11/05	14/03/06
1	2005	MODIFICACION PGOU	SUNP-R5 PIROTECNIA	URBANIZABLE	26/04/06	19/04/07
1	2006	MODIFICACION PGOU	P.I. LA RED NORTE	URBANO	21/12/06	02/06/07
4	2006	MODIFICACION PGOU	SUS R9 "LA ISLA"	NO URBANIZABLE	21/07/08	
5	2006	MODIFICACION PGOU	SUP-R2 "CERCADILLOS"	URBANIZABLE	22/02/07	06/07/07
7	2006	MODIFICACION PGOU	C/ TELMO MAQUEDA	URBANO	25/01/07	
8	2006	MODIFICACION PGOU	SUP-R1 MONTECARMELO	URBANIZABLE	22/03/07	
9	2006	MODIFICACION PGOU	PELAY CORREA	URBANO	19/04/07	06/07/07
11	2006	MODIFICACION PGOU	C/ ORELLANA	URBANO	20/04/07	
12	2006	MODIFICACION PGOU	C/ ARAHAL	URBANO	09/11/07	
13	2006	MODIFICACION PGOU	UE-25 C/ BAILEN	URBANO		
17	2006	MODIFICACION PGOU	EL POLVORON	URBANO (APA)	20/09/07	10/12/07
18	2006	MODIFICACION PGOU	C/ RAFAEL BECA	URBANO	20/09/07	10/12/07
1	2007	MODIFICACION PGOU	ARTICULO 373	NNUU	20/09/07	10/12/07
2	2007	MODIFICACION PGOU	CONEXION VIAL ZACATIN-A392	NO URBANIZABLE	09/11/07	

CUADRO Nº 2: CORRECCIONES DE ERRORES DEL PGOU

Nº	Año	Tipo de Expediente	Localización	Aprobación Definitiva
6	1998	CORRECCION DE ERRORES	CERRO DE MONTOYA	23/04/98
22	1998	CORRECCION DE ERRORES	BDA. PABLO VI-PLAZA MUJERES PANADERAS	25/03/99
4	1999	CORRECCION DE ERRORES	TRASERAS C/ JARDINILLO, 14-16	04/10/99
1	2000	CORRECCION DE ERRORES	C/ CORACHAS	31/05/00
4	2000	CORRECCION DE ERRORES	C/ MAIRENA, Nº 100	31/05/00
13	2001	CORRECCION DE ERRORES	URBANIZACION LA ALEGRIA	22/06/01
3	2004	CORRECCION DE ERRORES	U.E. 59 "GALLEGO NORTE"	23/07/04
1	2005	CORRECCION DE ERRORES	ARTICULO 308 DE LAS NNUU	17/02/05
2	2005	CORRECCION DE ERRORES	P.I. HACIENDA DOLORES, C/ CUATRO, PARC. 1	28/11/05
3	2005	CORRECCION DE ERRORES	AVDA. DE UTRERA, Nº 4 Y 6	20/12/05
2	2007	CORRECCION DE ERRORES	ARTICULO 373 DE LAS NNUU	28/09/07

CUADRO Nº 3: PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y PLANES DE SECTORIZACIÓN

Nº	Año	Tipo de Expediente	Localización	Aprobación Definitiva	B.O.P.
34	2000	P.A.U.	SUNP-R1 "EL ALAMO"	20/07/01	
14	2001	P.A.U.	SUNP-I4 "EL PALMETILLO"	19/10/05	
33	2001	P.A.U.	SUNP-I7 "CARBONERA CRISTALERIA"	26/03/03	
38	2001	P.A.U.	SUNP-I1 "TORREBLANCA MAIRENA"	23/05/03	
15	2002	P.A.U.	SUNP-I3 "PALILLOS NORTE"	23/07/04	
30	2002	P.A.U.	SUNP-I9 "PIEDRA HINCADA"	04/06/04	11/08/04
17	2003	PLAN DE SECTORIZACION	SUNP-I5 "EL CANAL"	09/12/04	28/04/05
27	2003	PLAN DE SECTORIZACION	SUNP-R3 "LA SOLANA"	19/10/06	14/12/06
30	2003	PLAN DE SECTORIZACION	SUNP-R2 "LA ESTRELLA"	15/12/05	
7	2004	PLAN DE SECTORIZACION	SUNP-I10 "CTRA. MAIRENA"	12/05/06	13/03/07
8	2004	PLAN DE SECTORIZACION	SUNP-I2 "LA ZAHORRA"	21/07/05	
24	2004	PLAN DE SECTORIZACION	SUNP-I11 "EL CUARTEL"	05/07/06	08/08/06
2	2005	PLAN DE SECTORIZACION	SUNP-R5 "CARRETILLA-PIROTECNIA"	24/11/06	16/06/07
1	2007	PLAN DE SECTORIZACION	SUNP-I11 "EL CUARTEL" (1ª Modificación)	15/05/08	

CUADRO Nº 4: INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Nº	Año	Tipo de Expediente	Localización	Aprobación Definitiva	B.O.P.
225	1995	PLAN PARCIAL	SUP-R8 "SEVILLA GOLF"	20/07/95	
230	1995	PLAN PARCIAL	SUP-R4 "CORNISA DEL ZACATIN"	18/12/96	14/03/97
4	1996	PLAN PARCIAL	SUP-R3A "VIRGEN DEL AGUILA A"	06/11/96	
7	1996	PLAN PARCIAL	SUP-I5 "LOS PALILLOS"	24/07/98	25/06/99
14	1998	PLAN PARCIAL	SUP-I4 "CABEZA HERMOSA"	16/03/00	13/06/00
17	1998	PLAN PARCIAL	SUP-R-8 "SEVILLA GOLF" (1ª Modificación)	18/11/99	
2	1999	PLAN PARCIAL	SUP-R5 "EL POLVORON II"	23/09/99	18/11/99
3	1999	PLAN PARCIAL	SUP-R3B SUR "VIRGEN DEL AGUILA B"	18/01/01	05/03/03
8	1999	PLAN PARCIAL	SUP-R6 "LOS ANGELES"	18/01/01	22/03/01
16	2000	PLAN PARCIAL	SUP-R 3B NORTE "VIRGEN DEL AGUILA B"	19/04/01	16/08/01
24	2000	PLAN PARCIAL	SUP-R1 "MONTECARMELO"	06/04/01	18/05/01
29	2000	PLAN PARCIAL	SUP-R2 "LOS CERCADILLOS"	18/10/01	30/11/01
30	2000	PLAN PARCIAL	SUP-I4 "CABEZA HERMOSA" (1ª Modificación)	15/03/01	11/05/01
35	2000	PLAN PARCIAL	SUNP-R1 "EL ALAMO"	20/09/01	15/11/01
5	2001	PLAN PARCIAL	SUP-I2 "ESPALDILLAS I"	15/11/01	09/05/02
10	2001	PLAN PARCIAL	SUP-I7 "EL CHUCAL"	19/02/04	07/05/04
15	2001	PLAN PARCIAL	SUP-I5 "LOS PALILLOS" (1ª Modificación)	24/10/02	13/12/02
24	2001	PLAN PARCIAL	SUP-R8 "RESIDENCIAL SEVILLA GOLF" (2ª Modificación)	18/07/02	14/10/02
27	2001	PLAN PARCIAL	SUP-I3 "VENTA DE LA LIEBRE"	26/07/04	22/12/04
32	2001	PLAN PARCIAL	SUNP-I7 "CARBONERA CRISTALERIA"	20/11/03	19/02/04
37	2001	PLAN PARCIAL	SUNP-I1 "TORREBLANCA MAIRENA"	20/11/03	17/05/04
12	2002	PLAN PARCIAL	SUP-R6 "LOS ANGELES" 1ª (Modificación)	20/03/03	02/05/03
16	2002	PLAN PARCIAL	SUNP-I3 "PALILLOS NORTE"	20/01/05	21/06/05
20	2002	PLAN PARCIAL	SUNP-I4 "PALMETILLO"	19/01/06	18/05/06
22	2002	PLAN PARCIAL	SUP-I1 "PEROMINGO"	18/09/03	17/11/03
31	2002	PLAN PARCIAL	SUNP-I9 "PIEDRA HINCADA"	16/12/04	
32	2002	PLAN PARCIAL	SUP-I5 LOS PALILLOS (2ª Modificación)	18/11/04	27/01/05
4	2003	PLAN PARCIAL	SUP-I2 "ESPALDILLAS I" (1ª Modificación)	15/01/04	15/04/04
28	2003	PLAN PARCIAL	SUNP-R3 "LA SOLANA"	21/12/06	
31	2003	PLAN PARCIAL	S1-ESTE SUNP-R2 "LA ESTRELLA"	18/05/06	06/07/06
14	2004	PLAN PARCIAL	SUP-R3B NORTE "VIRGEN DEL AGUILA" (1ª Modificación)	15/12/05	11/04/06
33	2004	PLAN PARCIAL	SUP-R 3B OESTE "VIRGEN DEL AGUILA B"	20/09/06	17/05/07
34	2004	PLAN PARCIAL	SUP-R4 "CORNISA DEL ZACATIN" (1ª Modificación)	15/06/06	12/08/06
1	2005	PLAN PARCIAL	S3-OESTE SUNP-R2 "LA ESTRELLA"	22/02/07	18/06/07
1	2006	PLAN PARCIAL	SUNP-I7 "CARBONERA CRISTALERIA" (1ª Modificación)	21/02/08	25/06/08
2	2006	PLAN PARCIAL	SUP-R2 "LOS CERCADILLOS" (1ª Modificación)	22/05/07	07/07/07
4	2006	PLAN PARCIAL	SUP-R8 "RESIDENCIAL SEVILLA GOLF" (3ª Modificación)	25/07/07	18/10/07
1	2007	PLAN PARCIAL	SUP-R1 "MONTECARMELO" (1ª Modificación)	31/01/08	28/03/08
2	2007	PLAN PARCIAL	SUNP-I9 "PIEDRA HINCADA" (1ª Modificación)	27/03/08	
5	2007	PLAN PARCIAL	SUNP-I7 "CARBONERA CRISTALERIA" (Ejecución Sentencia)	25/07/2007	03/11/07
6	2007	PLAN PARCIAL	SUP-R4 "CORNISA DEL ZACATIN" (2ª Modificación)	15/11/07	19/04/08

APROBACION DEFINITIVA

Nº	Año	Tipo de Expediente	Localización	Aprobación Definitiva	B.O.P.
88	1994	PERI	UE-17	20/07/95	
6	1995	PERI	RAFAEL CASTAÑO, 8	18/04/96	
53	1995	PERI	UE-15	19/10/95	
9	1997	PERI	AVDA. STA. LUCIA	30/10/97	
17	1997	PERI	U.E.-29	18/06/98	03/09/98
15	1998	PERI	U.E. Nº 31	16/03/00	25/04/00
6	1999	PERI	C/ GARCIA MATOS Y PINTOR GONZALEZ PEÑA	19/10/00	04/04/01
14	1999	PERI	C/ CONDE DE GUADALHORCE Y ALCALA ORTI	21/12/00	15/03/01
15	1999	PERI	C/ COMPOSITOR MANUEL GARCIA MATOS, Nº 4	30/11/00	01/02/01
6	2000	PERI	U.E. 34 "JUAN DE MESA"	11/09/02	09/10/02
20	2000	PERI	U.E. 27	20/02/03	10/03/04
23	2000	PERI	U.E. 21 PLAZA DE TOROS	18/10/01	31/12/01
32	2000	PERI	C/ LLANO AMARILLO Nº 4	06/04/01	27/06/01
7	2001	PERI	U.E. 36	31/07/02	30/09/02
20	2001	PERI	U.E. 49 CAMPOALEGRE	19/12/02	06/11/03
26	2001	PERI	U.E. 62	16/09/04	
35	2001	PERI	U.E. Nº 12	17/07/03	26/09/03
6	2002	PERI	U.E. 40	20/03/03	
23	2002	PERI	U.E. Nº 9	20/05/04	22/07/04
22	2003	PERI	U.E. 10	16/12/04	17/02/05
32	2003	PERI	U.E. 72 LOS ANGELES	26/07/04	03/09/04
33	2003	PERI	U.E. 57	15/09/05	
37	2003	PERI	U.E. 75 "CIUDAD REAL"	21/10/04	
41	2003	PERI	U.E. 47 "CAMPO DE LOS PINOS"	19/10/06	09/07/07
42	2003	PERI	KM. 11 DE LA A-92 "EL CHAPARREJO" U.E. 76	29/07/05	
4	2004	PERI	UE-59 "GALLEGO NORTE"	17/07/08	
38	2004	PERI	U.E. 21 "PLAZA DE TOROS" (1ª Modificación)	15/12/05	
1	2005	PERI	UE-37 "CARRETERAS DE DOS HERMANAS"	15/03/07	
3	2005	PERI	UE-78 "POLIGONO SAN NICOLAS"	17/04/08	
5	2005	PERI	UE-20 "ANTONIO MACHADO"	20/09/06	17/05/07
6	2005	PERI	ZONAS DEGRADADAS	20/04/06	03/07/06
1	2006	PERI	UE-4 "LA RED NORTE"	20/09/07	10/12/2007
2	2006	PERI	UE-13 "HACIENDA DOLORES"	17/04/08	
4	2006	PERI	UE-60 "CAMINO DE CUCHIPANDA"	15/05/08	

APROBACION DEFINITIVA

Nº	Año	Tipo de Expediente	Localización	Aprobación Definitiva	B.O.P.
10	1996	ESTUDIO DE DETALLE	TELMO MAQUEDA Y JOSE ESPINOSA GOMEZ	7/31/97	
7	1997	ESTUDIO DE DETALLE	A-92, P.K. 7750. MARGEN DERECHA	2/12/98	
16	1997	ESTUDIO DE DETALLE	U.E.-41	3/18/98	4/27/98
1	1998	ESTUDIO DE DETALLE	PARCELA 12 POLIGONO IND. PIEDRA HINCADA	5/20/99	8/7/99
20	1998	ESTUDIO DE DETALLE	PARCELAS 3-4 URBANIZACION EL ALGARROBO	11/18/99	8/12/00
24	1999	ESTUDIO DE DETALLE	PARCELA 2 Y 3 DE LA U.E. 26	4/27/00	6/13/00
13	2000	ESTUDIO DE DETALLE	UE-7 A.R. Nº 7 P.I. LA RED SUR	7/18/00	11/17/00
5	2000	ESTUDIO DE DETALLE	U.E. 50 POLIGONO INDUSTRIAL LA RED ZONA NORTE	6/28/01	8/10/01
7	2000	ESTUDIO DE DETALLE	U.E.2 SUP-I 5 "LOS PALILLOS"	9/20/00	11/8/00
17	2000	ESTUDIO DE DETALLE	EL ALGARROBO REFORMADO	9/20/00	5/12/01
19	2000	ESTUDIO DE DETALLE	U.E. 55	12/21/00	
8	2001	ESTUDIO DE DETALLE	PARCELA Nº 1 U.E. Nº 26	6/28/01	2/13/02
11	2001	ESTUDIO DE DETALLE	PARCELA 54 "LA RED"	9/20/01	10/20/01
1	2002	ESTUDIO DE DETALLE	U.E. 64 "CAMINO DE MATATOROS"	7/18/02	9/6/02
3	2002	ESTUDIO DE DETALLE	SUP-I4 "CABEZA HERMOSA" MANZANA E2 Y E3	4/26/04	6/3/04
11	2002	ESTUDIO DE DETALLE	MANZANA M-1 APA-II-SUT "ALCALA 10"	10/24/02	3/21/03
24	2002	ESTUDIO DE DETALLE	SUBMANZANA I1 U.E. 1R PLAN PARCIAL SUP-I4	1/23/03	2/20/03
26	2002	ESTUDIO DE DETALLE	U.E. 2, SECTOR J POLIGONO INDUSTRIAL PALILLOS	3/20/03	12/12/03
33	2002	ESTUDIO DE DETALLE	U.E. 17.2 (IDOGRA-CENTRO)	3/20/03	5/7/03
9	2003	ESTUDIO DE DETALLE	PARCELA 2, SECTOR SUP-R3A "EL AGUILA"	11/20/03	1/3/04
11	2003	ESTUDIO DE DETALLE	U.E. CENTRO SUP-R4 ZACATIN	7/17/03	9/29/03
12	2003	ESTUDIO DE DETALLE	PARCELA 14 POLIGONO INDUSTRIAL POLYSOL	9/18/03	1/3/04
20	2003	ESTUDIO DE DETALLE	U.E. 2 SUP-I5 "PALILLOS"	12/18/03	
34	2003	ESTUDIO DE DETALLE	C/ DUQUESA DE TALAVERA, 87	12/18/03	3/25/04
35	2003	ESTUDIO DE DETALLE	PARCELA C SUP-R3 B-SUR	2/19/04	4/7/04
36	2003	ESTUDIO DE DETALLE	PARCELA D SUP-R3 B SUR	2/19/04	4/7/04
9	2004	ESTUDIO DE DETALLE	MANZANA A SUP-I5 "LOS PALILLOS"	15/09/05	24/03/06
13	2004	ESTUDIO DE DETALLE	MANZANA 11 Dd SUP-I4 "CABEZA HERMOSA"	21/10/04	
15	2004	ESTUDIO DE DETALLE	MANZANA 4 UE-65 "CAMINO DE MATATOROS"	15/12/05	14/03/06
17	2004	ESTUDIO DE DETALLE	UE-44 "CRUZ DE MARCHENILLA"	21/10/04	23/11/04
20	2004	ESTUDIO DE DETALLE	UE-2 "LA RED NORTE"	17/03/05	08/06/05
25	2004	ESTUDIO DE DETALLE	C/ LA RED UNO	16/06/05	26/07/05
32	2004	ESTUDIO DE DETALLE	POLIGONO LA RED CALLE 14	17/11/05	21/01/06
1	2005	ESTUDIO DE DETALLE	C/ SOR EMILIA, Nº 9	21/07/05	
2	2005	ESTUDIO DE DETALLE	UE-62 "FLEX NORTE"	15/09/05	

APROBACION DEFINITIVA

Nº	Año	Tipo de Expediente	Localización	Aprobación Definitiva	B.O.P.
3	2005	ESTUDIO DE DETALLE	UE-61 "CEMENTOS DEL ATLANTICO"	16/02/06	16/03/06
4	2005	ESTUDIO DE DETALLE	HACIENDA DOLORES DOS	20/04/06	06/07/06
5	2005	ESTUDIO DE DETALLE	SUNP-I2 "LA ZAHORRA"	20/04/06	09/06/06
7	2005	ESTUDIO DE DETALLE	C/ ALCALA Y ORTI	20/09/06	02/11/06
8	2005	ESTUDIO DE DETALLE	UE-2 "LA RED NORTE" (1ª Modificación)	16/03/06	06/05/06
9	2005	ESTUDIO DE DETALLE	C/ ORELLANA, Nº 5	20/04/06	15/06/06
10	2005	ESTUDIO DE DETALLE	PARCELA 3 SUP-I5 "PALILLOS"	19/10/06	23/04/07
1	2006	ESTUDIO DE DETALLE	C/ JOSE PINELO, Nº 2	18/05/06	06/07/06
2	2006	ESTUDIO DE DETALLE	C/ SAN JOSE, Nº 68	20/07/06	23/09/06
3	2006	ESTUDIO DE DETALLE	UE-1 SUP-R2 "LOS CERCADILLOS"	15/06/06	31/08/06
4	2006	ESTUDIO DE DETALLE	PARCELA 5 APA VI-SUT "EL POLVORON"	15/06/06	21/07/06
5	2006	ESTUDIO DE DETALLE	CAMPO DE LAS BEATAS	15/06/06	24/08/06
6	2006	ESTUDIO DE DETALLE	C/ MAR MEDITERANEO ESQ. AVDA. CONSTITUCION	21/12/06	17/05/07
7	2006	ESTUDIO DE DETALLE	UE-27 Y UE-71 "ALMACEN EL PUNTO"	15/06/06	22/08/06
8	2006	ESTUDIO DE DETALLE	C/ ORENSE, Nº 12	20/09/07	
9	2006	ESTUDIO DE DETALLE	AVDA. ANTONIO MAIRENA	20/09/06	25/10/06
10	2006	ESTUDIO DE DETALLE	C/ JUEZ PEREZ DIAZ	22/02/07	30/04/07
12	2006	ESTUDIO DE DETALLE	SUP-R3B SUR "VIRGEN DEL AGUILA B SUR"	20/09/06	28/10/06
14	2006	ESTUDIO DE DETALLE	SUP-R1 "MONTECARMELO"	21/12/06	17/05/07
15	2006	ESTUDIO DE DETALLE	SUP-I4 "CABEZA HERMOSA" MANZANA E2 Y E3	16/11/06	25/01/07
16	2006	ESTUDIO DE DETALLE	C/ PABLO PICASSO	22/02/07	21/05/07
17	2006	ESTUDIO DE DETALLE	TELMO MAQUEDA, Nº 10 Y 12	22/05/07	29/06/07
18	2006	ESTUDIO DE DETALLE	C/ SAN FERNANDO Nº 14, 16 Y 18	15/05/08	
2	2007	ESTUDIO DE DETALLE	UE-1R SUP-I4 "CABEZA HERMOSA"	25/07/07	18/10/07
3	2007	ESTUDIO DE DETALLE	SUP-R6 "LOS ANGELES"	25/07/07	18/10/07
4	2007	ESTUDIO DE DETALLE	MANZANA VI SUP-I3 "VENTA DE LA LIEBRE"	25/07/07	18/10/07
5	2007	ESTUDIO DE DETALLE	SUNP-I3 "PALILLOS NORTE"	15/11/07	
6	2007	ESTUDIO DE DETALLE	UE-SUR1 SUP-R4 "ZACATIN"	20/09/07	
7	2007	ESTUDIO DE DETALLE	UE-65 "SILOS ASAGA"	15/08/07	
8	2007	ESTUDIO DE DETALLE	UE-73 "CERCADILLOS"	20/12/07	21/04/08
9	2007	ESTUDIO DE DETALLE	C/ BAILEN, Nº 12	17/07/08	
10	2007	ESTUDIO DE DETALLE	C/ ALCALA Y ORTI, Nº 28	17/07/08	
11	2007	ESTUDIO DE DETALLE	C/ ZAHINA, Nº 26	27/03/08	05/06/08
12	2007	ESTUDIO DE DETALLE	SUP-I5 "PALILLOS"	19/06/08	
1	2008	ESTUDIO DE DETALLE	SUP-I3 "VENTA DE LA LIEBRE"	19/06/08	

II.3. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PGOU

El PGOU de 1994 se redactó con los medios de entonces, es decir, documentación escrita en soporte informático (Word) y planimetría analógica, no digitalizada, resultado de extraer copias en papel opaco de originales delineados y tramados manualmente sobre papel vegetal. Todo ello teniendo como base un topográfico analógico que no contaba con la exactitud que actualmente proporcionan las cartografías digitales en coordenadas UTM volcadas de ortofotografías aéreas, verificadas y validadas tras las comprobaciones de campo.

La documentación que integra el Plan General vigente es la siguiente:

I. MEMORIA.

II. NORMAS URBANÍSTICAS.

III. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

IV. PLANOS:

1.1	Estructura orgánica del territorio.....	1:30.000
1.2	Usos globales.....	1:30.000
2.1 a 2.19	Clasificación del suelo y usos globales.....	1:10.000
3.1 a 3.27	Calificación del suelo y regulación de la edificación.....	1:2.000
4.1 a 4.27	Red viaria: alineaciones y rasantes.....	1:2.000
5	Red principal de agua en el término.....	1:10.000
5.0	Red principal de agua de la ciudad.....	1:10.000
5.1 a 5.27	Red de distribución de agua.....	1:2.000
6	Red principal de saneamiento en el término.....	1:10.000
6.0	Red principal de saneamiento de la ciudad.....	1:10.000
6.1 a 6.27	Red de saneamiento.....	1:2.000
7.1 a 7.27	Régimen y gestión del suelo.....	1:2.000
8	Red de alimentación eléctrica en el término.....	1:10.000
8.0	Red de alimentación eléctrica de la ciudad.....	1:10.000
9	Canalizaciones de las redes de gas y teléfonos.....	1:10.000
9.0	Canalizaciones telefónicas subterráneas en la ciudad.....	1:10.000
10.1 a 10.9	Ordenación del suelo urbano del resto del término.....	1:2.000
11.1 a 11.1	Red de agua en el suelo urbano del resto de término.....	1:2.000
12.1 a 12.8	Red de saneamiento en el suelo urbano del resto de término.....	1:2.000
13	Yacimientos arqueológicos y edificios catalogados.....	1:50.000

III. CONTENIDO SUSTANTIVO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

El artículo 3.2 del Decreto 11/2008, de 22 de enero dispone:

2. *El documento de adaptación parcial recogerá, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:*

a) *Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general*

vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo siguiente.

b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. A estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

La reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial al que se refiere este capítulo.

c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.

2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), en el documento de adaptación se habrán de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

d) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b) anterior.

e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La adaptación recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

g) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

Para los municipios con relevancia territorial, regulados en el Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, a efectos de lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, tendrán carácter preceptivo las siguientes determinaciones:

1) *Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos, y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.*

2) *Identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular.*

Por su parte, en el apartado nº 3 del mismo artículo 3 se delimita el contenido del documento de Adaptación Parcial al señalar:

3. *La adaptación parcial no podrá:*

a) *Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1*

b) *Clasificar nuevos suelos como urbanizables.*

c) *Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo dispuesto en párrafo segundo del artículo 4.3.*

d) *Alterar densidades ni edificabilidades, en áreas o sectores, que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada, las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ello.*

e) *Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.*

f) *Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente*

En consecuencia, el contenido del documento de Adaptación Parcial resulta limitado por las determinaciones contenidas en el artículo 3 transcrito, con un estrecho margen de maniobra respecto a la potestad de planeamiento municipal, centrándose pues en la identificación del proceso de ejecución del vigente PGOU, y en contrastar las determinaciones del mismo con las determinaciones de la LOUA, respecto de la ordenación estructural exigida para los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

III.1. CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO

La clasificación de la totalidad del suelo del municipio en urbano, urbanizable y no urbanizable, y las distintas categorías en que puedan encontrarse, constituye la primera determinación de carácter estructural prevista en la LOUA para todos los municipios, debiéndose estar a tal efecto a los criterios establecidos en los artículos 44, 45, 46 y 47 de la citada Ley, así como a los resultantes del artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

A) SUELO URBANO

Dispone el artículo 45 de la LOUA que:

1. *Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:*

a) *Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.*

b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2. En esta clase de suelo, el Plan General de Ordenación Urbanística, o en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, establecerá las siguientes categorías:

A) Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos a que se refiere el apartado anterior cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos en el apartado siguiente.

B) Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

a) Carecer de urbanización consolidada por:

1) No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

2) Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma Interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

b) Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

Por su parte, el Decreto 11/2008, de 22 de enero establece los siguientes criterios en su artículo 4.1. para la consideración del suelo urbano:

a) Tiene la consideración de suelo urbano consolidado el que esté clasificado como urbano por el planeamiento general vigente y cumpla las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, así como el que estando clasificado como suelo urbanizable se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo.

b) El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado.

En todo caso, se clasificarán como suelo urbano no consolidado los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano, debiendo respetar las características y requisitos que se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre

c) En los casos en que ya el planeamiento general vigente haya definido la categoría de consolidado y no consolidado, la asimilación será directa si se cumplen las condiciones previstas en el artículo 45.2, letras A) y B), de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

De conformidad con lo establecido en los artículos transcritos, se establecen a efectos de la presente Adaptación Parcial, las siguientes categorías de suelo urbano:

A.1) Suelo Urbano Consolidado:

El suelo urbano consolidado está constituido por:

- Los suelos que cumplan los tres requisitos siguientes:
 - Estén incluidos en la delimitación de suelo urbano efectuada en el PGOU vigente, Serie 2: " Clasificación del Suelo y Usos Globales".
 - No estén incluidos en unidades de ejecución sometidas a procesos de urbanización, cesión gratuita y obligatoria de dotaciones y equidistribución entre diversos propietarios de suelo.
 - Cuenten ordenación detallada directa desde el PGOU, contando con calificación de zona de ordenanza y establecimiento de alineaciones y rasantes.
- Los terrenos incluidos en unidades de ejecución o en sectores delimitados en el PGOU vigente, Serie 7: "Régimen y Gestión del Suelo", así como en sus innovaciones, que hayan cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente. Dichos terrenos se corresponden con las Unidades de Ejecución desarrolladas, considerándose a efectos de la presente Adaptación Parcial cumplido el deber de urbanizar con la recepción de las obras de urbanización.
- Los suelos incluidos en los ámbitos que en el PGOU en vigor figuran como Áreas con Planeamiento Aprobado (APA), que se corresponden con ámbitos de suelo urbano cuyo instrumento de planeamiento de desarrollo se encontraba aprobado antes de la entrada en vigor del PGOU, remitiéndose éste a dicho planeamiento de desarrollo. Estas áreas se encuentran actualmente con la urbanización completamente ejecutada y recepcionada, por lo que tienen la consideración de Suelo Urbano Consolidado conforme al criterio establecido al efecto en la normativa antes citada.
- Los terrenos incluidos en ámbitos que en el PGOU en vigor figuran como Suelo Urbanizable Transitorio (SUT), que se corresponden con sectores cuyo instrumento de planeamiento de desarrollo se encontraba aprobado antes de la entrada en vigor del PGOU, remitiéndose éste a dicho planeamiento de desarrollo. Estos sectores se encuentran actualmente con la urbanización completamente ejecutada y recepcionada, por lo que tienen la consideración de Suelo Urbano Consolidado igualmente.

Se indican a continuación las unidades de ejecución (UE) en suelo urbano no consolidado (SUNC), las Áreas con Planeamiento Aprobado (APA), los sectores en suelo urbanizable (SUBLE), y los sectores de Suelo Urbanizable Transitorio (SUT) que han alcanzado la categorización de suelo urbano consolidado (SUC) en cumplimiento de los criterios anteriormente transcritos. Se indica el ámbito de procedencia, la figura de planeamiento vigente que define la ordenación pormenorizada, el estado de desarrollo y la clasificación-categorización conforme a la Adaptación Parcial y, en su caso, denominación.

CUADRO Nº 5: SUELO URBANO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE UNIDADES DE EJECUCION DEL SUELO URBANO DEL PGOU

Unidad de Ejecución	Ordenación Pormenorizada	Suelo según Adaptación del PGOU	
		Clasificación-Categorización	Denominación
UE-2	PGOU	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	---
UE-3	PGOU	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	---
UE-5	PGOU	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	---
UE-6	PGOU	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	---
UE-7	Estudio de Detalle	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	---

APROBACION DEFINITIVA

Unidad de Ejecución	Ordenación Pormenorizada	Suelo según Adaptación del PGOU	
		Clasificación-Categorización	Denominación
UE-15	PERI	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	APA-24 "UE-15"
UE-16	PGOU	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	---
UE-17	PERI	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	APA-25 "UE-17"
UE-21	PERI	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	APA-26 "UE-21"
UE-22	PGOU	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	---
UE-23	PGOU	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	---
UE-26	PGOU	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	---
UE-28	PERI	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	APA-27 "UE-28"
UE-29	PERI	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	APA-28 UE-29"
UE-30	PGOU	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	---
UE-34	PERI	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	APA-29 "UE-34"
UE-36	PERI	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	APA-30 "UE-36"
UE-39	PGOU	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	---
UE-40	PERI	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	APA-31 "UE-40"
UE-42	PGOU	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	---
UE-44	PGOU	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	---
UE-46 B	PGOU	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	---
UE-49	PGOU	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	---
UE-50	PGOU	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	---
UE-51	PGOU	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	---
UE-52	PGOU	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	---
UE-58	PGOU	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	---
UE-62S	PERI	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	APA-32 "UE-62 Sur"
UE-66	PGOU	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	---
UE-70	PGOU	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	---
UE-72	PERI	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	APA-33 "UE-72"
UE-74	PGOU	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	---
UE-75	PERI	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	APA-34 "UE-75"
UE-76	PERI	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	APA-35 "UE-76"

CUADRO Nº 6: SUELO URBANO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE DEL PGOU

Sector	UE	Figura Planeamiento Aprobación Definitiva	Suelo según Adaptación del PGOU	
			Clasificación-Categorización	Denominación
SUP-I4	1R	Plan Parcial 16/03/2000	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	APA-14 "SUP-I4"
	2R			
SUP-I5	2	Plan Parcial 24/07/98	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	APA-15 "SUP-I5"
SUP-R3 A	Unica	Plan Parcial 06/11/1996	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	APA-16 "SUP-R3A"
SUP-R3 BS	Unica	Plan Parcial 18/01/2001	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	APA-17 "SUP-R3B Sur"
SUP-R4	Norte	Plan Parcial 18/12/1996	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	APA-18 "SUP-R4"
SUP-R5	Unica	Plan Parcial 23/09/1999	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	APA-19 "SUP R5"
SUP-R6	Unica	Plan Parcial 18/01/2001	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	APA-20 "SUP R6"
SUP-R8	Unica	Plan Parcial 20/07/1995	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	APA-21 "SUP R8"
SUNP-I1	Unica	Plan Parcial 20/11/2003	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	APA-22 "SUNP-I1"
SUNP-R1	Unica	Plan Parcial 20/09/01	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	APA-23 "SUNP-R1"

CUADRO Nº 7: SUELO URBANO CONSOLIDADO PROCEDENTE DE AREAS CON PLANEAMIENTO APROBADO (APA Y APA-SUT) DEL VIGENTE PGOU

Ambito	Clasificación según PGOU	Figura Planeamiento Aprobación Definitiva	Suelo según Adaptación del PGOU	
			Clasificación-Categorización	Denominación
APA-I	Urbano	Plan Parcial 28/07/89	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	APA-1
APA-II	Urbanizable Transitorio	Plan Parcial 02/02/91	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	APA-2
APA-III	Urbano	PERI 31/07/88	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	APA-3
APA-IV	Urbano	PERI 21/12/90	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	APA-4
APA-V	Urbano	PERI 28/05/85	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	APA-5
APA-VI	Urbanizable Transitorio	Plan Parcial 31/03/90	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	APA-6
APA-VII	Urbano	PERI 21/12/90	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	APA-7
APA-VIII	Urbanizable Transitorio	Plan Parcial / ED 31/07/88	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	APA-8
APA-IX	Urbano	PERI 29/10/88	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	APA-9
APA-X	Urbano	PERI 21/12/90	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	APA-10
APA-XI	Urbano	PERI 25/02/89	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	APA-11
APA-XII	Urbano	PERI 21/12/90	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	APA-12
APA-XIII	Urbano	PERI 21/12/90	URBANO CONSOLIDADO (SUC)	APA-13

A.2) Suelo Urbano No Consolidado:

Se considera como suelo urbano no consolidado el resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente, correspondiéndose con los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano y respetando las características y requisitos que se establecen el artículo 45.2.B) de la LOUA. No existen sectores delimitados en el suelo urbano no consolidado, por lo que todos los ámbitos en esta clase y categoría de suelo para su desarrollo sistemático en unidades de ejecución están referidos a áreas de reforma interior que se encuentran ordenadas pomenorizadamente desde el PGOU o mediante PERI de desarrollo posterior, no siendo preceptiva en ningún caso la tramitación de Plan Parcial.

En el Cuadro siguiente se relacionan las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado no desarrolladas, indicándose el ámbito de procedencia, la figura de planeamiento vigente que define la ordenación pomenorizada, el estado de desarrollo y la clasificación-categorización conforme a la Adaptación Parcial y, en su caso, denominación.

CUADRO Nº 8: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. UNIDADES DE EJECUCION DEL SUELO URBANO DEL PGOU NO DESARROLLADAS

UE nº	Ordenación Pomenorizada	Estado de Desarrollo	Suelo según Adaptación del PGOU	
			Clasificación-Categorización	Denominación
1	PGOU	Tramitación Instrumentos Gestión	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-1
4	PERI	---	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-4
8	PGOU	Ejecución Obras Urbanización	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-8
9	PERI	Ejecución Obras Urbanización	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-9
10	PERI	---	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-10
11	PGOU	Ejecución Obras Urbanización	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-11
12	PERI	---	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-12
13	PERI	---	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-13
14	PGOU	---	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-14
18	PGOU	---	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-18
19	PGOU	Ejecución Obras Urbanización	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-19
20	PERI	Ejecución Obras Urbanización	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-20
24	PGOU	---	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-24
25	PGOU	---	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-25
27	PGOU	Ejecución Obras Urbanización	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-27
31	PERI	Ejecución Obras Urbanización	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-31
32	PERI	Ejecución Obras Urbanización	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-32
33	PGOU	---	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-33
35	PGOU	---	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-35

APROBACION DEFINITIVA

UE nº	Ordenación Pormenorizada	Estado de Desarrollo	Suelo según Adaptación del PGOU	
			Clasificación-Categorización	Denominación
37	PERI	Tramitación Instrumentos Gestión	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-37
38	PGOU	Tramitación Instrumentos Gestión	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-38
41	PGOU	Ejecución Obras Urbanización	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-41
43	PGOU	---	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-43
45	PGOU	---	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-45
46 A	PGOU	---	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-46A
46 C	PGOU	---	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-46C
46 D	PGOU	---	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-46D
47	PERI	Tramitación Instrumentos Gestión	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-47
48	PGOU	---	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-48
53	PGOU	Tramitación Instrumentos Gestión	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-53
54	PGOU	---	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-54
55	PGOU	Obras ejecutadas Recepción en tramitación	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-55
56	PGOU	---	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-56
57	PERI	Ejecución Obras Urbanización	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-57
59	PERI	Tramitación Instrumentos Gestión	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-59
60	PERI	Tramitación Instrumentos Gestión	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-60
61	Estudio de Detalle	Tramitación Instrumentos Gestión	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-61
62 N	Estudio de Detalle	Tramitación Instrumentos Gestión	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-62N
63	PGOU	---	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-63
64	PGOU	Ejecución Obras Urbanización	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-64
65	PGOU	Ejecución Obras Urbanización	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-65
67	PGOU	---	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-67
68	PGOU	Tramitación Instrumentos Gestión	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-68
69	PGOU	---	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-69
71	PGOU	Ejecución Obras Urbanización	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-71
73	Estudio de Detalle	Ejecución Obras Urbanización	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-73
78	PERI	Tramitación Instrumentos Gestión	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-78
79	PERI	Tramitación Instrumentos Gestión	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-79
80	PERI	Tramitación Instrumentos Gestión	URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	UE-80

B) SUELO URBANIZABLE

La categorización del suelo urbanizable viene recogida en el artículo 47 de la LOUA con el siguiente tenor:

El Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, establecerá en esta clase de suelo todas o algunas de las categorías siguientes:

a) Suelo urbanizable ordenado, integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

b) Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística. Este plan delimitará uno o más sectores, y fijará las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante el o los pertinentes Planes Parciales de Ordenación. Desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.

c) Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Esta categoría deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.

Y, los criterios para la clasificación del suelo urbanizable, están contenidos en el artículo 4.2. del Decreto 11/2008, de 22 de enero, al disponer:

a) Se considera suelo urbanizable ordenado el que esté clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el instrumento de planeamiento general vigente y cuente con la ordenación detallada, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

b) Tiene la consideración de suelo urbanizable sectorizado aquel suelo urbanizable o apto para urbanizar que esté comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente. En todo caso, el denominado suelo urbanizable programado de los Planes Generales de Ordenación Urbana vigentes se considerará como suelo urbanizable sectorizado.

c) El resto del suelo urbanizable o apto para urbanizar, incluido el suelo urbanizable no programado, se considerará como suelo urbanizable no sectorizado.

Se establecen pues, a efectos de la presente Adaptación Parcial, las siguientes categorías de suelo urbanizable:

B.1) Suelo Urbanizable Ordenado:

Se incluyen en esta categoría tanto los sectores de Suelo Urbanizable Programado del PGOU objeto de adaptación con Plan Parcial aprobado, como los ámbitos de Suelo Urbanizable No Programado con Programa de Actuación Urbanística o Plan de Sectorización, y de los que resultan sectores con ordenación pormenorizada por éste último o por Plan Parcial posterior.

A efectos de su identificación, se relacionan a continuación los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado (SUO) en función de la indicada procedencia (Suelo Urbanizable Programado (SUP) y Suelo Urbanizable No Programado (SUNP), indicándose el ámbito de procedencia, la figura de planeamiento vigente que define la ordenación pormenorizada, la unidad de ejecución a que se refiere, el estado de desarrollo y la clasificación-categorización conforme a la Adaptación Parcial y denominación.

CUADRO Nº 9: SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO PROCEDENTE DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DEL PGOU

Sector	Figura Planeamiento Aprobación Definitiva	UE	Estado de Desarrollo	Suelo según Adaptación del PGOU	
				Clasificación-Categorización	Denominación
SUP-I1	Plan Parcial 18/09/2003	Unica	---	URBANIZABLE ORDENADO (SUO)	SUO-1 "SUP-I1"
SUP-I2	Plan Parcial 15/11/2001	1	Urbanización en ejecución	URBANIZABLE ORDENADO (SUO)	SUO-2 "SUP-I2"
		2	Urbanización en ejecución		
		3	Urbanización en ejecución		
		4	Urbanización en ejecución		
SUP-I3	Plan Parcial 26/07/2004	1	Urbanización en ejecución	URBANIZABLE ORDENADO (SUO)	SUO-3 "SUP-I3"
		2	---		
		3	---		
		4	---		
		5	---		
SUP-I5	Plan Parcial 24/07/98	1 a	Urbanización en ejecución	URBANIZABLE ORDENADO (SUO)	SUO-4 "SUP-I5"
		1 b	---		
SUP-I7	Plan Parcial 19/02/2004	1	Proyectos en tramitación	URBANIZABLE ORDENADO (SUO)	SUO-5 "SUP-I7"
		2	Proyectos en tramitación		
SUP-R1	Plan Parcial 06/04/2001	Este	Urbanización en ejecución	URBANIZABLE ORDENADO (SUO)	SUO-6 "SUP-R1"
		C-PVI	Urbanización en ejecución		
		C-Agui	Urbanización en ejecución		
		Oeste	Urbanización en ejecución		
SUP-R2	Plan Parcial 18/10/2001	1	Urbanización en ejecución	URBANIZABLE ORDENADO (SUO)	SUO-7 "SUP-R2"
		2	---		
SUP-R3 BN	Plan Parcial 19/04/2001	Unica	Urbanización en ejecución	URBANIZABLE ORDENADO (SUO)	SUO-8 "SUP-R3B Norte"
SUP-R3 BO	Plan Parcial 20/09/2006	Unica	Proyectos en tramitación	URBANIZABLE ORDENADO (SUO)	SUO-9 "SUP-R3B Oeste"
SUP-R4	Plan Parcial 18/12/1996	Centro	Urbanización en ejecución	URBANIZABLE ORDENADO (SUO)	SUO-10 "SUP-R4"
		Sur-1	Urbanización en ejecución		
		Sur-2	---		
		Sur-3	---		
		Bda.	---		

CUADRO Nº 10: SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO PROCEDENTE DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO DEL PGOU

Sector	Figura Planeamiento Aprobación Definitiva	UE	Estado de Desarrollo	Suelo según Adaptación del PGOU	
				Clasificación-Categorización	Denominación
SUNP-I2	P. Sectorización Ordenado 21/07/05	Unica	Urbanización en ejecución	URBANIZABLE ORDENADO (SUO)	SUO-11 "SUNP-I2"
SUNP-I3	Plan Parcial 20/01/2005	UE-1	Urbanización en ejecución	URBANIZABLE ORDENADO (SUO)	SUO-12 "SUNP-I3"
		UE-2	---		
SUNP-I4	Plan Parcial 19/01/2006	Unica	Urbanización en ejecución	URBANIZABLE ORDENADO (SUO)	SUO-13 "SUNP-I4"
SUNP-I5	P. Sectorización Ordenado 09/12/04	Unica	Urbanización en ejecución	URBANIZABLE ORDENADO (SUO)	SUO-14 "SUNP-I5"
SUNP-I7	Plan Parcial 20/11/03	UE-1	Urbanización en ejecución	URBANIZABLE ORDENADO (SUO)	SUO-15 "SUNP-I7"
		UE-2	---		
		UE-3	---		
SUNP-I9	Plan Parcial 16/12/04	Unica	Urbanización en ejecución	URBANIZABLE ORDENADO (SUO)	SUO-16 "SUNP-I9"
SUNP-I10	P. Sectorización Ordenado 12/05/2006	Unica	Urbanización en ejecución	URBANIZABLE ORDENADO (SUO)	SUO-17 "SUNP-I10"
SUNP-I11	Plan Parcial 20/11/03	UE-1	Urbanización en ejecución	URBANIZABLE ORDENADO (SUO)	SUO-18 "SUNP-I11"
		UE-2	Urbanización en ejecución		
		UE-3	Proyectos en tramitación		
		UE-4	---		
		UE-5	---		
		UE-6	Proyectos en tramitación		
S1 SUNP-R2	Plan Parcial 18/05/2006	1	Urbanización en ejecución	URBANIZABLE ORDENADO (SUO)	SUO-19 "S1/SUNP-R2"
		2	---		
S3 SUNP-R2	Plan Parcial 22/02/07	Unica	Proyectos en tramitación	URBANIZABLE ORDENADO (SUO)	SUO-20 "S3/SUNP-R2"
SUNP-R3	Plan Parcial 21/12/2006	Unica	---	URBANIZABLE ORDENADO (SUO)	SUO-21 "SUNP-R3"
S1 SUNP-R5	P. Sectorización Ordenado 24/11/2006	Unica	Urbanización en ejecución	URBANIZABLE ORDENADO (SUO)	SUO-22 "S1/SUNP-R5"

B.2) Suelo Urbanizable Sectorizado:

Se incluyen en esta categoría tanto los sectores de Suelo Urbanizable Programado del PGOU objeto de adaptación que no cuentan con ordenación pormenorizada, así como los ámbitos de Suelo Urbanizable No Programado con Programa de Actuación Urbanística o Plan de Sectorización, y de los que resultan sectores sin ordenación pormenorizada, así como un solo sector que procede de Innovación del PGOU con carácter de Revisión Parcial.

A efectos de su identificación, se relacionan a continuación los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS), indicándose el ámbito de procedencia, el instrumento de sectorización y la clasificación-categorización conforme a la Adaptación Parcial y denominación.

CUADRO Nº 11: SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Sector	Figura Planeamiento Aprobación Definitiva	Estado de Desarrollo	Suelo según Adaptación del PGOU	
			Clasificación-Categorización	Denominación
SUP-I6	PGOU	Plan Parcial Aprobación Inicial	URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS)	SUS-1 "SUP-I6"
SUP-R7	PGOU	---	URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS)	SUS-2 "SUP-R7"
S2 SUNP-R2	Plan de Sectorización 15/12/05	---	URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS)	SUS-3 "SUNP-R2/S2"
S2 SUNP-R5	Plan de Sectorización 24/11/2006	---	URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS)	SUS-4 "SUNP-R5/S2"
SUS-R9	Revisión Parcial PGOU	Plan Parcial Aprobación Provisional	URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS)	SUS-5 "SUS-R9"

B.3) Suelo Urbanizable No Sectorizado:

Se incluye en esta categoría el resto del suelo urbanizable, procedente de los ámbitos clasificados en el PGOU objeto de adaptación como Suelos Urbanizables No Programados sin Plan de Sectorización aprobado, indicándose el ámbito de procedencia y la clasificación-categorización conforme a la Adaptación Parcial y denominación.

CUADRO Nº 12: SECTORES DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Sector	Estado de Desarrollo	Suelo según Adaptación del PGOU	
		Clasificación-Categorización	Denominación
SUNP-I6	Plan de Sectorización Aprobación inicial	URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUNS)	SUNS-1 "SUNP-I6"
SUNP-I8	Plan de Sectorización Aprobación inicial	URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUNS)	SUNS-2 "SUNP-I8"
SUNP-R4	---	URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUNS)	SUNS-3 "SUNP-R4"

Debe señalarse respecto del suelo urbanizable no sectorizado que en la presente Adaptación Parcial se procede a establecer respecto de cada uno de éstos ámbitos las determinaciones de carácter estructural contenidas en el artículo 10.1.A.e) de la LOUA, a saber: *ya sea con carácter general o referido a zonas concretas del mismo: Los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la*

adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.

Estas determinaciones de ordenación estructural son referidas respecto de cada uno de los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado, según se define en las respectivas fichas de planeamiento que se contienen en el documento de Anexo a las Normas Urbanísticas del PGOU, de la presente Adaptación Parcial, por venir así exigido en el artículo 6.b.1 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, eliminando cuantas otras determinaciones se contenían en las fichas de los suelos urbanizables no programados del PGOU vigente.

C) SUELO NO URBANIZABLE

El artículo 46 de la LOUA dispone que pertenecen al suelo no urbanizable los terrenos que el Plan General adscriba a esta clase de suelo por:

- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.*
- b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.*
- c) Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.*
- d) Entenderse necesario para la protección del litoral.*
- e) Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.*
- f) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.*
- g) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.*
- h) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.*
- i) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.*
- j) Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.*
- k) Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.*

Asimismo, la LOUA, sin perjuicio de la remisión reglamentaria que efectúa respecto de la categorización del suelo no urbanizable, legitima al PGOU para establecer todas o algunas de las categorías siguientes (artículo 46.2):

a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, que incluirá, en todo caso, los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras a) y b) del apartado anterior, e i) cuando tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial.

b) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, que incluirá al menos los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras c), d) y e) del apartado anterior.

c) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

d) Suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, que incluirá aquellos suelos que cuenten con las características que se señalan en la letra g) del apartado anterior.

Sobre la base de lo establecido en la LOUA sobre la clasificación del suelo no urbanizable, el artículo 4.3 del Decreto 11/2008, de 22 de enero establece que *el suelo clasificado como no urbanizable continuará teniendo idéntica consideración, estableciéndose las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y manteniendo, asimismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público, si existiesen.*

En consecuencia con los preceptos transcritos, el suelo clasificado como no urbanizable en el PGOU vigente, ya con la categoría de protegido o común, continúa manteniendo la misma clasificación, procediéndose en el presente documento de Adaptación Parcial a adscribir ambas categorías y los distintos grados en que se encuentra el suelo no urbanizable protegido, en algunas de las categorías definidas en el citado artículo 46.2 de la LOUA. Así, partiendo de las cuatro categorías establecidas en la LOUA, los suelos no urbanizables adscritos a cada una de ellas son los siguientes:

C.1) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica:

Se incluyen las vías pecuarias en virtud de lo establecido en el artículo 39.1 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que dispone que *las vías pecuarias, por las características intrínsecas que les reconoce la Ley de Vías Pecuarias y el presente Reglamento, tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección*, así como la antigua vía del ferrocarril, sobre la que el Plan Subregional de la Aglomeración Urbana de Sevilla plantea el "Corredor verde de los Alcores" ..

Igualmente, tendrán esta categorización aquellos suelos no urbanizables que tengan la condición de bienes de dominio público natural, o estén sujetos a algún régimen de protección en los términos dispuestos en el las letras a) y b) del artículo 46.1 de la LOUA.

C.2) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística:

Se incluyen en esta categoría los suelos no urbanizables del PGOU vigente merecedores de algún régimen de protección o garante del mantenimiento de sus características, en los términos establecidos en la letra c) del artículo 46.1 de la LOUA, identificándose con los siguientes grados de la categoría del suelo no urbanizable protegido definidos por el propio PGOU:

- Suelo No Urbanizable por Interés Ambiental
- Suelo No Urbanizable por Interés Forestal-Recreativo
- Suelo No Urbanizable por Interés Agrario
- Suelo No Urbanizable por Interés Paisajístico

Se incluyen en esta categoría asimismo, los suelos no urbanizables protegidos de núcleos aislados existentes con las determinaciones propias que el Plan General establece.

No se incluyen en esta categoría suelos no urbanizables necesarios para la protección del litoral ni objeto de previsión por los Planes de Ordenación del Territorio (letras d) y e) del artículo 46.1 de la LOUA), por no concurrir tales supuestos en el término municipal.

C.3) Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural:

En esta categoría se incluyen todos los suelos considerados en el PGOU vigente como suelo no urbanizable común, por concurrir en ellos los valores referidos en la letra f) del artículo 46.1 de la LOUA.

C.4) Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado:

No existen suelos no urbanizables en el PGOU vigente asimilados a esta categoría por no concurrir las circunstancias descritas en la letra g) del artículo 46.1 de la LOUA.

Establecidas las diferentes categorías de suelo no urbanizables respecto de los suelos así clasificados en el PGOU vigente, debe significarse que no constan sobrevenidos al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial aplicable, terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, conforme dispone el artículo 4.3. párrafo segundo del Decreto 11/2008, de 22 de enero, sin perjuicio de que, en todo caso, el carácter de especialmente protegido de tales terrenos ha de resultar de manera automática de los correspondientes actos de deslinde o delimitación, siempre conforme disponga la respectiva normativa sectorial aplicable, sin necesidad de realizar expreso acomodo a tal previsión en el planeamiento general.

Finalmente respecto al suelo no urbanizable, se debe dejar constancia de que no es de aplicación en el término municipal de Alcalá de Guadaíra la excepcionalidad contenida en el artículo 4.4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, respecto a la reclasificación que en el presente documento de Adaptación Parcial pueda realizarse de suelos no urbanizables donde se hayan realizado irregularmente actuaciones de parcelación, urbanización, construcción, edificación o cualquier tipo de transformación o uso del suelo, por tener aprobado definitivamente plan especial de ordenación o instrumento adecuado de regularización al efecto, ya que no constan tramitados ni aprobados tales instrumentos. En consecuencia, los suelos no urbanizables donde se hayan realizado las actuaciones referidas, conservarán la clasificación establecida en el planeamiento general vigente.

III.2.- DISPOSICIONES QUE GARANTICEN SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA

El artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero establece también como contenido sustantivo del documento de Adaptación Parcial, la expresa previsión de *disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. A estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.*

En relación con la reserva obligatoria por disposición legal de vivienda de protección oficial u otros regímenes de

protección pública, el precepto transcrito se refiere a la previsión contenida en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA, conforme a su definitiva redacción tras las modificaciones operadas por las Leyes 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo y 1/2006, de 16 de mayo de modificación de la LOUA y de la referida Ley 13/2005. Dicha obligatoriedad de reserva para vivienda protegida ha quedado establecida en los siguientes términos: *en cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.*

En relación con la determinación de la reserva obligatoria establecida en nuestra normativa autonómica, la legislación estatal en materia de suelo, constituida en la actualidad por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, regula igualmente una previsión mínima que han de contener las legislaciones autonómicas, como cuerpos normativos competentes sobre ordenación territorial y urbanística, quedando fijado dicha reserva mínima en *los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización.*

No resultando por tanto diferencia entre la previsión de reserva mínima obligatoria para vivienda protegida en la normativa autonómica y estatal aplicable, será aplicable a efectos de la presente Adaptación Parcial el porcentaje indicado en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA y sobre el parámetro de la edificabilidad residencial del ámbito.

En cuanto a los efectos de la transitoriedad de dicha reserva, habida cuenta que el presente documento de Adaptación Parcial se refiere a todos los suelos susceptibles de desarrollo urbanístico, ya urbano no consolidado o urbanizable en sus distintas categorías, se ha de estar, en primer lugar a la previsión contenida en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, que dispone:

1. La localización de las reservas de terrenos con destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública a las que hace referencia el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, será exigible desde la entrada en vigor de esta Ley, en los supuestos y forma establecidos en el artículo 23 de la misma, a todos los nuevos sectores que se delimiten en suelo urbanizable no sectorizado.

2. Esta determinación será igualmente de aplicación a los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen sectores ya delimitados en los instrumentos de planeamiento general vigentes, estuvieren éstos adaptados o no a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, si su aprobación inicial se produce con posterioridad al 20 de enero de 2007.

Y respecto a la aplicación transitoria de las disposiciones sobre reserva para vivienda protegida, en segundo lugar se ha de estar a las previsiones contenidas en el propio Decreto 11/2008, de 22 de enero, que establece en el párrafo segundo del artículo 3.2.b), que señala: *la reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial al que se refiere este capítulo.*

No obstante lo anterior, ha de tenerse presente que constituyendo Alcalá de Guadaíra un municipio de relevancia territorial conforme resulta del Decreto 150/2003, de 10 de junio, desde la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, son de aplicación las determinaciones sobre reserva de vivienda protegida en los términos del artículo 10.1.B.a) y que fue modificado por la Ley 13/2005, de 11 de septiembre primero, y por la Ley 1/2006, de 16 de mayo después, que regulaba la *previsión de reserva obligatoria en los siguientes términos: en áreas o sectores cuyo uso característico sea el residencial, las reservas de terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento del aprovechamiento objetivo de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.*

Y, en aplicación de la Disposición Transitoria Cuarta de la LOUA, la previsión de reserva no será aplicable a los planes y restantes instrumentos de ordenación urbanística en los que, al momento de entrada en vigor de esta ley, haya recaído ya aprobación inicial (...). De otro lado, si no hubiere acuerdo de aprobación inicial, se estará a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Quinta, que dispone: *los procedimientos relativos a los Planes y restantes instrumentos de ordenación urbanística en los que, al momento de entrada en vigor de esta Ley, no hubiera recaído aún el acuerdo de aprobación inicial deberán tramitarse y aprobarse por el procedimiento y con el contenido prescritos en esta Ley.*

Finalmente se han de tener en consideración las determinaciones contenidas en la Instrucción 1/2003 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo en relación con la entrada en vigor y aplicación de la LOUA.

Conforme a los criterios anteriores de aplicación transitoria de las determinaciones de la LOUA sobre la reserva de vivienda protegida, el Decreto 11/2008, de 22 de enero ha establecido que *la reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial al que se refiere este capítulo*

En atención a lo dispuesto en las disposiciones transcritas, se señalan a continuación los criterios para la delimitación de la reserva para vivienda protegida en función de la clase y categoría de suelo de que se trate.

A) SUELO URBANO.

Siendo que la reserva para vivienda protegida viene exigida en el artículo 10.1.A.b) de la LOUA para *las áreas o sectores con uso residencial*, y en el artículo 10.1.b del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio para las *actuaciones de urbanización*, entendiéndose por tal, conforme a su artículo 14.1.a.1, por una parte, las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística y, por otra, las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, debemos concluir que dicha reserva de vivienda protegida no es exigible a los suelos clasificados como suelos urbanos en la categoría de consolidado, sino solamente a los suelos urbanos no consolidados.

Y en relación con esta categoría, hay que tener en cuenta la previsión de transitoriedad establecida por el Decreto 11/2008, anteriormente transcrita, en el sentido de que *la reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial al que se refiere este capítulo.*

La aplicación de tal previsión al suelo urbano no consolidado de Alcalá de Guadaíra, resultante de los criterios aplicables a la presente Adaptación Parcial, permite concluir que no existen sectores en tal clase y categoría de suelo, sino que los ámbitos susceptibles de desarrollo urbanístico en suelo urbano no consolidado lo constituyen áreas de reforma interior constitutivas de unidades de ejecución individualizadas. Y, en tal sentido, siendo que la previsión contenida en el Decreto 11/2008 es que la reserva no es de aplicación a las *áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial al que se refiere este capítulo*, debe concluirse que todas las unidades de ejecución de uso residencial pendientes de desarrollo urbanístico en suelo urbano no consolidado, cuentan con ordenación pormenorizada desde el planeamiento general, por lo que, en consecuencia, no hay ningún ámbito de

desarrollo urbanístico en suelo urbano no consolidado al que le sea de aplicación la reserva de vivienda protegida en los términos contenidos en el artículo 10.1.A.b) de la LOUA.

B) SUELO URBANIZABLE

La exigencia de la reserva de vivienda protegida establecida legalmente, lo será de distinta forma, a efectos de la transitoriedad de su aplicación, en función de la categoría de suelo urbanizable de que se trate:

B.1) Suelo Urbanizable Ordenado:

Ya se ha señalado anteriormente que constituyen el suelo urbanizable ordenado tanto los sectores de Suelo Urbanizable Programado del PGOU objeto de adaptación con Plan Parcial aprobado, como los ámbitos de Suelo Urbanizable No Programado con Programa de Actuación Urbanística o Plan de Sectorización, y de los que resultan sectores con ordenación pormenorizada por éste último o por Plan Parcial posterior.

En relación con esta categoría de suelo y sobre la base de los criterios anteriormente transcritos, se han de diferenciar los sectores de suelo urbanizable a los que no le son de aplicación las determinaciones sobre vivienda protegida establecidas en la normativa vigente, y aquéllos a los que sí le son de aplicación, diferenciando en este último caso, el régimen de reserva aplicable, es decir, el de la LOUA o el resultante de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre.

B.1.1.) SECTORES SIN RESERVA LEGAL

Los supuestos contemplados en este apartado son los siguientes:

- Sectores de suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado inicialmente antes de la entrada en vigor de la LOUA, a los que no le son de aplicación la reserva de vivienda protegida.
- Sectores de suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado inicialmente tras la entrada en vigor de la LOUA y antes del 20 de enero de 2007. No resulta aplicable tampoco la reserva de vivienda protegida, por tratarse del desarrollo de un suelo sectorizado por el PGOU vigente a la entrada en vigor de la LOUA, resultando así del propio Decreto 11/2008, de 22 de enero cuando en su artículo 3.2.b) señala *la reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007.*

Se señalan a continuación los sectores urbanizable ordenado (SUO) a que se refieren los dos apartados anteriores indicándose el ámbito de procedencia, la fecha de aprobación inicial y definitiva del Plan Parcial, y la denominación conforme a la Adaptación Parcial.

CUADRO Nº 13: SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO SIN RESERVA LEGAL

Sector	Plan Parcial		Suelo según Adaptación del PGOU	
	Aprobación Inicial	Aprobación Definitiva	Clasificación-Categorización	Denominación
SUP-R1	26/05/2000	06/04/2001	URBANIZABLE ORDENADO (SUO)	SUO-6 "SUP-R1"
SUP-R2	07/07/2000	18/10/2001	URBANIZABLE ORDENADO (SUO)	SUO-7 "SUP-R2"
SUP-R3 BN	05/05/2000	19/04/2001	URBANIZABLE ORDENADO (SUO)	SUO-8 "SUP-R3B Norte"
SUP-R3 BO	29/04/2005	20/09/2006	URBANIZABLE ORDENADO (SUO)	SUO-9 "SUP-R3B Oeste"
SUP-R4	15/10/1995	18/12/1996	URBANIZABLE ORDENADO (SUO)	SUO-10 "SUP-R4"

B.1.2) SECTORES CON RESERVA LEGAL

Los supuestos contemplados en este apartado son los siguientes:

- Sectores de suelo urbanizable no programado cuya sectorización se haya producido tras la entrada en vigor de la LOUA y antes del 20 de enero de 2007, que conllevó la aplicación de la reserva de vivienda protegida del artículo 10.1.B.a) de la LOUA antes de la modificación por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, es decir, al menos, al treinta por ciento del aprovechamiento objetivo de dicho ámbito.
- Sectores de suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado inicialmente tras el 20 de enero de 2007. En estos casos la reserva de vivienda protegida será la resultante del artículo 10.1.A.b) de la LOUA en su redacción tras la Ley 13/2005, de 11 de noviembre y 1/2006, de 16 de mayo, es decir, al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito, con la salvedad de aquellos ámbitos cuya sectorización se haya producido con posterioridad a la entrada en vigor de la LOUA y antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2005 de 11 de noviembre, ya que en estos casos, el Plan Parcial ha de desarrollar las determinaciones del Plan de Sectorización del que traiga causa y por tanto la reserva de vivienda protegida será la establecida en el Plan de Sectorización, es decir, al menos, al treinta por ciento del aprovechamiento objetivo de dicho ámbito

Se señalan a continuación los sectores de suelo urbanizable ordenado (SUO) a que se refieren los dos apartados anteriores indicándose el ámbito de procedencia, la fecha de aprobación del Plan de Sectorización e innovaciones, en su caso, la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial, la denominación conforme a la Adaptación Parcial y cuantía de la reserva.

CUADRO Nº 14: SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON RESERVA LEGAL

Sector	Plan de Sectorización		Plan Parcial vigente		Reserva Legal	Suelo según Adaptación del PGOU	
	Originario	Innovación	Aprob. Inicial	Aprob. Definitiva		Clasificación-Categorización	Denominación
S1 SUNP-R2	15/12/05	03/12/08	22/09/06	19/02/09	Ley 13/2005	URBANIZABLE ORDENADO (SUO)	SUO-19 "S1/SUNP-R2"
S3 SUNP-R2	15/12/05	03/12/08	30/06/06	22/02/07	LOUA	URBANIZABLE ORDENADO (SUO)	SUO-20 "S3/SUNP-R2"
SUNP-R3	19/10/06	---	16/01/04	21/12/06	LOUA	URBANIZABLE ORDENADO (SUO)	SUO-21 "SUNP-R3"
S1 SUNP-R5	Ordenado 24/11/06	---	---	---	LOUA	URBANIZABLE ORDENADO (SUO)	SUO-22 "S1/SUNP-R5"

Debe hacerse constar que consta aprobada definitivamente con fecha 22 de septiembre de 2008 una modificación del PGOU y con fecha 3 de diciembre de 2008 del Plan de Sectorización, referidas ambas al sector de suelo urbanizable no programado del PGOU vigente denominado SUNP R2, cuyo objeto es concretar la cuantía de la reserva de vivienda protegida en los términos establecidos por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre. Y, conforme a dichas determinaciones, se ha tramitado una Modificación del Plan Parcial del denominado en la presente Adaptación SUO 19 "S1 SUNP R2 LA ESTRELLA" que ha concretado la reserva en dicho ámbito conforme resulta de la Ley 13/2005 indicada, habiendo sido aprobada definitivamente con fecha 19 de febrero de 2009.

B.2) Suelo Urbanizable Sectorizado:

Se incluyen en esta categoría los sectores de Suelo Urbanizable Programado del PGOU objeto de adaptación que no cuentan con ordenación pormenorizada, los ámbitos de Suelo Urbanizable No Programado con Programa de Actuación Urbanística o Plan de Sectorización y de los que resultan sectores sin ordenación pormenorizada, y un solo sector que procede de una Innovación del PGOU con carácter de Revisión Parcial

En relación con esta categoría de suelo urbanizable, y partiendo del criterio de que a todos los les es de aplicación la reserva legal de vivienda protegida, se han de diferenciar:

- Suelos urbanizables cuya sectorización resulta del PGOU vigente.

En relación con esta categoría de suelo y en aplicación de las reglas de transitoriedad ya transcritas, los Planes Parciales que se redacten, tramiten y aprueben para la ordenación de estos sectores, deberán contener las determinaciones de reserva de vivienda protegida en los términos resultantes de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre modificada por la Ley 1/2006, de 16 de mayo.

- Suelos urbanizables cuya sectorización resulta de Planes de Sectorización aprobados definitivamente tras la entrada en vigor de la LOUA y antes del 20 de enero de 2007.

Estos sectores deberán desarrollarse conforme a la previsión de reserva legal de vivienda protegida contenida en el Plan de Sectorización aplicable, que contendrá las determinaciones de la LOUA, antes de su modificación por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, es decir, *al menos, al treinta por ciento del aprovechamiento objetivo de dicho ámbito.*

- Suelos urbanizables cuya sectorización resulta de Planes de Sectorización o de Innovaciones del PGOU aprobadas definitivamente tras el 20 de enero de 2007.

Estos sectores deberán desarrollarse conforme a la previsión de reserva legal de vivienda protegida contenida en el Plan de Sectorización o Innovación del PGOU aplicable, que contendrá las determinaciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, modificada por la Ley 1/2006, de 16 de mayo, es decir, *al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito.*

Se señalan a continuación los sectores de suelo urbanizable sectorizado (SUS) a que se refieren los tres apartados anteriores indicándose el ámbito de procedencia, el instrumento de planeamiento general de aplicación, fecha de aprobación, la denominación conforme a la Adaptación Parcial y cuantía de la reserva.

CUADRO Nº 15: SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO CON RESERVA LEGAL

Sector	Planeamiento General	Reserva Legal	Suelo según Adaptación del PGOU	
	Aprobación Definitiva		Clasificación-Categorización	Denominación
SUP-R7	PGOU	Ley 13/2005	URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS)	SUS-2 "SUP-R7"
S2 SUNP-R2	Plan de Sectorización 15/12/05	Ley 13/2005	URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS)	SUS-3 "S2/SUNP-R2"
S2 SUNP-R5	Plan de Sectorización 24/11/2006	LOUA	URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS)	SUS-4 "S2/SUNP-R5"
SUS-R9	Revisión Parcial PGOU / /	Ley 13/2005	URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS)	SUS-5 "SUS-R9"

B.3) Suelo Urbanizable No Sectorizado:

Se incluye en esta categoría el resto del suelo urbanizable, procedente de los ámbitos clasificados en el PGOU objeto de adaptación como Suelos Urbanizables No Programados sin Plan de Sectorización aprobado.

Los Planes de Sectorización que se redacten, tramiten y aprueben para estos ámbitos, han de contener la reserva de vivienda protegida resultante del artículo 10.1.A.b) de la LOUA, por su carácter de ordenación estructural según dispone el artículo 12.4.b), siendo tales previsiones sobre reserva de vivienda protegida vinculantes para los planes parciales que ordenen los sectores.

En esta situación se encuentra el sector SUNP-R4 "HUERTA EL CURA" cuya denominación en la presente Adaptación Parcial es de SUNS-3 "SUNP-R4 HUERTA EL CURA"

III.3. SISTEMAS GENERALES

El artículo 3.2.c) del Decreto 112008 de 22 de enero establece como una determinación específica del documento de Adaptación Parcial, *los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.*

Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.

2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), en el documento de adaptación se habrán de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

A los efectos anteriores, se considera conveniente diferenciar en el presente documento de Adaptación Parcial los sistemas generales referidos a las dos categorías indicadas.

A) PARQUES, JARDINES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Todos los sistemas generales previstos en el PGOU vigente referidos a parques, jardines y espacios libres públicos tienen carácter municipal.

Se señalan en los cuadros siguientes los sistemas generales de tal carácter previstos en el PGOU vigente, así como los resultantes de modificaciones del planeamiento general que han conllevado su implementación, de conformidad con los criterios que al efecto establece el artículo 36.2.a) reglas 2ª y 5ª. Se expresa en dichos cuadros si el

sistema general se encuentra obtenido, adscrito a suelo urbano, urbanizable sectorizado o urbanizable no sectorizado, así como la superficie de aquéllos que se consideraran en el cómputo de Sistemas Generales de Espacios Libres para el cálculo del estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la LOUA.

CUADRO Nº 16: SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

SGEL nº	IDENTIFICACION	ADSCRIPCION	SUPERFICIE
1	Canteras de "El Zacatín"	SUNS	---
2	Parque Urbano "Idogra"	Obtenido	20.045 m ²
3	Recinto Ferial, "Parque San Juan"	Obtenido	53.765 m ²
4	Area Pública "La Nocla"	Obtenido	42.499 m ²
5	Parque Urbano "Parque San Francisco"	Obtenido	60.250 m ²
6	Area Pública Recinto Ferial	Obtenido	73.669 m ²
7	Parque Urbano "Oromana"	SUNS	---
		SUS	15.435 m ²
8	Area Pública "Oromana"	SUNS	---
9	Area Pública junto "Cercadillos"	SUNS	---
10	Parque Urbano "Montecarmelo"	Obtenido	9.665 m ²
11	"La Harinera"	Obtenido	2.967 m ²
12	"La Isla"	SUS	81.387 m ²
13	Parque Urbano Castillo del Aguila	Obtenido	52.374 m ²
14	Parque Urbano Federico García Lorca	Obtenido	21.633 m ²
15	Parque Urbano Pinares de Oromana	Obtenido	318.320 m ²
16	Parque Urbano Hermanos Machado	Obtenido	16.074 m ²
17	Area Pública Barrio San Miguel	Obtenido	12.729 m ²
18	Area Pública UE-27	Obtenido	3.390 m ²
19	Area Pública "Parque San Francisco"	Obtenido	4.623 m ²
Total	---	---	788.825 m ²

Para el cálculo del estándar de metros cuadrados de suelo de Sistema General de Espacios Libres por habitante, el techo poblacional considerado englobará:

- Población según Padrón Municipal 68.733 hab.
- Población en actuaciones urbanísticas previstas, que se encuentran en desarrollo:
 - Suelo Urbano No Consolidado..... 1.717 viviendas
 - Sectores Suelo Urbanizable 10.400 viviendas

Con estos datos, y considerando 2,4 habitantes por viviendas, la población total asciende a 97.814 habitantes.

Por tanto, el estándar de parques, jardines y espacios libres públicos del Plan General objeto de adaptación se sitúa en **8,06 m²/hab.** cumpliendo, por tanto el establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

B) INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

Los sistemas generales previstos en el PGOU vigente referidos a infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos no se limitan a los de carácter municipal en cuanto a la Administración competente para su adecuada implantación, sino que se prevén otros cuya competencia corresponde a otras Administraciones.

Se señalan en los cuadros siguientes los sistemas generales previstos en el PGOU vigente, así como los resultantes de modificaciones del planeamiento general o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial. Se expresa en dichos cuadros si el sistema general se encuentra obtenido y ejecutado, obtenido y no ejecutado o pendiente de obtener.

CUADRO Nº 17: SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DE CARÁCTER MUNICIPAL

Nº	IDENTIFICACION	OBTENIDO	EJECUTADO
SGE-1	Sistema General Deportivo en APA-18 "SUP-R4"	Si	Si
SGE-2	Sistema General Educativo en APA-18 "SUP-R4"	Si	No
SGE-3	Sistema General Público Administrativo, Ayuntamiento	Si	Parcialmente
SGE-4	Sistema General Educativo en APA-20 "SUP-R6"	Si	No
SGE-5	Sistema General Público Administrativo, La Harinera	Si	En rehabilitación
SGE-6	Sistema General Servicios Urbanos, Cementerio	Si	En remodelación
SGE-7	Sistema General Deportivo en SUO-7 "SUP-R2"	Si	No
SGE-8	Sistema General Educativo en APA-16 "SUP-R3 A"	Si	Si
SGE-9	Sistema General Sanitario en SUS-5 "SUS-R9"	No	No
SGE-10	Sistema General Deportivo en SUS-5 "SUS-R9"	No	No
SGE-11	Sistema General Sanatorio "El Tomillar"	Si	Si
SGIS-1	Estación de residuos	Si	Si
SGIS-2	Subestación	Si	Si
SGIS-3	Parque de bomberos	Si	Si
SGIS-4	Subestación	Si	Si
SGIS-5	Estación depuradora	Si	Si
SGIS-6	Depósitos Emasesa	Si	Si
SGIS-7	Subestación	Si	Si
SGT-3	Vía metropolitana de borde del Guadaíra	Parcialmente	No
SGT-9	Area de Servicio	No	No

CUADRO Nº 18: SISTEMAS GENERALES INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DE CARÁCTER SUPRAMUNICIPAL

CLASE	IDENTIFICACION
S.G. COMUNICACIONES	Nacional/Regional: A-92, AP-4, N-IV, SE-40 Metropolitano/Intercomarcal: A-360, A-394, A-8028, A-8026, A-8029, A-392, A-376, A-398, A-3208 Intercambiador de transportes en SUS-5 "SUS-R9"
S.G. FERROVIARIO	Ferrocarril, Metro
S.G. DEFENSA	Las Canteras

Respecto de los Sistemas Generales cuya obtención corresponde a la Administración Local, es de aplicación el artículo 139.1 de la LOUA antes transcrito. Y respecto de los Sistemas Generales cuya implantación corresponde a una Administración distinta de la local, habrán de ser obtenidos por la Administración competente.

C) ESPECIAL CONSIDERACIÓN DE ALCALÁ DE GUADAÍRA COMO MUNICIPIO DE RELEVANCIA TERRITORIAL RESPECTO A LOS SISTEMAS GENERALES

Para los municipios de relevancia territorial, el Decreto 11/2008, de 22 de enero establece que *tendrán carácter preceptivo las siguientes determinaciones:*

- 1) *Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos, y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.*
- 2) *Identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular.*

Se señalan al efecto en el Plano OE 05 "ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD" la *red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos, y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos*. Respecto de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular, constan referidos en el Cuadro nº 18 anterior.

III.4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

En idénticos términos se pronuncian los artículos 10.1.A.d) de la LOUA y 3.2.d) del Decreto 11/2008, de 22 de enero, respecto a la determinación de los *usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b) anterior, referido a las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida.*

A tal efecto, por uso global se ha de entender el predominante o mayoritario existente en un ámbito determinado y que lo caracteriza, sin excluir otros usos compatibles, cuya definición corresponderá al instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada.

Por densidad global se ha de entender el número de viviendas por hectárea que puedan materializarse en un ámbito determinado, referido obviamente, a actuaciones con uso global residencial.

Y por edificabilidad global se ha de entender el índice del que resulte el número máximo de metros cuadrados de techo que se podrá materializar en un ámbito por cada metro cuadrado de suelo.

A efectos de la presente Adaptación, se mantienen los usos globales y pormenorizados definidos en el artículo 291 de las Normas Urbanísticas del PGOU, siendo los siguientes:

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
Residencial	Vivienda Residencia comunitaria
Productivo	Industria Hospedaje Comercio Oficinas
Equipamientos y servicios públicos	Educativo Socio-cultural Sanitario-asistencial Deportivo Público-administrativo Servicios urbanos Servicios infraestructurales
Espacios libres públicos	Parque urbano Area ajardinada Area de juego Areas públicas
Transporte y comunicaciones	Red viaria Red ferroviaria

No obstante, se completa la redacción del artículo, añadiendo su correspondencia respecto de los usos característicos señalados en el art. 17 de la LOUA:

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	USO CARACTERISTICO (Art. 17 LOUA)
Residencial	Vivienda Residencia comunitaria	Residencial
Productivo	Industria	Industrial
	Hospedaje Comercio Oficinas	Terciario
Equipamientos y Servicios Públicos	Educativo Socio-cultural Sanitario-asistencial Deportivo Público-administrativo Servicios urbanos Servicios infraestructurales	Dotaciones
Espacios Libres públicos	Parque urbano Area ajardinada Area de juego Areas públicas	
Transporte y Comunicaciones	Red viaria Red ferroviaria	

Partiendo pues de los parámetros que se contienen en el PGOU vigente, la presente Adaptación Parcial concreta el uso global, la edificabilidad global y la densidad global de las distintas zonas que se han considerado en el suelo urbano, sin consideración de sectores en tal clase de suelo, por no resultar delimitados por el PGOU vigente ni delimitables en atención a los criterios que la LOUA establece el artículo 17.4, según se ha referido anteriormente en el Apartado III.1

A) SUELO URBANO

En atención a la determinación de áreas de reparto en el suelo urbano consolidado realizada en el vigente PGOU sobre la base de la legislación aplicable al momento de su aprobación, así como también en el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las zonas en la presente Adaptación Parcial, a efectos de establecer los usos, edificabilidades y densidades globales se ha realizado tratando de establecer ámbitos homogéneos precisamente sobre la base de tales determinaciones, y en atención a criterios geográficos, sociales o de otro orden.

Respecto a los usos, en las distintas zonas de suelo urbano se contienen dos tipos de usos globales diferentes: el residencial y el productivo.

En cuanto a la densidad, ésta resultará de la directa aplicación de las ordenanzas edificatorias aplicables según el uso y la tipología de que se trate, sin perjuicio de considerar los límites que para los sectores en suelo urbano no consolidado (que no es el caso, como se ha dicho anteriormente) y para las áreas en suelo urbano no consolidado se definen en el artículo 17.1 y 5 de la LOUA.

Y, finalmente en cuanto a la edificabilidad global, igualmente ésta resultará de la establecida en las ordenanzas del PGOU para el uso y tipología de que se trate, siendo igualmente de aplicación los límites impuestos por la LOUA para el suelo urbano no consolidado, conforme se ha dicho en el párrafo anterior.

En relación con la posibilidad de realizar en la adaptación Parcial correcciones de edificabilidad y de densidad para mantener el aprovechamiento urbanístico del PGOU vigente, a resultas de la aplicación de las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme establece el artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero, se ha de significar que no se han realizado tales correcciones por cuanto no son aplicables las disposiciones sobre la reserva obligatoria de vivienda protegida en el suelo urbano conforme se ha señalado en el apartado III.2.A) de la presente Memoria, por contar todas las unidades de uso residencial susceptibles de desarrollo urbanístico con la ordenación pormenorizada desde el PGOU vigente.

Así pues, en los cuadros siguientes se concretan y relacionan las zonas tanto en suelo urbano consolidado como no consolidado, con indicación para cada una de ellas de las determinaciones relativas al uso global, densidad global y edificabilidad global.

CUADRO Nº 19: ZONAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

A. EJE ACTIVIDADES ECONOMICAS		
1.- ANTIGUO POLO DE DESARROLLO		
ZONA 1. Norte A-92		
Edificabilidad Global		0,60 m ² /m ²
Uso Global		Productivo-Industrial
ZONA 2. Industrial Intensivo Sur A-92		
Edificabilidad Global		0,70 m ² /m ²
Uso Global		Productivo-Industrial
ZONA 3. Industrial Extensivo Sur A-92		
Edificabilidad Global		0,60 m ² /m ²
Uso Global		Productivo-Industrial
2.- VENTA DE LA LIEBRE		
ZONA 4. Barriada de la Liebre		
Edificabilidad Global		0,50 m ² /m ²
Uso Global		Residencial
Densidad Global		50 viv/ha
ZONA 5. Grandes parcelas actividades económicas		
Edificabilidad Global		0,65 m ² /m ²
Uso Global		Productivo-Industrial
3.- NUEVOS DESARROLLOS. NORTE DEL SUELO URBANO RESIDENCIAL		
ZONA 6. Norte A-92		
Edificabilidad Global		0,60 m ² /m ²
Uso Global		Productivo-Industrial
B. EL NUCLEO RESIDENCIAL		
1.- BARRIO SAN MIGUEL		
ZONA 7.		
Edificabilidad Global		0,85 m ² /m ²
Uso Global		Residencial
Densidad Global		70 viv/ha
2.- CASCO HISTORICO		
ZONA 8.		
Edificabilidad Global		1,20 m ² /m ²
Uso Global		Residencial
Densidad Global		100 viv/ha

3.- ENSANCHE TRADICIONAL

ZONA 9. Norte		
Edificabilidad Global		1,20 m2/m2
Uso Global		Residencial
Densidad Global		100 viv/ha

ZONA 10. Este		
Edificabilidad Global		1,20 m2/m2
Uso Global		Residencial
Densidad Global		100 viv/ha

ZONA 11. Sur		
Edificabilidad Global		1,00 m2/m2
Uso Global		Residencial
Densidad Global		80 viv/ha

4.- DESARROLLO VIVIENDA COLECTIVA SEGUNDA MITAD S. XX

ZONA 12. Las Mairenas, La Paz Los Lirios		
Edificabilidad Global		0,90 m2/m2
Uso Global		Residencial
Densidad Global		75 viv/ha

ZONA 13. Barriadas sociales, Pablo VI, Los Carambolos		
Edificabilidad Global		0,70 m2/m2
Uso Global		Residencial
Densidad Global		60 viv/ha

ZONA 14. Entorno Avda. 28 de febrero		
Edificabilidad Global		0,80 m2/m2
Uso Global		Residencial
Densidad Global		65 viv/ha

5.- DESARROLLO VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

ZONA 15. Cruz de Marchenilla		
Edificabilidad Global		0,60 m2/m2
Uso Global		Residencial
Densidad Global		29 viv/ha

ZONA 16. Pinares de Oromana		
Edificabilidad Global		0,30 m2/m2
Uso Global		Residencial
Densidad Global		12 viv/ha

ZONA 17. Campo de los Pinos, Campo Alegre		
Edificabilidad Global		0,50 m2/m2
Uso Global		Residencial
Densidad Global		20 viv/ha

6.- GRANDES PARCELA USO PRODUCTIVO

ZONA 18. Tableros del Sur		
Edificabilidad Global		0,70 m2/m2
Uso Global		Productivo-Industrial

ZONA 19. Ateco		
Edificabilidad Global		0,70 m2/m2
Uso Global		Productivo-Industrial

C. AREAS CON PLANEAMIENTO APROBADO

APA-1, APA-2, APA-14, APA-15, APA-33.	Edificabilidad Global Uso Global	0,55 m ² /m ² Productivo-Industrial
APA-3.	Edificabilidad Global Uso Global Densidad Global	0,29 m ² /m ² Residencial 12 viv/ha
APA-4.	Edificabilidad Global Uso Global Densidad Global	0,50 m ² /m ² Residencial 35 viv/ha
APA-5.	Edificabilidad Global Uso Global Densidad Global	0,35 m ² /m ² Residencial 25 viv/ha
APA-6.	Edificabilidad Global Uso Global Densidad Global	0,48 m ² /m ² Residencial 54 viv/ha
APA-7.	Edificabilidad Global Uso Global Densidad Global	0,77 m ² /m ² Residencial 62 viv/ha
APA-8.	Edificabilidad Global Uso Global Densidad Global	0,50 m ² /m ² Residencial 56 viv/ha
APA-9.	Edificabilidad Global Uso Global Densidad Global	0,45 m ² /m ² Residencial 35 viv/ha
APA-10.	Edificabilidad Global Uso Global Densidad Global	0,28 m ² /m ² Residencial 21 viv/ha
APA-11.	Edificabilidad Global Uso Global Densidad Global	0,39 m ² /m ² Residencial 35 viv/ha
APA-12.	Edificabilidad Global Uso Global Densidad Global	0,44 m ² /m ² Residencial 35 viv/ha
APA-13.	Edificabilidad Global Uso Global Densidad Global	0,48 m ² /m ² Residencial 31 viv/ha

APA-16, APA-17, APA-19.		
Edificabilidad Global		0,40 m ² /m ²
Uso Global		Residencial
Densidad Global		40 viv/ha
APA-18, APA-25.		
Edificabilidad Global		0,65 m ² /m ²
Uso Global		Residencial
Densidad Global		45 viv/ha
APA-20.		
Edificabilidad Global		0,50 m ² /m ²
Uso Global		Residencial
Densidad Global		45 viv/ha
APA-21.		
Edificabilidad Global		0,29 m ² /m ²
Uso Global		Residencial
Densidad Global		10 viv/ha
APA-22.		
Edificabilidad Global		0,45 m ² /m ²
Uso Global		Productivo-Industrial
APA-23.		
Edificabilidad Global		0,50 m ² /m ²
Uso Global		Residencial
Densidad Global		40 viv/ha
APA-24, APA-27.		
Edificabilidad Global		1,00 m ² /m ²
Uso Global		Residencial
Densidad Global		100 viv/ha
APA-26, APA-29, APA-31, APA-32		
Edificabilidad Global		1,30 m ² /m ²
Uso Global		Residencial
Densidad Global		100 viv/ha
APA-28, APA-30, APA-34.		
Edificabilidad Global		0,80 m ² /m ²
Uso Global		Residencial
Densidad Global		75 viv/ha
APA-35.		
Edificabilidad Global		m ² /m ²
Uso Global		Residencial
Densidad Global		viv/ha
APA-36.		
Edificabilidad Global		m ² /m ²
Uso Global		Productivo-Industrial
APA-37.		
Edificabilidad Global		m ² /m ²
Uso Global		Residencial
Densidad Global		75 viv/ha

CUADRO Nº 20: ZONAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, UNIDADES DE EJECUCION.

A. USO GLOBAL PRODUCTIVO-INDUSTRIAL		
UE-1.	Edificabilidad Global	0,80 m ² /m ²
UE-4, UE-13, UE-56, UE-67.	Edificabilidad Global	0,65 m ² /m ²
UE-8.	Edificabilidad Global	0,70 m ² /m ²
UE-9, UE-11, UE 46, UE-62N, UE-64.	Edificabilidad Global	0,50 m ² /m ²
UE-10, UE-57, UE-61	Edificabilidad Global	0,55 m ² /m ²
UE-12, UE-14, UE-19, UE-55, UE-60, UE-65, UE-68.	Edificabilidad Global	0,60 m ² /m ²
UE-59, UE-78, UE-79, UE-80.	Edificabilidad Global	0,70 m ² /m ²
B. USO GLOBAL RESIDENCIAL		
UE-18, UE-43, UE-47.	Edificabilidad Global	0,57 m ² /m ²
	Densidad Global	25 viv/ha
UE-20, UE-32.	Edificabilidad Global	1,00 m ² /m ²
	Densidad Global	80 viv/ha
UE-24.	Edificabilidad Global	0,70 m ² /m ²
	Densidad Global	65 viv/ha
UE-25, UE-41, UE 73.	Edificabilidad Global	1,00 m ² /m ²
	Densidad Global	100 viv/ha
UE-31.	Edificabilidad Global	0,40 m ² /m ²
	Densidad Global	40 viv/ha
UE-35, UE-37, UE-38.	Edificabilidad Global	0,60 m ² /m ²
	Densidad Global	50 viv/ha
UE-45, UE-63.	Edificabilidad Global	0,29 m ² /m ²
	Densidad Global	10 viv/ha
UE-48.	Edificabilidad Global	0,48 m ² /m ²
	Densidad Global	20 viv/ha
UE-53, UE-54	Edificabilidad Global	0,18 m ² /m ²
	Densidad Global	5 viv/ha

B) SUELO URBANIZABLE

En el cuadro siguiente se concretan y relacionan las zonas en suelo urbanizable con indicación para cada una de ellas de las determinaciones relativas al uso global, densidad global y edificabilidad global.

CUADRO Nº 21: ZONAS EN SUELO URBANIZABLE

A. USO GLOBAL PRODUCTIVO-INDUSTRIAL		
SUS-1, SUO-1, SUO-2, SUO-3, SUO-4, SUO-5	Edificabilidad Global	0,55 m ² /m ²
SUO-11, SUO-12, SUO-13, SUO-14	Edificabilidad Global	0,45 m ² /m ²
SUO-15, SUO-16, SUO-17	Edificabilidad Global	0,60 m ² /m ²
SUO-18	Edificabilidad Global	0,50 m ² /m ²
B. USO GLOBAL RESIDENCIAL		
SUS-2	Edificabilidad Global	0,30 m ² /m ²
	Densidad Global	14 viv/ha
SUS-3, SUO-19, SUO-20	Edificabilidad Global	0,24 m ² /m ²
	Densidad Global	12 viv/ha
SUS-4, SUO-22	Edificabilidad Global	0,36 m ² /m ²
	Densidad Global	30 viv/ha
SUS-5	Edificabilidad Global	0,60 m ² /m ²
	Densidad Global	55 viv/ha
SUO-6	Edificabilidad Global	0,69 m ² /m ²
	Densidad Global	58 viv/ha
SUO-7	Edificabilidad Global	0,57 m ² /m ²
	Densidad Global	36 viv/ha
SUO-8, SUO-9	Edificabilidad Global	0,40 m ² /m ²
	Densidad Global	30 viv/ha
SUO-10	Edificabilidad Global	0,64 m ² /m ²
	Densidad Global	45 viv/ha
SUO-21	Edificabilidad Global	0,20 m ² /m ²
	Densidad Global	12 viv/ha

III.5. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

El artículo 10.1.A.f de la LOUA establece que la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable constituye determinaciones de la ordenación estructural; por su parte el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008 de 22 de enero establece como criterio para la elaboración de la Adaptación Parcial, el mantenimiento de las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento vigente y que, a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA.

Partiendo de los criterios anteriores, la presente Adaptación mantiene las dos áreas de reparto delimitadas por el PGOU vigente, referidas respectivamente a los dos cuatrienios de su programación, incluyéndose en ellas los sectores que mantengan la clasificación de suelo urbanizable, ya sectorizado, ya ordenado, conforme a lo establecido en el apartado III.1.B de la presente Memoria, y excluyéndose por tanto los sectores inicialmente incluidos en ellas que, por ejecución de las determinaciones del planeamiento aplicable, hayan alcanzado la consideración de suelo urbano consolidado.

No obstante tal exclusión, el aprovechamiento tipo inicialmente establecido para tales áreas de reparto, actualizado de manera automática con las modificaciones del PGOU que se hayan operado y que afecten a las determinaciones de aprovechamiento o superficies de los sectores o sistemas generales incluidos o adscritos, se mantendrá vigente con la consideración de aprovechamiento medio, en los términos definidos en el artículo 60 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Así pues, el área de reparto del primer cuatrienio del Suelo Urbanizable Programado del PGOU vigente constituirá, a efectos de la presente Adaptación Parcial, el área de reparto nº 1, y el área de reparto correspondiente al segundo cuatrienio, la nº 2.

Junto a las dos áreas de reparto antes referidas correspondientes con las delimitadas por el PGOU vigente, en la presente Adaptación han de quedar incluidos igualmente en áreas de reparto, los sectores de suelo urbanizable no sectorizado que hayan sido debidamente sectorizados, cuenten o no con ordenación pormenorizada, siempre y cuando no hayan alcanzado la consideración de suelo urbano consolidado, en ejecución de las determinaciones del planeamiento. Así, se considera que el sector o los sectores delimitados en un ámbito de suelo urbanizable no sectorizado por el correspondiente Plan de Sectorización, constituyen una única área de reparto, siguiendo el criterio establecido por el artículo 58.1.a) de la LOUA.

Por tanto, los ámbitos correspondientes a cada uno de los suelos urbanizables no programados del PGOU vigente que se encuentren debidamente sectorizados, constituyen áreas de reparto individualizadas, comprensivas de los sectores así delimitados. Y no constituyen áreas de reparto en suelo urbanizable aquellos ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado que hayan alcanzado la condición de suelo urbano consolidado en ejecución de las determinaciones del planeamiento aplicable.

Se señalan pues en el cuadro siguiente los sectores incluidos en cada área de reparto, indicándose el nº del área de reparto, identificación del sector conforme a la denominación de la presente Adaptación Parcial y el aprovechamiento medio aplicable.

CUADRO Nº 22: APROVECHAMIENTO MEDIO Y AREAS DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO

Ambito	Sectores incluidos	Uso característico	Am
AR-1	SUO-1 "SUP-I1", SUO-2 "SUP-I2", SUO-3 "SUP-I3", SUO-4 "SUP-I5", SUO-6 "SUP-R1", SUO-7 "SUP-R2", SUO-8 "SUP-R3B Norte", SUO-9 "SUP-R3B Oeste", SUO-10 "SUP-R4"	Industria Intensiva	0,52309 ua/m ²
AR-2	SUO-5 "SUP-I7", SUS-1 "SUP-I6"	Industria Intensiva	0,48433 ua/m ²
AR-3	SUO-11 "SUNP-I2"	Industria Extensiva	0,45745 ua/m ²
AR-4	SUO-12 "SUNP-I3"	Industria Intensiva	0,45913 ua/m ²
AR-5	SUO-13 "SUNP-I4"	Terciario	0,41503 ua/m ²
AR-6	SUO-14 "SUNP-I5"	Industria Intensiva	0,46230 ua/m ²
AR-7	SUO-15 "SUNP-I7"	Industria Extensiva	0,54489 ua/m ²
AR-8	SUO-16 "SUNP-I9"	Industria Intensiva	0,54615 ua/m ²
AR-9	SUO-17 "SUNP-I10"	Industria Intensiva	0,60024 ua/m ²
AR-10	SUO-18 "SUNP-I11"	Industria Intensiva	0,50298 ua/m ²
AR-11	SUO-19 "SUNP-R2/S1"	Unifamiliar Libre	0,23006 ua/m ²
AR-12	SUO-20 "SUNP- R2/S3"	Unifamiliar Libre	0,21697 ua/m ²
AR-13	SUO-21 "SUNP-R3"	Unifamiliar Libre	0,18909 ua/m ²
AR-14	SUO-22 "SUNP-R5/S1", SUS-4 SUNP-R5/S2"	Colectiva Libre	0,32447 ua/m ²
AR-15	SUS-3 "SUNP-R2/S2"	Unifamiliar Libre	0,21983 ua/m ²
AR-16	SUS-5 "SUS-R9"	Colectiva Libre	0,52382 ua/m ²

III.6. ESPACIOS, ÁMBITOS Y ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Conforme al artículo 3.2.f) del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la Adaptación Parcial recoge entre sus determinaciones el *señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La adaptación recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.*

Ello trae causa del carácter estructural de la determinación correspondiente a la *definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto, según se dispone en el artículo 10.1.A.g) de la LOUA.*

A efectos pues, de la presente Adaptación Parcial, se mantienen vigentes las determinaciones contenidas en el Título XI de la Normativa del PGOU vigente regulador del Catálogo para la protección del Patrimonio Histórico, en cuanto agrupa Los edificios y elementos protegidos en dos niveles de protección que se denominan: Protección Integral y Protección Estructural.

La Protección Integral se aplica a las edificaciones cuya conservación debe garantizarse en tanto que son piezas de notable interés histórico-artístico y constituyen hitos singulares caracterizadores de su entorno rural o urbano.

El nivel de Protección Estructural incluye los edificios o elementos que cualifican la escena urbana al constituir piezas representativas de una tipología consecuente con la trama urbana en que están enclavadas, principalmente por su interés histórico o por sus características tipológicas, constructivas o de composición de su fachada. Asimismo incluye edificaciones diseminadas a lo ancho del término, ligadas a la residencia en el campo y a la explotación de los recursos naturales (molinos), agrícolas y ganaderos (haciendas).

Procede mantener como espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, la relación de bienes, con sus correspondientes fichas, que se contienen en los artículos 444 y 445 de la normativa del PGOU vigente.

Del mismo modo se han de incluir entre los espacios, ámbitos o elementos de especial protección, a los efectos de la presente Adaptación Parcial, la Zona Arqueológica de Gandul delimitada según se dispone en el artículo 446 de la Normativa del PGOU, así como la relación de yacimientos arqueológicos del término municipal incluidos en el Catálogo de Yacimientos Arqueológicos de la Provincia de Sevilla, y cuya relación se contiene en el artículo 447 de la normativa del PGOU vigente.

III.7.- PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

En la presente Adaptación Parcial se establecen los criterios de programación para las determinaciones propias de la ordenación estructural referidas en el artículo 10 de la LOUA que, en atención a sus propias características, sean susceptibles de previsión para su ejecución, siendo las siguientes: la relativa a la *reserva en cada área o sector con uso residencial, de los terrenos equivalentes, al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública*; y la referida a la definición de los Sistemas Generales del municipio.

Se trata pues de las únicas determinaciones de carácter estructural que precisan de previsión de programación, procediendo su concreción respecto de los sistemas generales por haber quedado desfasada la previsión contenida en el PGOU, y de la reserva para vivienda protegida, por ser una determinación sobrevenida respecto de los ámbitos de uso residencial a los que les son de aplicación de conformidad con las previsiones contenidas en la LOUA y en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, según quedó reflejado en el Apartado III.2 de la presente Memoria.

A) SISTEMAS GENERALES

Para definir las condiciones de programación y gestión de los Sistemas Generales, se han de diferenciar los procedimientos previstos en el artículo 139 de la LOUA referidos a que estén incluidos o adscritos a sectores o unidades de ejecución.

En el primer caso, la obtención de los suelos se producirá mediante *cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa*.

Y, para los restantes supuestos, la obtención se llevará a cabo mediante *transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento y, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.*

En relación con los Sistemas Generales previstos en el PGOU, solo los Sistemas Generales de Espacios Libres están adscritos a ámbitos de desarrollo y ejecución del planeamiento. De este modo, los Sistemas Generales adscritos a sectores de suelo urbanizable programado, se desarrollarán conforme a la programación propia del sector, sectorizado u ordenado, al que estén adscritos, y así resulte del planeamiento aplicable.

Los Sistemas Generales adscritos a áreas de suelo urbanizable no programado del PGOU vigente, se desarrollarán conforme a la programación propia de los ámbitos que hayan sido sectorizados y así resulte del planeamiento aplicable. Y, respecto de los que no se haya producido la sectorización, se estará a lo que resulte de las determinaciones del Plan de Sectorización y posterior planeamiento de desarrollo.

Respecto de los Sistemas Generales que no estén adscritos, es de aplicación el artículo 140 de la LOUA en sus dos primeros apartados, que disponen:

1. La expropiación u ocupación directa de los terrenos destinados a dotaciones no incluidas en o adscritas a un sector o unidad de ejecución deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del instrumento de planeamiento que legitime la actividad de ejecución.

2. Transcurrido sin efecto el plazo previsto en el apartado anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado o sus causahabientes, transcurren seis meses desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca. Desde que se entienda legalmente incoado el procedimiento expropiatorio, el propietario interesado podrá formular hoja de aprecio, así como, transcurridos dos meses sin notificación de resolución alguna, dirigirse a la Comisión Provincial de Valoraciones a los efectos de la fijación definitiva del justiprecio.

La valoración deberá referirse al momento de la incoación del procedimiento por ministerio de la Ley, y el devengo de intereses se producirá desde la formulación por el interesado de hoja de aprecio.

Resulta pues de aplicación a los Sistemas Generales previstos en el PGOU vigente no adscritos, lo dispuesto en el apartado segundo anterior. Y, respecto de los resultantes de posteriores Innovaciones del planeamiento general, se estará a lo dispuesto en el apartado primero o segundo, en función del vencimiento del plazo de cuatro años previsto.

Finalmente, por lo que se refiere a Sistemas Generales de carácter supramunicipal, se estará a lo que resulte respecto de su programación en los proyectos o instrumentos de planificación sectorial de los que resulten.

B) RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA

En la presente Adaptación Parcial, se identifican las áreas o sectores con uso residencial a las que le son de aplicación las determinaciones sobre reserva de vivienda protegida en los términos establecidos en la normativa de aplicación, que se encuentren pendientes de su completa ejecución. Se excluyen por tanto de la previsión de programación, por no tener carácter estructural, aquellas áreas o sectores pendientes de ejecución con determinaciones para la ejecución de vivienda protegida conforme a las determinaciones del planeamiento aplicable, que no traigan causa de la reserva legal contenida en la LOUA y Ley 13/2005, de 11 de noviembre.

En tal sentido y conforme a lo indicado en el Apartado III.2.B.3 de la presente Memoria, siendo el SUNS-3 "SUNP-R4 HUERTA EL CURA" el único ámbito de suelo urbanizable no sectorizado de uso residencial, y al que por tanto será de aplicación en su sectorización la previsión de viviendas de protección oficial y otros regímenes de protección pública conforme se señala en el artículo 12.4.b) de la LOUA, su programación resultará de las determinaciones que se contengan en el Plan de Sectorización que se apruebe en base a lo dispuesto en el artículo 12.4.d) de la LOUA.

Respecto de los suelos urbanizables sectorizados a los que son de aplicación las determinaciones sobre reserva de vivienda protegida, se estará a la programación que se establezca en sus respectivos instrumentos de planeamiento, y a las determinaciones de la normativa aplicable para los supuestos de incumplimiento o agotamiento de los plazos establecidos. En todo caso, a los sectores identificados en la presente Adaptación Parcial como SUS-2 "SUP-R7 EL EUCALIPTAL", SUS-3 "S2/SUNP-R2 LA ESTRELLA", SUS-4 "S2/SUNP-R5 CARRETIRLLA PIROTECNIA" y SUS-5 "SUS-R9 LA ISLA" que no cuentan a la fecha de la presente Adaptación Parcial con ordenación pormenorizada, el Plan Parcial deberá aprobarse en un plazo máximo de 4 años desde la fecha de aprobación de la Adaptación (primer y único cuatrienio), estándose respecto al resto de determinaciones de programación a lo que disponga el instrumento de planeamiento de desarrollo.

Finalmente respecto de los sectores de suelo urbanizable ordenado de uso residencial, las determinaciones sobre vivienda protegida son de aplicación, conforme a la presente Adaptación Parcial, sólo a aquéllos cuya sectorización resulta de Plan de Sectorización aprobado tras la entrada en vigor de la LOUA, por no existir suelos urbanizables sectorizados resultantes del PGOU vigente cuya aprobación inicial se haya producido con posterioridad al 20 de enero de 2007 en los términos establecidos en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre. En tales supuestos de aplicación de las previsiones sobre vivienda protegida, se estará a la programación que se establezca en sus respectivos instrumentos de planeamiento, y a las determinaciones de la normativa aplicable para los supuestos incumplimiento o agotamiento de los plazos establecidos.

C) OTRAS DETERMINACIONES

Respecto del resto de sectores previstos en la presente Adaptación Parcial que no cuenten con ordenación pormenorizada, será igualmente de aplicación el plazo de cuatro años para la aprobación del Plan Parcial (primer y único cuatrienio), estándose respecto al resto de determinaciones de programación a lo que disponga el instrumento de planeamiento de desarrollo.

Y, respecto de las áreas o sectores que cuentan con ordenación pormenorizada, se establece un plazo de cuatro años desde la fecha de aprobación de la Adaptación para completar su ejecución.

VI. CERTIFICADO MUNICIPAL ANEXO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.a) del Decreto 11/2008, de 22 de enero, a la Memoria justificativa habrá de incluirse certificado emitido por la Secretaría General del Ayuntamiento respecto de la participación de las Administraciones, órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados y, en su caso, justificativo de la innecesaridad de solicitud de informes o pronunciamientos de éstos. Se adjunta pues como anexo a la Memoria el certificado referido.

APROBACION DEFINITIVA

MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL ARTÍCULADO DE LAS NORMAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE, APROBADO DEFINITIVAMENTE MEDIANTE SENDAS RESOLUCIONES DEL EXCMO. SEÑOR CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES, DE 21 DE MARZO Y 6 DE JULIO DE 1.994.

0. INTRODUCCION

Todas las referencias realizadas a lo largo del articulado de la Normativa, se adaptan a la nueva terminología de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, debiéndose entender realizadas de acuerdo a las siguientes correspondencias:

"Plan General de Ordenación Urbana"	"Plan General de Ordenación Urbanística" (PGOU)
"Programa de Actuación Urbanística"	"Plan de Sectorización" (PS)
"Suelo Urbanizable Programado"	"Suelo Urbanizable Sectorizado" (SUS)
"Suelo Urbanizable No Programado"	"Suelo Urbanizable No Sectorizado" (SUNS)
"Aprovechamiento tipo"	"Aprovechamiento Medio" (am)
"Aprovechamiento lucrativo"	"Aprovechamiento Objetivo" (AO)
"Aprovechamiento Susceptible de Apropiación"	"Aprovechamiento Subjetivo" (AS)
"Modificación del PGOU"	"Innovación del PGOU"
"Ley del Suelo"	Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)
"Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana"Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)
"Texto Refundido de la Ley del Suelo"Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)
"Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental"	"Ley G.I.C.A"
"Comisión Provincial de Urbanismo"	"Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo"
"NBE-CPI-95"	"Código Técnico de la Edificación"
"RD 556/1989, de 19 de Mayo, Supresión de barreras arquitectónicas"	"Código Técnico de la Edificación"

Al objeto de asegurar la distinción e identificación en esta normativa urbanística de los contenidos y determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, se señalan con las siglas OE, los artículos, párrafos o determinaciones que forman parte de la misma.

A continuación, se enumeran los artículos con su redacción ACTUAL, seguida del correspondiente MODIFICADO y, al final de cada uno, la JUSTIFICACION correspondiente.

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES**CAPITULO 1. NATURALEZA, ALCANCE Y VIGENCIA DEL PLAN****Artículo 1. Naturaleza y ámbito**

ACTUAL

“El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaíra es el instrumento de ordenación urbanística integral de la totalidad del territorio municipal y el resultado de la revisión del planeamiento anterior. De conformidad con la legislación urbanística vigente define los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica el suelo estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y tipo del mismo.”

MODIFICADO

“1. El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaíra es el instrumento de ordenación urbanística integral de la totalidad del territorio municipal y el resultado de la revisión del planeamiento anterior. De conformidad con la legislación urbanística vigente define los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica el suelo estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y tipo del mismo.

2. El presente instrumento desarrolla las determinaciones precisas para establecer el modelo territorial por el que se opta, conteniendo determinaciones estructurales, pormenorizadas preceptivas y pormenorizadas potestativas.

3. El Plan General establece para cada parcela o terreno su clasificación urbanística, procediendo a su calificación de forma expresa con alguno de los usos globales o pormenorizados que se señalan en los planos respectivos del Plan General, con la zonificación general de uso y destino del suelo y de la edificación.

Se entiende por **Uso Global** el destino o actividad dominante o predominante, genérica o básica que se asigna a áreas o zonas completas del territorio, sin perjuicio de que en su ámbito puedan darse otros usos globales en menor extensión o pormenorizados, en todo caso, compatibles con el global.

Se entiende por **Uso Pormenorizado** la actividad o el destino pormenorizado, concreto, detallado y preciso de cada zona, porción de suelo o edificio, incluso espacialmente superpuesto con otros en distintos niveles de la misma edificación.

a) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del término.

1. El presente Plan General establece la ordenación estructural del término municipal que está constituida por la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado por el presente plan al objeto de organizar, de modo coherente, la ocupación del territorio conforme a la evolución urbana y a criterios de sostenibilidad, a fin de garantizar la conservación del medioambiente natural y urbano y asegurar los movimientos de población en el territorio.

2. La ordenación estructural del municipio queda integrada por las siguientes determinaciones de acuerdo con lo establecido en el Artículo 10 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía:

2.1 Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría. La totalidad del suelo del término municipal, se clasifica por el presente Plan General en algunas de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable; distinguiendo alguna de las siguientes categorías en cada clase de suelo:

1º En la clase de suelo urbano:

- Suelo urbano no consolidado.
- Suelo urbano consolidado

2º En la clase de suelo urbanizable:

- Suelo urbanizable ordenado
- Suelo urbanizable sectorizado
- Suelo urbanizable no sectorizado.

3º En la clase de suelo no urbanizable:

- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
- Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.
- Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

La identificación de la pertenencia de cada terreno a cada clase y categoría de suelo se realiza en los planos de Ordenación Estructural OE.01 "Clasificación del Suelo. Ordenación del SNU" y OE.02 "Ordenación estructural del Suelo Urbano y Urbanizable".

2.2 Las que identifican los terrenos calificados de Sistemas Generales, así como las que establecen su regulación. La identificación de los terrenos calificados como Sistemas Generales se encuentra en el plano de ordenación Estructural OE.03 "Estructura General y Orgánica: Sistemas Generales, Usos Globales y Bienes de Interés Cultural".

2.3 La Red de tráfico y peatonal estructural, recogida en el plano de ordenación estructural OE.05 "Accesibilidad y Movilidad".

2.4 Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona y Sector del Suelo Urbano y Urbanizable, recogida en el plano de ordenación estructural OE.04 "Zonas del Suelo Urbano".

2.5 Las referidas a la delimitación de los sectores, las Areas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores. La delimitación de los sectores y de las Areas de Reparto se encuentra en los Planos de Régimen del Suelo, Calificación y Gestión OE.02 "Ordenación estructural del Suelo Urbano y Urbanizable".

2.6 Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y que constituyen la dotación de viviendas sometidas a los distintos regímenes de protección pública. A tal efecto, constituye determinación estructural, la definición de la calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida establecida, y la distribución cuantitativa que de las mismas se hace entre los sectores y áreas previstas en el Plan. La ubicación concreta de las mismas en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el instrumento de planeamiento que las desarrolle en detalle.

2.7 Las que establecen la regulación de los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado, así como aquéllas que, en esta clase de suelo, expresan los criterios de disposición de los sistemas generales para el caso de que se procediese a su sectorización.

2.8 Las que identifican los elementos y espacios de valor histórico, arqueológico, natural o paisajístico más relevantes en el suelo no urbanizable de especial protección, incluida su normativa.

2.9 Las que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable.

2.10 Las que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico, arqueológico o cultural, así como aquellas que establecen su régimen de protección aplicable.

2.11 Las que establecen el régimen de protección y de la adecuada utilización del litoral.

2.12 Las que definen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial.

3. Las determinaciones estructurales no pueden ser alteradas por ningún planeamiento urbanístico de desarrollo.

b) Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva.

1. En el suelo urbano consolidado, las precisas que legitimen directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de usos pormenorizados y las ordenanzas de aplicación.

2. En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior que precisan planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada, así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de las áreas, incluyendo, la delimitación de las áreas de reparto y la determinación de su aprovechamiento medio, así como las previsiones de programación y gestión.

3. En el suelo urbano no consolidado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores definidos en esta clase de suelo que precisen planeamiento de desarrollo, así como las previsiones de programación y gestión.

4. En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y de gestión.

5. En el suelo urbanizable no sectorizado y en el no urbanizable, la normativa de aplicación que no tiene el carácter de estructural.

6. La definición de los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen el carácter de estructural.

c) Determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.

1. Las determinaciones de la ordenación pormenorizada no incluidas en el artículo anterior, tienen la consideración de potestativas por no venir exigidas como necesarias por la legislación urbanística vigente para los Planes Generales.

2. Las determinaciones potestativas contenidas en el presente Plan serán indicativas para el planeamiento de desarrollo para el caso de suelo urbanizable y urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada; así deberán entenderse como indicativas, salvo que se establezcan expresamente como vinculantes incorporándolas como uno de los Criterios y Objetivos de la ordenación, las soluciones concretas que sobre disposición de volúmenes y trazados viarios secundarios se incorporan en los Planos de Ordenación en el suelo urbanizable sectorizado y en el urbano objeto de planeamiento de desarrollo, no pudiendo ser alteradas por éstos salvo justificación de que la solución adoptada incorpora mejoras y se ajusta a los criterios y objetivos definidos para la ordenación detallada del sector.

3. Las determinaciones de la ordenación detallada potestativa en suelo urbano no consolidado ordenado y urbanizable ordenado serán de aplicación directa y vinculante, salvo que se decidiera por la Administración la formulación de un Plan Parcial o Especial no previsto, que tengan por objeto modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter de potestativa en este Plan General, en cuyo caso, estas determinaciones potestativas pasarán a ser indicativas para el instrumento de planeamiento de desarrollo, que únicamente podrá apartarse de ellas previa justificación de que la nueva solución propuesta se adapta mejor a la realidad existente y sirve igualmente a los intereses generales”.

JUSTIFICACION: Se completa la redacción del artículo, introduciendo nuevos apartados en el que se definen las determinaciones contenidas en el Plan General.

Artículo 5. Modificaciones

ACTUAL

“1. Se entiende por *modificación* del Plan General la alteración de los elementos o determinaciones concretas contenidas en él que pueda realizarse sin reconsiderar la globalidad del Plan, por no afectar a aspectos sustanciales de las características básicas de la ordenación.

2. Toda *modificación* se ajustará, además de a lo prevenido en la legislación urbanística aplicable, a cuanto le fuere de aplicación de estas Normas o de cualquier otro de los documentos de alcance normativo que componen el Plan.

3. Toda *modificación* se producirá con el grado de definición correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá de estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.”

MODIFICADO

Artículo 5. Innovaciones

“1. Se entiende por **innovación** del Plan General la alteración de los elementos o determinaciones concretas contenidas en él que pueda realizarse sin reconsiderar la globalidad del Plan, por no afectar a aspectos sustanciales de las características básicas de la ordenación.

2. Toda **innovación** se ajustará, además de a lo prevenido en la legislación urbanística aplicable, a cuanto le fuere de aplicación de estas Normas o de cualquier otro de los documentos de alcance normativo que componen el Plan.

3. Toda **innovación** se producirá con el grado de definición correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá de estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan”.

4. La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá 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 procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. Se exceptúan de esta regla las innovaciones que pueden operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales conforme a lo dispuesto en los artículos 13.1.b) y 14.3 con respecto a la ordenación pormenorizada potestativa, y los Planes de Sectorización regulados en el artículo 12 de

esta Ley. Asimismo, se exceptúan de esta regla las innovaciones que el propio instrumento de planeamiento permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.

La modificación de las previsiones a las que se refiere el artículo 18.1 se podrá realizar mediante el procedimiento establecido en el artículo 106 para la delimitación de unidades de ejecución.

5. 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.

6. 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.

7. Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación

JUSTIFICACION: Se introduce el concepto del artículo 36 de la LOUA de Innovación.

CAPITULO 2. CONTENIDO E INTERPRETACION DEL PLAN

Artículo 7. Contenido y valor relativo de la documentación

ACTUAL

“1. El alcance normativo del Plan General es el comprendido en los documentos que seguidamente se citan y que, a dicho efecto, lo integran. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria (Volumen 1) recoge las conclusiones del análisis urbanístico del término municipal y expresa y justifica los criterios para la adopción de las determinaciones que establece el Plan. Es el instrumento básico para la interpretación global del Plan y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre documentos o entre distintas determinaciones.

b) Las Normas Urbanísticas (Volúmenes 2 y 3) constituyen los documentos normativos del Plan con aplicación general a todo ámbito territorial o específica a cada clase y tipo de suelo en que el Plan divide el término municipal. Prevalen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento. Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general del Estado y en el autonómico de Andalucía.

c) El Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero (volumen 4), que expresa las previsiones para la efectiva realización en el tiempo de las determinaciones del plan, *para lo cual se programan en dos períodos de cuatro años las relativas al suelo clasificado como urbanizable programado y al suelo destinado a sistemas generales, y se establece la jerarquía temporal de actuaciones de urbanización o reforma interior en el suelo urbano*. Evalúa además el coste económico de la ejecución de las determinaciones de la ordenación que el Plan establece y su correlación con los recursos públicos y privados disponibles a tal efecto.

d) Los Planos de Ordenación, en los que se expresan gráficamente las determinaciones normativas del Plan, distribuidos en los siguientes planos:

Plano de Estructura Orgánica del Territorio Escala 1/30.000

Planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales del Término Municipal. Escala 1:10.000

Planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación. Escala 1/2.000

Planos de Régimen y Gestión del Suelo. Escala 1/2.000

Planos de las Redes viaria y de infraestructuras. Escalas 1/10.000 y 1/2.000

2. Asimismo, a efectos informativos el Plan consta de Memoria y Planos de Información Urbanística.

3. En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo y en las discrepancias entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiera una interpretación en sentido contrario.

MODIFICADO

"1. El alcance normativo del Plan General es el comprendido en los documentos que seguidamente se citan y que, a dicho efecto, lo integran. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria (Volumen 1) recoge las conclusiones del análisis urbanístico del término municipal y expresa y justifica los criterios para la adopción de las determinaciones que establece el Plan. Es el instrumento básico para la interpretación global del Plan y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre documentos o entre distintas determinaciones.

b) Las Normas Urbanísticas (Volúmenes 2 y 3) constituyen los documentos normativos del Plan con aplicación general a todo ámbito territorial o específica a cada clase y tipo de suelo en que el Plan divide el término municipal. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento. Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general del Estado y en el autonómico de Andalucía.

c) El Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero (volumen 4), que expresa las previsiones para la efectiva realización en el tiempo de las determinaciones del plan. Evalúa además el coste económico de la ejecución de las determinaciones de la ordenación que el Plan establece y su correlación con los recursos públicos y privados disponibles a tal efecto.

d) Los Planos de Ordenación, en los que se expresan gráficamente las determinaciones normativas del Plan, distribuidos en los siguientes planos:

OE.01 "Clasificación del Suelo. Ordenación del SNU"

OE.02 (1, 2 y 3) "Ordenación estructural del Suelo Urbano y Urbanizable".

OE.03 (1 y 2) "Estructura General y Orgánica: Sistemas Generales, Usos Globales y Bienes de Interés Cultural".

OE.04 (1, 2 y 3) "Zonas del Suelo Urbano".

OE.05 "Accesibilidad y Movilidad".

2. Asimismo, a efectos informativos el Plan consta de Memoria y Planos de Información Urbanística.

3. En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo y en las discrepancias entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiera una interpretación en sentido contrario".

JUSTIFICACION: Se modifica el apartado d) del punto 1, en el que se describe la documentación gráfica del Plan General tras la adaptación parcial a la Ley 7/2002, eliminando la previsión de programación en dos cuatrienios.

TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL**CAPITULO 1. INSTRUMENTOS DE ORDENACION****SECCION 1ª: FIGURAS DE PLANEAMIENTO****Artículo 12. Programas de Actuación Urbanística****ACTUAL**

1. Los Programas de Actuación Urbanística son los instrumentos que determinan la ordenación del suelo clasificado como urbanizable no programado con el nivel de detalle que es propio del planeamiento general. Con su aprobación, los sectores comprendidos adquieren la situación de suelo urbanizable programado apto para su desarrollo mediante los correspondientes Planes Parciales.

2. Los Programas de Actuación Urbanísticas contendrán las determinaciones señaladas en legislación aplicable y las especificadas en estas Normas para cada una de los sectores de suelo urbanizable no programado. Contendrán los documentos previstos en la normativa urbanística de aplicación y además los siguientes:

a) Análisis de impacto en el que, mediante representaciones gráficas, estimaciones cuantitativas o cualitativas y otros medios, se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo tanto rural como edificado, y sobre las condiciones de vida de las áreas colindantes y otras sobre las que pudiera tener incidencia negativa.

b) Cuanta documentación adicional se deduzca de las bases del concurso, si procediere, de tal forma que se pueda evaluar satisfactoriamente el cumplimiento de las mismas.

MODIFICADO**Artículo 12. Planes de Sectorización**

1. Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, innovando los Planes Generales de Ordenación Urbanística y complementando la ordenación establecida por éstos.

2. Este cambio de categoría del suelo urbanizable deberá justificarse expresamente en una nueva apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo, teniendo en cuenta la evolución desde la aprobación del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística, el modelo de desarrollo urbano por éste adoptado, el grado de ejecución de los sectores delimitados por él y los criterios que el mismo establezca al efecto.

3. El Plan de Sectorización valorará la ordenación que en él se contenga en razón de:

a) La coherencia de sus determinaciones con las estrategias globales regionales y municipales para la utilización racional y sostenible del suelo.

b) La viabilidad de la transformación de los terrenos según su adecuación al modelo de crecimiento urbano y de las condiciones y previsiones para proceder a la sectorización.

c) La integración de la nueva propuesta respecto de la ordenación estructural establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística.

4. El Plan de Sectorización tendrá el siguiente contenido sustantivo:

- a) La delimitación del sector o sectores que serán objeto de transformación, según los criterios básicos que se contengan en el Plan General de Ordenación Urbanística, que incorporará los sistemas generales incluidos o adscritos con objeto de garantizar la integración de la actuación en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal, así como las determinaciones relativas a la definición del aprovechamiento medio.
- b) La previsión para viviendas de protección oficial y otros regímenes de protección pública en los supuestos comprendidos en la Ley.
- c) Las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada propias de los Planes Generales de Ordenación Urbanística para el suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado.
- d) Las determinaciones relativas a la organización de su gestión y, en especial, las condiciones de plazos de ordenación y ejecución.
- e) Los compromisos y garantías prestados para la urbanización, que serán como mínimo del diez por ciento del coste total de la ejecución de las obras de urbanización del sector.
- f) Las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación.

5. El transcurso de los plazos máximos contemplados para el cumplimiento de las correspondientes actuaciones habilitará al municipio para:

- a) Prorrogar de forma justificada los plazos previstos para su ordenación y ejecución, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.
- b) Proceder a la expropiación de los terrenos para restituirlos al estado físico y jurídico en el que se encontraban o para proseguir su transformación, en todo caso con pérdida de la fianza prestada.

JUSTIFICACION: Se modifica la redacción del artículo, actualizando la figura de planeamiento adecuada para el desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Artículo 13. Planes Parciales**ACTUAL**

1.El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística del suelo urbanizable programado.

2.Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable delimitados por el Plan General o Programa de Actuación Urbanística, señalando su ordenación detallada y completa con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General o por el correspondiente Programa de Actuación Urbanística, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

3.Los Planes Parciales contendrán las determinaciones previstas en la normativa urbanística aplicable con las precisiones y complementos siguientes:

- a) En la Memoria Justificativa de la Ordenación, se precisarán justificadamente los siguientes extremos:*

Razones que han aconsejado la formulación del Plan Parcial.

Relación entre las previsiones del Plan Parcial con las que se formulan en el Plan General o en el Programa de Actuación Urbanística.

Criterios para la asignación pormenorizada de los usos.

Fundamentos y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que son susceptibles, por sus dimensiones y características, de asumir las cesiones derivadas de las exigencias del Plan, y de realizar una distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivadas de su ejecución, y justificando técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

Razones que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y actividades previstas en el territorio ordenado, así como su integración con los sistemas generales.

Razones por las que se destinan a uso público y privado los diferentes terrenos estableciendo los criterios de diseño de los espacios libres públicos.

Razones de la elección del sistema o sistemas de actuación que se establecen.

b) En todo caso se aportará un cuadro sintético en el que habrán de figurar los extremos necesarios para conocer las características cuantitativas de la ordenación propuesta.

c) Cuanta documentación adicional fuese precisa, deducida de las características de la ordenación, la integración dentro de la ordenación del Plan General y el cumplimiento de las condiciones específicas que establece el Plan General.

4. Cuando lo exigiere el Ayuntamiento, o por voluntad de quien tenga la iniciativa del Plan Parcial, se presentarán Avances del Plan Parcial en los que se expresarán los criterios, objetivos y líneas generales de la ordenación proyectada. Para ello, deberán contener una memoria que resuma los datos básicos referentes al sector en relación con el resto del territorio y dentro de su delimitación, y una descripción literaria y gráfica sintética de las características del planeamiento. Su aprobación solamente tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Planes Parciales.

MODIFICADO

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto:

a) El establecimiento, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística, de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, cuando, en su caso, aún no disponga de dicha ordenación.

b) La modificación, para su mejora, de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el Plan General de Ordenación Urbanística para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, con respeto de la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y las directrices que establezca dicho Plan, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

2. Los Planes Parciales de Ordenación contienen las siguientes determinaciones:

a) El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.

b) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas

Directoras para la Ordenación Urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el Plan General de Ordenación Urbanística.

c) La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística y los estándares y características establecidos en esta Ley.

d) El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudiera prever el Plan General de Ordenación Urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.

e) El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

f) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.

3. Cuando lo exigiere el Ayuntamiento, o por voluntad de quien tenga la iniciativa del Plan Parcial, se presentarán Avances del Plan Parcial en los que se expresarán los criterios, objetivos y líneas generales de la ordenación proyectada. Para ello, deberán contener una memoria que resuma los datos básicos referentes al sector en relación con el resto del territorio y dentro de su delimitación, y una descripción literaria y gráfica sintética de las características del planeamiento. Su aprobación solamente tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Planes Parciales.

JUSTIFICACION: Se modifica la redacción del artículo, actualizando la regulación dada por la LOUA a esta figura de planeamiento.

Artículo 15. Estudios de Detalle

ACTUAL

"1. Para la aplicación del Plan General y de los Planes Especiales de Reforma Interior en el suelo urbano, o de los Planes Parciales en el suelo urbanizable, podrán formularse Estudios de Detalle de acuerdo con las condiciones establecidas en la legislación aplicable y las que impongan los planes que desarrollen.

2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en la legislación urbanística con las especificaciones que se señalan a continuación:

a) La Memoria comprenderá la justificación de:

- la conveniencia del Estudio de Detalle y su procedencia para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes o para ordenar volúmenes y establecer vías interiores
- la solución adoptada
- la inexistencia de alteraciones de las condiciones de ordenación
- el cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla
- la inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes

- la inexistencia de un aumento sobre la edificabilidad permitida.

b) Se incluirá además un cuadro comparativo que exprese las características cuantitativas de la solución adoptada en relación con el planeamiento que desarrolle y en especial respecto de la ocupación del suelo, alturas, edificabilidad y número de viviendas”.

MODIFICADO

“1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en la legislación urbanística con las especificaciones que se señalan a continuación:

a) La Memoria comprenderá la justificación de:

- la conveniencia del Estudio de Detalle y su procedencia para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes o para ordenar volúmenes y establecer vías interiores
- la solución adoptada
- la inexistencia de alteraciones de las condiciones de ordenación
- el cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla
- la inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes
- la inexistencia de un aumento sobre la edificabilidad permitida.

b) Se incluirá además un cuadro comparativo que exprese las características cuantitativas de la solución adoptada en relación con el planeamiento que desarrolle y en especial respecto de la ocupación del suelo, alturas, edificabilidad y número de viviendas”.

JUSTIFICACION: Se adelanta la regulación del Estudio de Detalle (antes artículo 16), quedando incluido en la Sección 1ª de este capítulo, al haber sido elevado por la LOUA al rango de figura de planeamiento. Los dos primeros puntos sobre objeto y límites del Estudio de Detalle, se adaptan a las determinaciones de la Ley andaluza.

Artículo 16. Catálogos complementarios del planeamiento

JUSTIFICACION: Nueva numeración del artículo, antes número 15, habiéndose intercambiado con los Estudios de Detalle en base a lo anteriormente expuesto.

CAPITULO 2. INSTRUMENTOS DE GESTION**Artículo 20. Sistema de compensación**

ACTUAL

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria y realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización, constituyéndose en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un sólo titular, formulando, en cualquier caso, un proyecto de *compensación* repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

2. El plazo para que los propietarios se constituyan en Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública será de dos (2) meses contados a partir del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Bases y Estatutos de la referida Junta. Una vez constituida e inscrita la Junta, habrá de presentarse el Proyecto de *Compensación* en el plazo de ocho (8) meses, contados a partir del día siguiente al de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

MODIFICADO

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria y realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización, constituyéndose en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un sólo titular o **se formalice el convenio previsto en el art. 138 de la LOUA**, formulando, en cualquier caso, un proyecto de **Reparcelación** repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

2. El plazo para que los propietarios se constituyan en Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública será de dos (2) meses contados a partir del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Bases y Estatutos de la referida Junta. Una vez constituida e inscrita la Junta, habrá de presentarse el Proyecto de **Reparcelación** en el plazo de ocho (8) meses, contados a partir del día siguiente al de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

JUSTIFICACION: Introducir el convenio definido en el art. 138 de la LOUA, para el desarrollo de Unidades de Ejecución por el Sistema de actuación por compensación.

Artículo 24. Parcelación urbanística

ACTUAL

1. Se considerará parcelación urbanística *toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables programados por el Plan General.*

2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial de los sectores definidos en este Plan o en los Programas de Actuación Urbanística que se aprueben para su desarrollo.

3. La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la legislación urbanística, y demás disposiciones aplicables, en especial las fijadas en estas Normas.

MODIFICADO

“1. Se considera parcelación urbanística:

a) En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.

b) En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

En esta clase de suelo también se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en «pro indiviso» de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos del párrafo anterior. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en la LOUA para las parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo.

2. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad.

No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

3. Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas, se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública, determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

4. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia o declaración de innecesariedad testimoniada, los otorgantes deberán requerir al Notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el apartado anterior.

5. La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la legislación urbanística, y demás disposiciones aplicables, en especial las fijadas en estas Normas”.

JUSTIFICACION: Se completa la regulación de acuerdo con el contenido del artículo 66 de la LOUA

CAPITULO 3. INSTRUMENTOS DE EJECUCION**SECCION 1ª: PROYECTOS DE URBANIZACION****Artículo 27. Aprobación****ACTUAL**

"1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en la legislación urbanística aplicable. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un Plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias.

2. Antes de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de obras de servicios urbanísticos redactados por iniciativa privada, deberá el promotor constituir una garantía del diez por ciento (10%), calculado por los técnicos municipales con arreglo al coste de las obras.

3. El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por los Servicios Técnicos de la Administración actuante mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

4. Transcurrido el plazo de los tres (3) meses desde la notificación del requerimiento sin que el promotor haya constituido la garantía correspondiente, la Administración actuante acordará la caducidad del expediente.

5. Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieran serles impuestas.

6. Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas"

MODIFICADO

"1. Los proyectos de urbanización se aprobarán por el municipio por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales, previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

2. Antes de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de obras de servicios urbanísticos redactados por iniciativa privada, deberá el promotor constituir una garantía del diez por ciento (10%), calculado por los técnicos municipales con arreglo al coste de las obras.

3. El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por los Servicios Técnicos de la Administración actuante mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

4. Transcurrido el plazo de los tres (3) meses desde la notificación del requerimiento sin que el promotor haya constituido la garantía correspondiente, la Administración actuante acordará la caducidad del expediente.

5. Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieran serles impuestas.

6. Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas”

7. Cuando las obras de urbanización se puedan incorporar como obras complementarias en los proyectos de edificación, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.”

JUSTIFICACION: Se modifica al punto primero, remitiendo el procedimiento de aprobación de los proyectos de urbanización, a lo que dispongan las ordenanzas municipales y se introduce el punto siete, sobre obras complementarias contenidas en proyectos de edificación, conforme se regula en el art. 99 de la LOUA.

CAPITULO 4. INTERVENCION MUNICIPAL EN EL SUELO Y LA EDIFICACION.

SECCION 1ª: LICENCIAS URBANISTICAS

Artículo 39. Procedimiento para la obtención de licencia

ACTUAL

1. El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
2. A la instancia se acompañarán como mínimo dos ejemplares del proyecto, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, que se distribuirán de la siguiente forma:
 - Un ejemplar que permanecerá unido al expediente.
 - Un ejemplar para el interesado que se le devolverá diligenciado una vez aprobado definitivamente el proyecto y abonadas las tasas correspondientes.
3. Las licencias solamente se podrán conceder directamente, esto es, sin otro requisito que la presentación al Ayuntamiento del proyecto correspondiente ajustado a las determinaciones de este Plan. La motivación en la denegación de licencias deberá estar fundada en incumplimiento del Plan, de cualquiera de los requisitos formales que debe contener el proyecto o la solicitud, o de la legislación urbanística.
4. *Transcurridos dos (2) meses desde la solicitud de la licencia sin que hubiese recaído resolución expresa podrá denunciar la mora ante la Comisión Provincial de Urbanismo de Sevilla.*
5. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades *en contra de las prescripciones de la legislación urbanística.*
6. El Ayuntamiento otorgará o denegará la licencia a la vista de cuantos datos e informes obren en el expediente administrativo y contra su resolución no cabrá otro recurso que el jurisdiccional, previo el de reposición.
7. Presentada una solicitud de licencia de obras, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación y que se entiendan subsanables deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto.

8. Requerirán una nueva concesión de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material y que afecten a la configuración exterior o interior de los edificios o a los usos previstos, para lo cual será necesario presentar la documentación que señale fielmente el estado final de la obra.

9. Las licencias de obras podrán concederse sobre la base de un proyecto básico.

MODIFICADO

1. El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

2. A la instancia se acompañarán como mínimo dos ejemplares del proyecto, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, que se distribuirán de la siguiente forma:

- Un ejemplar que permanecerá unido al expediente.
- Un ejemplar para el interesado que se le devolverá diligenciado una vez aprobado definitivamente el proyecto y abonadas las tasas correspondientes.

3. Las licencias solamente se podrán conceder directamente, esto es, sin otro requisito que la presentación al Ayuntamiento del proyecto correspondiente ajustado a las determinaciones de este Plan. La motivación en la denegación de licencias deberá estar fundada en incumplimiento del Plan, de cualquiera de los requisitos formales que debe contener el proyecto o la solicitud, o de la legislación urbanística.

4. **La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido este plazo podrá entenderse, en los términos prescritos por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, otorgada la licencia interesada. El comienzo de cualquier obra o uso al amparo de ésta requerirá, en todo caso, comunicación previa al municipio con al menos diez días de antelación.**

5. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades **o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.**

6. El Ayuntamiento otorgará o denegará la licencia a la vista de cuantos datos e informes obren en el expediente administrativo y contra su resolución no cabrá otro recurso que el jurisdiccional, previo el de reposición.

7. Presentada una solicitud de licencia de obras, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación y que se entiendan subsanables deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto.

8. Requerirán una nueva concesión de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material y que afecten a la configuración exterior o interior de los edificios o a los usos previstos, para lo cual será necesario presentar la documentación que señale fielmente el estado final de la obra.

9. Las licencias de obras podrán concederse sobre la base de un proyecto básico.

JUSTIFICACION: Actualización plazo y la concesión de licencia por silencio, según la regulación contenida en el art.172 de la LOUA y 8.1.b del TRLS08.

Artículo 46. Licencias de ocupación y funcionamiento**ACTUAL**

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadas de las obras o usos, y que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas para su destino específico.

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva planta y reestructuración y la de aquellos locales resultantes de obras que hayan producido cambios en su configuración, en los usos a que se destinan o en la intensidad de tales usos.

b) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.

b) Licencia o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

d) Terminación y recepción *provisional* de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

e) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

MODIFICADO

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadas de las obras o usos, y que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas para su destino específico **y para la contratación de los suministros de los servicios de energía eléctrica, agua, gas y telecomunicaciones.**

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva planta y reestructuración y la de aquellos locales resultantes de obras que hayan producido cambios en su configuración, en los usos a que se destinan o en la intensidad de tales usos.

b) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

- a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.
- b) Licencia o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
- c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente **y, en su caso, informe favorable de las compañías suministradoras.**
- d) Terminación y recepción de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
- e) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

JUSTIFICACION: Se completa la regulación de la licencia de ocupación conforme al art. 175 de la LOUA y se elimina el concepto de recepción provisional conforme a la legislación de contratación administrativa vigente.

Artículo 55. Recepción de las obras de urbanización

ACTUAL

1. Será requisito previo para la recepción *provisional* de las obras de urbanización que se hayan formalizado por los propietarios de la unidad de ejecución a favor del Ayuntamiento gratuitamente y libre de cargas, gravámenes y ocupantes la cesión de los terrenos destinados a viales, zonas verdes, equipamientos públicos y *el 15 por 100, en su caso, del aprovechamiento tipo.*
2. Una vez finalizadas las obras, el promotor solicitará su recepción mediante instancia dirigida al Sr. Alcalde.
3. Si el promotor, en un plazo no superior a tres (3) meses, contado desde su terminación y entrega por la contrata, no lo solicita, el Ayuntamiento de oficio podrá iniciar los trámites para la recepción *provisional*.
4. Al escrito solicitando la recepción, se acompañará certificado final de obra del Director facultativo, planos de liquidación, conformidad de las compañías suministradoras de los distintos servicios y compromisos del promotor en cuanto a cesión de terrenos y conservación de las obras.
5. Si se apreciase defectos por mala ejecución de la urbanización a propuesta de los técnicos municipales el Concejal Delegado de Urbanismo requerirá al promotor para que en el plazo de tres meses los corrija, advirtiéndole que de no hacerlo en el indicado plazo se procederá sustitutoriamente a subsanarlos por el Ayuntamiento, ejecutando las garantías constituidas y acudiendo incluso a vía de apremio si para el resarcimiento de los gastos fuera necesario.
6. Cuando la urbanización se encuentre en perfectas condiciones de funcionamiento se formulará informe propuesta de recepción *provisional*.
7. La recepción *provisional* de la urbanización deberá realizarse en el plazo de *tres (3) meses* a contar desde la solicitud del promotor, si la misma se hubiera ejecutado de acuerdo con el proyecto aprobado mediante acuerdo adoptado por *la Comisión de Gobierno.*

9. Durante el período de garantía de un (1) año desde la recepción *provisional*, el promotor será responsable de la reparación de los defectos por vicios ocultos. Si requerido para subsanarlos no atendiere a los requerimientos en los plazos que, a su vez, se le fijen, el Ayuntamiento procederá por ejecución sustitutoria a corregirlos, ejecutando las garantías constituidas y si no fueren suficientes acudiendo a la vía de apremio para resarcirse de los gastos.

10. *Transcurrido el período de garantía, el Ayuntamiento promoverá de oficio la recepción definitiva, siempre que no existan requerimientos al promotor que estén pendientes de cumplimentar.* El acuerdo de recepción definitiva será adoptado por mayoría bastante por el Pleno de la Corporación.

MODIFICADO

1. Será requisito previo para la recepción de las obras de urbanización que se hayan formalizado por los propietarios de la unidad de ejecución a favor del Ayuntamiento gratuitamente y libre de cargas, gravámenes y ocupantes la cesión de los terrenos destinados a viales, zonas verdes, equipamientos públicos y **demás dotaciones, así como la superficie de suelo precisa para materializar el aprovechamiento correspondiente al diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del área de reparto.**

2. Una vez finalizadas las obras, el promotor solicitará su recepción mediante instancia dirigida al Sr. Alcalde.

3. Si el promotor, en un plazo no superior a **cuatro (4)** meses, contado desde su terminación y entrega por la contrata, no lo solicita, el Ayuntamiento de oficio podrá iniciar los trámites para la recepción.

4. Al escrito solicitando la recepción, se acompañará certificado final de obra del Director facultativo, planos de liquidación, conformidad de las compañías suministradoras de los distintos servicios y compromisos del promotor en cuanto a cesión de terrenos y conservación de las obras.

5. Si se apreciasen defectos por mala ejecución de la urbanización a propuesta de los técnicos municipales el Concejal Delegado de Urbanismo requerirá al promotor para que en el plazo de tres meses los corrija, advirtiéndole que de no hacerlo en el indicado plazo se procederá sustitutoriamente a subsanarlos por el Ayuntamiento, ejecutando las garantías constituidas y acudiendo incluso a vía de apremio si para el resarcimiento de los gastos fuera necesario.

6. Cuando la urbanización se encuentre en perfectas condiciones de funcionamiento se formulará informe propuesta de recepción.

7. La recepción de la urbanización deberá realizarse en el plazo de **cuatro (4)** meses a contar desde la solicitud del promotor, si la misma se hubiera ejecutado de acuerdo con el proyecto aprobado mediante acuerdo adoptado por **el órgano competente.**

9. Durante el período de garantía de un (1) año desde la recepción, el promotor será responsable de la reparación de los defectos por vicios ocultos. Si requerido para subsanarlos no atendiere a los requerimientos en los plazos que, a su vez, se le fijen, el Ayuntamiento procederá por ejecución sustitutoria a corregirlos, ejecutando las garantías constituidas y si no fueren suficientes acudiendo a la vía de apremio para resarcirse de los gastos.

10. El acuerdo de recepción definitiva será adoptado por mayoría bastante por el Pleno de la Corporación.

JUSTIFICACION: Se elimina el concepto de recepción provisional conforme a la legislación de contratación administrativa vigente y se ajusta el plazo para la recepción de acuerdo con el señalado en la LOUA.

TITULO III. REGIMEN GENERAL DEL SUELO**CAPITULO 1. DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO****Artículo 65. Clasificación del suelo. (OE)****ACTUAL**

“Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada, su distinta posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, y el destino previsto por el Plan para las distintas áreas, se distinguen:

a) El suelo no urbanizable. Es aquel que el Plan mantiene ajeno a cualquier destino urbano confirmando su valor agropecuario y natural. Se divide en *dos* tipos:

- Suelo no urbanizable *protegido*, con distintos grados de protección.
- Suelo no urbanizable *común*.

La delimitación general del suelo no urbanizable aparece fijada en los Planos de Clasificación del Suelo a escalas 1/30.000 y 1/10.000.

El régimen jurídico propio del suelo no urbanizable se recoge en el Título quinto de estas Normas.

b) El suelo urbanizable, es el destinado por el Plan a ser soporte del crecimiento urbano previsto. En razón de las previsiones en el tiempo que el Plan establece para su incorporación al proceso de desarrollo urbano, se divide en tres categorías:

- Suelo urbanizable programado.
- Suelo urbanizable no programado.
- Suelo urbanizable transitorio

El suelo urbanizable aparece delimitado en los Planos de Clasificación del suelo a escala 1/10.000 y en los de Calificación del suelo y regulación de la edificación a escala 1/2.000 y su régimen jurídico figura en el Título sexto de estas Normas.

c) El suelo urbano comprende las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la ciudad a la entrada en vigor del Plan y aquellas otras que, por la ejecución de éste, lleguen a adquirir tal condición en el futuro.

Se delimita en los Planos de Calificación del Suelo y regulación de la edificación a escala 1/2.000 y se regula específicamente en el Título séptimo de estas Normas.

MODIFICADO

"Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada, su distinta posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, y el destino previsto por el Plan para las distintas áreas, se distinguen:

a) El suelo no urbanizable. Es aquel que el Plan mantiene ajeno a cualquier destino urbano confirmando su valor agropecuario y natural. Se divide en **tres** categorías:

- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica

- Suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística, con distintos grados de protección.
- Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

La delimitación general del suelo no urbanizable aparece fijada en el plano OE.01 "Clasificación del Suelo. Ordenación del SNU"

El régimen jurídico propio del suelo no urbanizable se recoge en el Título quinto de estas Normas.

b) El suelo urbanizable, es el destinado por el Plan a ser soporte del crecimiento urbano previsto. En razón de las previsiones en el tiempo que el Plan establece para su incorporación al proceso de desarrollo urbano, se divide en tres categorías:

- Suelo urbanizable no sectorizado.
- Suelo urbanizable sectorizado.
- Suelo urbanizable ordenado

El suelo urbanizable aparece delimitado en el plano OE.02 (1, 2 y 3) "Ordenación estructural del Suelo Urbano y Urbanizable" y en los de Calificación del suelo y regulación de la edificación a escala 1/2.000 y su régimen jurídico figura en el Título sexto de estas Normas.

c) El suelo urbano comprende las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la ciudad a la entrada en vigor del Plan y aquellas otras que, por la ejecución de éste, lleguen a adquirir tal condición en el futuro, **distinguiéndose dos categorías:**

- Suelo Urbano Consolidado (SUC), que queda ordenado específicamente de modo detallado en el Plan y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las ordenanzas.
- Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por carecer de urbanización consolidada por:

1. No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
2. Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

Se delimita en el plano OE.02 (1, 2 y 3) "Ordenación estructural del Suelo Urbano y Urbanizable" y en los Planos de Calificación del Suelo y regulación de la edificación a escala 1/2.000 y se regula específicamente en el Título séptimo de estas Normas."

JUSTIFICACION: El contenido de este artículo pertenece a las determinaciones de la ordenación estructural. La clasificación y categorías se adaptan a la nueva tipificación establecida en la LOUA.

Artículo 66. Suelo de sistemas generales

ACTUAL

"Comprende esta categoría las superficies que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, son destinados por el Plan al establecimiento de los elementos dotacionales públicos determinantes del desarrollo urbano y especialmente configuradores de la estructura general y orgánica del territorio.

El señalamiento del suelo de Sistemas Generales figura en los planos de *Estructura Orgánica del territorio a escala 1:30.000, en los Planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación a escala 1/2.000 y en los de Régimen y Gestión del Suelo a escala 1/2.000.*

Las condiciones de uso y régimen de ejecución del suelo de Sistemas Generales se regula en el Título cuarto de estas Normas”.

MODIFICADO

Artículo 66. Suelo de sistemas generales (OE)

“Comprende esta categoría las superficies que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, son destinados por el Plan al establecimiento de los elementos dotacionales públicos determinantes del desarrollo urbano y especialmente configuradores de la estructura general y orgánica del territorio.

El señalamiento del suelo de Sistemas Generales figura en los **planos OE.03 (1 y 2) “Estructura General y Orgánica: Sistemas Generales, Usos Globales y Bienes de Interés Cultural”** y en los Planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación a escala 1/2.000 y en los de Régimen y Gestión del Suelo a escala 1/2.000.

Las condiciones de uso y régimen de ejecución del suelo de Sistemas Generales se regula en el Título cuarto de estas Normas.”

JUSTIFICACION: El contenido de este artículo pertenece a las determinaciones de la ordenación estructural. Se actualizan los planos a lo que se remite el artículo tras la adaptación.

Artículo 67. División del suelo en razón de su calificación urbanística

ACTUAL

“1. Mediante la calificación, el Plan General determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano.

La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable es función propia del planeamiento parcial.

2. Los usos globales son los siguientes:

- a) Residencial
- b) Productivo
- c) Equipamiento y Servicios Públicos
- d) Parques y jardines públicos
- e) Transporte y comunicaciones.

Los equipamientos y servicios públicos se entienden sin perjuicio de que sean de titularidad pública o privada y, al igual que los parques y jardines públicos, de que formen parte de los Sistemas Generales o constituyan dotaciones locales.

3. Los usos pormenorizados y las condiciones generales de los distintos usos se regulan en el Título noveno de estas Normas. La asignación individualizada de usos a cada parcela o finca y las condiciones particulares, es materia propia de la ordenanza aplicable.”

MODIFICADO

"1. Mediante la calificación, el Plan General determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano.

La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable es función propia del planeamiento parcial.

2. (OE). Los usos globales son los siguientes:

- a) Residencial
- b) Productivo
- c) Equipamiento y Servicios Públicos
- d) Parques y jardines públicos
- e) Transporte y comunicaciones.

Los equipamientos y servicios públicos se entienden sin perjuicio de que sean de titularidad pública o privada y, al igual que los parques y jardines públicos, de que formen parte de los Sistemas Generales o constituyan dotaciones locales.

3. Los usos pormenorizados y las condiciones generales de los distintos usos se regulan en el Título noveno de estas Normas. La asignación individualizada de usos a cada parcela o finca y las condiciones particulares, es materia propia de la ordenanza aplicable.

JUSTIFICACION: El punto 2 del artículo tiene la consideración de ordenación estructural (OE).

Artículo 68. División del suelo en razón de su ordenación detallada**ACTUAL**

"1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en el Plan General en las distintas clases y categorías de suelo, se distinguen las siguientes áreas:

A. En el suelo urbano:

- a) Suelo urbano común, ordenado de modo directo y finalista cuya ejecución, por tanto, viene posibilitada inmediatamente por la aplicación de las determinaciones propias del Plan General para la zona de que se trate.
- b) Areas con Planeamiento Aprobado, caracterizadas por incorporar el Plan General, con o sin modificaciones, las determinaciones de planeamiento y gestión de su ordenación anterior aprobada.
- c) Areas remitidas a planeamiento de desarrollo mediante Planes Especiales o Estudios de Detalle.

B. En el suelo urbanizable:

- a) Sectores de suelo urbanizable *programado* sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes.
- b) Areas de suelo urbanizable no *programado* pendientes de desarrollo a través de *Programas de Actuación Urbanística* y ulteriores Planes Parciales.
- c) Areas de suelo urbanizable *transitorio*, caracterizadas por incorporar el Plan General, con o sin modificaciones, las determinaciones de planeamiento y gestión de los Planes Parciales aprobados.

C) En el suelo de Sistemas Generales

El Plan General remite la realización de determinados elementos de sistema general a una ordenación detallada por medio de Planes Especiales.

2. La delimitación o señalamiento de las distintas áreas de Planeamiento de desarrollo figura en los planos *de Clasificación del Suelo y Usos Generales del término municipal a escala 1/10.000* y Régimen y Gestión del Suelo a escala 1/2.000. La regulación de las condiciones para la ordenación de dichas áreas se contiene en los Títulos quinto, sexto y séptimo de estas Normas, según la clase de suelo de que se trate.

MODIFICADO

Artículo 68. División del suelo en razón de su ordenación detallada (OE)

"1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en el Plan General en las distintas clases y categorías de suelo, se distinguen las siguientes áreas:

A. En el suelo urbano:

a) Suelo urbano común, ordenado de modo directo y finalista cuya ejecución, por tanto, viene posibilitada inmediatamente por la aplicación de las determinaciones propias del Plan General para la zona de que se trate.

b) Areas con Planeamiento Aprobado, caracterizadas por incorporar el Plan General, con o sin modificaciones, las determinaciones de planeamiento y gestión de su ordenación anterior aprobada.

c) Areas remitidas a planeamiento de desarrollo mediante Planes Especiales o Estudios de Detalle.

B. En el suelo urbanizable:

a) Sectores de suelo urbanizable **sectorizado** sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes.

b) Areas de suelo urbanizable no **sectorizado** pendientes de desarrollo a través de **Planes de Sectorización** y ulteriores Planes Parciales, **en su caso**.

c) Areas de suelo urbanizable **ordenado**, caracterizadas por incorporar el Plan General, con o sin modificaciones, las determinaciones de planeamiento y gestión de los Planes Parciales aprobados.

C. En el suelo de Sistemas Generales

El Plan General remite la realización de determinados elementos de sistema general a una ordenación detallada por medio de Planes Especiales.

2. La delimitación o señalamiento de las distintas áreas de Planeamiento de desarrollo figura en **el plano OE.02 (1, 2 y 3) "Ordenación estructural del Suelo Urbano y Urbanizable"** y en los de Régimen y Gestión del Suelo a escala 1/2.000. La regulación de las condiciones para la ordenación de dichas áreas se contiene en los Títulos quinto, sexto y séptimo de estas Normas, según la clase de suelo de que se trate.

JUSTIFICACION: El contenido de este artículo tiene la consideración de determinación perteneciente a la ordenación estructural (OE). Se adaptan las categorías del suelo urbanizable a la terminología de la LOUA

TITULO IV. REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES**CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES Y REGIMEN URBANISTICO****Artículo 75. Definición y delimitación****ACTUAL**

“1. Constituyen los sistemas generales los suelos sobre los que se asientan las actividades o instalaciones fundamentales de la estructura general y orgánica del término municipal, que prestan servicios tanto al nivel general del municipio como a ámbitos territoriales más amplios.

2. Los sistemas generales definidos por el presente Plan General están asignados tanto al suelo urbano, como al suelo urbanizable, como al suelo no urbanizable.

3. Los sistemas generales definidos por el Plan General se delimitan en los planos de: *Clasificación del Suelo y Usos Globales a escala 1/10.000*; de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación a escala 1/2.000; y las nuevas dotaciones aparecen delimitadas asimismo en los planos de Régimen y Gestión del Suelo a escala 1/2.000 bajo una trama uniforme.

4. Los códigos de cada elemento de los sistemas generales que también definen el uso de los sistemas locales, en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, así como en los de Régimen y Gestión del Suelo, son los siguientes:

- a) Sistema general de equipamiento comunitario (SGE).
 - E - Educativo
 - SC - Sociocultural
 - SA - Sanitario-asistencial
 - D - Deportivo
 - PA - Público-administrativo
- b) Sistema general de espacios libres y zonas verdes (SGEL).
 - AP - Area pública
 - PU - Parque urbano
- c) Sistema general de transporte (SGT).
- d) Elementos del Sistema General de Servicios Urbanos e Infraestructuras (SGI).
 - SD - Defensa
 - SU - Servicios urbanos
 - SI - Servicios infraestructurales”

MODIFICADO**Artículo 75. Definición y delimitación (OE)**

“1. Constituyen los sistemas generales los suelos sobre los que se asientan las actividades o instalaciones fundamentales de la estructura general y orgánica del término municipal, que prestan servicios tanto al nivel general del municipio como a ámbitos territoriales más amplios.

2. Los sistemas generales definidos por el presente Plan General están asignados tanto al suelo urbano, como al suelo urbanizable, como al suelo no urbanizable.

3. Los sistemas generales **municipales y supramunicipales**, definidos por el Plan General, se delimitan en los **planos de: OE.03 (1 y 2) "Estructura General y Orgánica: Sistemas Generales, Usos Globales y Bienes de Interés Cultural"**; de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación a escala 1/2.000; y las nuevas dotaciones aparecen delimitadas asimismo en los planos de Régimen y Gestión del Suelo a escala 1/2.000 bajo una trama uniforme.

4. Los códigos de cada elemento de los sistemas generales **de carácter municipal**, que también definen el uso de los sistemas locales en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación así como en los de Régimen y Gestión del Suelo, son los siguientes:

a) Sistema general de equipamiento comunitario (SGE).

- E - Educativo
- SC - Sociocultural
- SA - Sanitario-asistencial
- D - Deportivo
- PA - Público-administrativo

b) Sistema general de espacios libres y zonas verdes (SGEL).

- AP - Area pública
- PU - Parque urbano

c) Sistema general de transporte (SGT).

d) Elementos del Sistema General de Servicios Urbanos e Infraestructuras (SGI).

- SD - Defensa
- SU - Servicios urbanos
- SI - Servicios infraestructurales

5. El estándar de parques, jardines y espacios libres públicos del Plan General se sitúa en 8,06 metros cuadrados de suelo de Sistema General de Espacios Libres por habitante, (superficie total 788.825 m², el techo poblacional 97.814).

6. La relación de sistemas generales de carácter supramunicipal contemplados por el Plan General es la siguiente:

- **S.G. Comunicaciones:**
 - Nacional/Regional: A-92, AP-4, N-IV, SE-40
 - Metropolitano/Intercomarcal: A-360, A-394, A-8028, A-8026, A-8029, A-392, A-376, A-398, A-3208
 - Intercambiador de transportes en SUS-5 "SUS-R9"
- **S.G. Ferroviario:** - Ferrocarril, Metro
- **S.G. Defensa:** - Las Canteras

JUSTIFICACION: El contenido de este artículo pertenece a las determinaciones de la ordenación estructural. Se actualizan los planos a lo que se remite el artículo tras la adaptación. Del mismo modo, se añade el punto 5, que fija el estándar de SGEL.

Artículo 79. Obtención de sistemas generales por cesión

ACTUAL

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que, conforme al Plan General estén adscritos al suelo urbanizable, serán compensados, cuando no se aplique la expropiación, mediante la adjudicación de otros terrenos en los sectores correspondientes de suelo urbanizable.

2. Cuando proceda la compensación a tales propietarios, la superficie de adjudicación será la correspondiente al aprovechamiento que resulte de aplicar a los terrenos afectados el *ochenta y cinco por ciento (85%)* del aprovechamiento *tipo* del suelo urbanizable *programado en el cuatrienio correspondiente al previsto* para la obtención de tales terrenos de sistemas generales.

3. Los propietarios a que se refieren los números anteriores formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación en la Unidad o Unidades de Ejecución en que hayan de hacer efectivos su derecho a partir de la adscripción de sus terrenos al mismo, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que les sean adjudicadas.

MODIFICADO

“1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que, conforme al Plan General estén adscritos al suelo urbanizable, serán compensados, cuando no se aplique la expropiación, mediante la adjudicación de otros terrenos en los sectores correspondientes de suelo urbanizable.

2. Cuando proceda la compensación a tales propietarios, la superficie de adjudicación será la correspondiente al aprovechamiento que resulte de aplicar a los terrenos afectados el **noventa (90%)** del aprovechamiento **medio** del suelo urbanizable **sectorizado conforme a la programación prevista** para la obtención de tales terrenos de sistemas generales.

3. Los propietarios a que se refieren los números anteriores formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación en la Unidad o Unidades de Ejecución en que hayan de hacer efectivos su derecho a partir de la adscripción de sus terrenos al mismo, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que les sean adjudicadas.”

JUSTIFICACION: Se actualiza el punto 2 del artículo, respecto de la cuantía del derecho de los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que, conforme al Plan General estén adscritos al suelo urbanizable, cuando no se aplique la expropiación, mediante la adjudicación de otros terrenos en los sectores correspondientes de suelo urbanizable.

Artículo 81. Obtención por expropiación forzosa

ACTUAL

1. Si el Ayuntamiento optase por seguir el procedimiento de expropiación forzosa de los terrenos destinados a sistemas generales, el propietario tendrá derecho a la indemnización que corresponda a la valoración de sus terrenos con arreglo al valor atribuible que se establece en los números siguientes según se trate de suelo urbano o urbanizable.

2. El aprovechamiento atribuible al suelo urbano destinado a sistemas generales no incluido en áreas de reparto será el resultado de referir a su superficie el setenta y cinco por ciento (75%) del promedio de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto según se determina en el artículo 190 de estas Normas.

3. El aprovechamiento atribuible al suelo urbanizable programado destinado a sistemas generales será el resultado de referir a su superficie el cincuenta por ciento (50%) del aprovechamiento tipo que se fija para el cuatrienio correspondiente en el artículo 151 de estas Normas Urbanísticas.

4. El suelo urbanizable no programado destinado a sistemas generales se tasarà con arreglo a su valor inicial que se determinará aplicando los criterios contenidos en las disposiciones relativas a las valoraciones catastrales sin consideración alguna de su posible utilización urbanística.

5. En los casos en que la Administración municipal opte por este mecanismo deberá atenerse a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, con el carácter de subrogada, en los ámbitos de gestión a los que se adscribiere la superficie correspondiente a los sistemas generales.

MODIFICADO

1. Si el Ayuntamiento optase por seguir el procedimiento de expropiación forzosa de los terrenos destinados a sistemas generales, el propietario tendrá derecho a la indemnización que corresponda a la valoración de sus terrenos con arreglo al valor atribuible que se establece en los números siguientes según se trate de suelo urbano o urbanizable.

2. El suelo se tasará en la forma establecida en el TRLS08, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en la citada Ley.

3. En los casos en que la Administración municipal opte por este mecanismo deberá atenerse a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, con el carácter de subrogada, en los ámbitos de gestión a los que se adscribiere la superficie correspondiente a los sistemas generales

JUSTIFICACION: Se concreta la valoración de los terrenos destinados a sistemas generales conforme a los criterios fijados en el TRLS08.

TITULO V. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 1. DEFINICION Y REGIMEN URBANISTICO

Artículo 84. Definición (OE)

“Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellas áreas del territorio municipal que por sus condiciones naturales, sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo agropecuario o minero, su localización dentro del municipio, o razones semejantes deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización.”

JUSTIFICACION: El contenido de este artículo tiene la consideración de determinación de ordenación estructural.

Artículo 85. División y delimitación del suelo no urbanizable (OE)

ACTUAL

1. En atención a los criterios que han servido de base para la clasificación de este suelo y a su vez por las características naturales de los terrenos, así como por la potencialidad de los aprovechamientos de que son susceptibles, y en base al Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla, el suelo no urbanizable se divide en *dos* categorías:

- Suelo no urbanizable *protegido*.
- Suelo no urbanizable *común*.

2. El suelo no urbanizable protegido, cuya delimitación es la que figura en la serie de planos de "Clasificación del Suelo y Usos Globales del Término Municipal" a escala 1/10.000, presenta los siguientes grados:

- a) Suelo no urbanizable protegido por interés ambiental señalado con el código "SNU-AM"
- b) Suelo no urbanizable protegido por interés forestal y recreativo señalado con el código "SNU-IF".
- c) Suelo no urbanizable protegido por interés agrario señalado con el código "SNU-IA".
- d) Suelo no urbanizable protegido por interés paisajístico señalado con el código "SNU-IP".

3. El suelo no urbanizable *común* carece de grados. Su delimitación es la que figura en la serie de planos de "Clasificación del Suelo y Usos Globales del Término Municipal" a escala 1/10.000 donde se ha señalado con el código "SNU", respondiendo también a la denominación de suelo no urbanizable genérico.

4. En los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la edificación a escala 1/2.000 se delimita un área de suelo no urbanizable común como reserva para ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo. De acuerdo con el artículo 278 de la Ley sobre Régimen Urbanístico del Suelo, dicha delimitación implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.

5. Núcleos aislados diseminados en suelo no urbanizable. Se contemplan los conjuntos de parcelas en los que a lo largo de los años han ido implantándose huertas y viviendas unifamiliares. Clasificados como suelo no urbanizable protegido, las determinaciones que regirán para estos suelos se recogen en el Anexo al Título V.

MODIFICADO

1. En atención a los criterios que han servido de base para la clasificación de este suelo y a su vez por las características naturales de los terrenos, así como por la potencialidad de los aprovechamientos de que son susceptibles, y en base al Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla, el suelo no urbanizable se divide en tres categorías:

- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica
- Suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística, con distintos grados de protección.
- Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

2. El suelo no urbanizable protegido por legislación específica, cuya delimitación es la que figura en el plano OE.01 "Clasificación del Suelo. Ordenación del SNU", engloba:

- a) Los terrenos pertenecientes en esta clase de suelo al dominio público hidráulico.
- b) Las vías pecuarias.
- c) Los yacimientos arqueológicos en esta clase de suelo.
- d) La antigua vía del ferrocarril, sobre la que el Plan Subregional de la Aglomeración Urbana de Sevilla plantea el "Corredor verde de los Alcores"

2.bis. El suelo no urbanizable protegido por planificación urbanística, cuya delimitación es la que figura en el plano "OE.01 "Clasificación del Suelo. Ordenación del SNU", presenta los siguientes grados:

- a) Suelo no urbanizable protegido por interés ambiental señalado con el código "SNU-AM"
- b) Suelo no urbanizable protegido por interés forestal y recreativo señalado con el código "SNU-IF".
- c) Suelo no urbanizable protegido por interés agrario señalado con el código "SNU-IA".
- d) Suelo no urbanizable protegido por interés paisajístico señalado con el código "SNU-IP".

3. El suelo no urbanizable **de carácter natural o rural**, carece de grados. Su delimitación es la que figura en el plano **OE.01 "Clasificación del Suelo. Ordenación del SNU"** donde se ha señalado con el código "SNU", respondiendo también a la denominación de suelo no urbanizable genérico.

4. Núcleos aislados diseminados en suelo no urbanizable. Se contemplan los conjuntos de parcelas en los que a lo largo de los años han ido implantándose huertas y viviendas unifamiliares. Clasificados como suelo no urbanizable protegido, las determinaciones que regirán para estos suelos se recogen en el Anexo al Título V.

JUSTIFICACION: El contenido de este artículo tiene la consideración de determinación de ordenación estructural. Se adapta su redacción a la nueva categorización dada por la LOUA para esta clase de suelo.

Artículo 87. Prohibición de parcelaciones urbanísticas

ACTUAL

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o edificación de forma conjunta; o, cuando aún no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.

3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.

b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos para toda la parcelación, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.

c) Disponer de alguno de los siguientes servicios: abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, y cuando cualesquiera de los servicios discorra por los espacios comunales.

d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos, para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

e) Tener construidas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal.

f) Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para la categoría del suelo no urbanizable correspondiente.

g) Existir publicidad claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.

4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística lleva aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que, al amparo de la unidad mínima de cultivo anteriormente vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con esta normativa por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos o constituir núcleo de población.

MODIFICADO

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

2. **Además de los supuestos contemplados en la legislación urbanística, se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o edificación de forma conjunta; o, cuando aún no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.**

3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.

b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos para toda la parcelación, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.

c) Disponer de alguno de los siguientes servicios: abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, y cuando cualesquiera de los servicios discurra por los espacios comunales.

d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos, para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

e) Tener construidas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal.

f) Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para la categoría del suelo no urbanizable correspondiente.

g) Existir publicidad claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.

4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística lleva aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que, al amparo de la unidad mínima de cultivo anteriormente vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con esta normativa por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos o constituir núcleo de población.

JUSTIFICACION: Se concretan, por remisión a la LOUA, los supuestos de presunción de parcelación urbanística.

CAPITULO 3.- REGIMEN URBANISTICO Y CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION.**SECCION PRIMERA. REGIMEN URBANISTICO.****Artículo 106. Clases de usos**

ACTUAL

Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el suelo no urbanizable, los usos pueden ser:

- a) Usos característicos. Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.
- b) Usos compatibles. Son aquellos que, previa licencia municipal y, en su caso, *autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo*, pueden implantarse en esta clase de suelo, siempre y cuando se acredite específicamente en cada supuesto, que el impacto producido es admisible en relación con las normas de carácter general establecidas para cada categoría de suelo no urbanizable.
- c) Usos prohibidos. Son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.

MODIFICADO

Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el suelo no urbanizable, los usos pueden ser:

- a) Usos característicos. Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.
- b) Usos compatibles. Son aquellos que, previa licencia municipal y, en su caso, **previa aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación por su consideración de Actividad de Interés Público**, pueden implantarse en esta clase de suelo, siempre y cuando se acredite específicamente en cada supuesto, que el impacto producido es admisible en relación con las normas de carácter general establecidas para cada categoría de suelo no urbanizable.
- c) Usos prohibidos. Son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.

JUSTIFICACION: Se introduce el concepto de Actividad de Interés Público.

Artículo 107. Edificaciones permitidas

ACTUAL

1. En los suelos no urbanizables, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de las categorías de suelo, solamente estará justificada *la edificación si está vinculada a:*

- a) *Las explotaciones agropecuarias*
- b) *Las actividades extractivas*
- c) *La ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras o al servicio de las carreteras.*

2. *Previo justificación de que no existe posibilidad de formación de núcleo de población y de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable y siguiendo el procedimiento previsto en la legislación urbanística vigente, podrán edificarse instalaciones para:*

- a) *Las actividades turísticas y recreativas.*
- b) *La producción industrial cuando se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarla a cabo en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger los usos industriales.*

- c) *Otras actividades de utilidad pública e interés social.*
 d) *La vivienda familiar aislada.*

En estos supuestos, las edificaciones se vincularán a una parcela con las dimensiones mínimas que se establecen en el presente capítulo. Las parcelas adquirirán la condición de indivisibles, haciendo constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad.

MODIFICADO

1. En los suelos no urbanizables, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de las categorías de suelo, solamente estará justificada la **realización de los siguientes actos**:

a) **Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el art. 50.B.a) de la LOUA que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por el Plan General de Ordenación Urbanística y por los Planes Especiales.**

En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o en los planes urbanísticos.

b) **Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencias de:**

- El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
- La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.
- La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
- La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la LOUA para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

Se exceptúan de la regulación anterior, en los términos que se determinen reglamentariamente, aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y para las que se obtenga la correspondiente declaración municipal de innecesariedad de licencia.

c) **Las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable en esta Ley, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.**

En estos supuestos, las edificaciones se vincularán a una parcela con las dimensiones mínimas que se establecen en el presente capítulo. Las parcelas adquirirán la condición de indivisibles, haciendo constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad.

JUSTIFICACION: Se ajusta a la regulación contenida en el art. 52 de la LOUA

Artículo 110. Tabla de regulación de usos y actividades

ACTUAL

Las determinaciones sobre regulación de usos y actividades en los suelos no urbanizables se encuentran expresadas en las tablas siguientes, indicando en ellas las condiciones y documentación necesaria que se debe acompañar para la obtención de licencia urbanística en el caso de que la actuación esté permitida en ese tipo de suelo.

La naturaleza del uso o la actuación prevista deberá precisarse de acuerdo con los conceptos especificados en estas Normas y recogidos en las definiciones y conceptos para el Suelo no urbanizable establecidas en las distintas secciones del Capítulo 3.

	Especialmente protegido por interés				
	Ambiental	Forestal	Agrario	Paisajístico	Común
TABLA REGULACION DE USOS Y ACTUACIONES					
1. ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACION DE LOS RECURSOS VIVOS					
1.1 Tala de conservación	543 L	543 L	543 L	543 L	4L
1.2 Tala de transformación	---	---	---	---	4L
1.3 Cercas o vallados de carácter cinegético	543L	543L	543L	543L	543L
1.4 Desmontes, aterramientos, rellenos	54L	54L	54L	54L	54L
1.5 Captaciones de agua	543L	543L	54L	54L	54L
1.6 Obras o instalaciones anejas a la explotación	43L	43L	4L	4L	4L
1.7 Obras o instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación	4321	---	4321	4321	4L
1.8 Instalación o construcción de invernaderos	43L	---	4L	4L	4L
1.9 Establos, granjas avícolas y similares	421	---	421	421	4L
1.10 Piscifactorías	421	---	---	421	421
1.11 Infraestructuras de servicio a la explotación	4L	4L	4L	4L	4L
1.12 Vertedero de residuos	---	---	41	41	41
2. ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACION DE LOS RECURSOS MINEROS					
2.1 Extracción de arenas y áridos	5421	---	---	5421	5421
2.2 Extracciones mineras a cielo abierto	5421	---	---	5421	5421
2.3 Extracciones mineras subterráneas	5421	---	---	5421	5421
2.4 Instalaciones anejas a la explotación	5421	---	---	5421	5421
2.5 Infraestructuras de servicio	5421	---	---	5421	5421
2.6 Vertidos de residuos mineros	---	---	---	---	5421
3 CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES INDUSTRIALES					
3.1 Almacenes de productos no primarios	421	---	---	---	421
3.2 Industrias incompatibles en medio urbano	---	---	---	---	421
3.3 Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios	---	---	421	---	421
3.4 Infraestructura de servicios	---	---	421	---	421
3.5 Vertidos de residuos	---	---	---	---	5421
3.6 Otros usos industriales	---	---	---	---	421
4 ACTUACIONES DE CARÁCTER TURISTICO RECREATIVO					
4.1 Adecuaciones naturalísticas	431	431	43L	43L	43L
4.2 Adecuaciones recreativas	4321	4321	43L	43L	43L
4.3 Parque rural	4321	4321	---	421	421
4.4 Instalaciones deportivas en el medio rural	4321	---	---	4321	421
4.5 Parque de atracciones	---	---	---	---	421
4.6 Albergues de carácter social	5421	5421	---	5421	5421
4.7 Campamento de turismo	5421	5421	---	5421	5421
4.8 Instalaciones no permanentes de restauración	4L	4L	4L	4L	4L
4.9 Instalaciones permanentes de restauración	4321	4321	421	421	421
4.10 Instalaciones hoteleras	4321	---	4321	421	421
4.11 Usos turísticos recreativos en instalaciones existentes	421	421	421	421	4L

5. CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PUBLICAS SINGULARES						
5.1	Construcción o edificación vinculada a la defensa nacional.	421	421	421	421	421
5.2	Centros sanitarios especiales	5421	---	421	5421	421
5.3	Centros de enseñanza ligados al medio	5421	5421	421	5421	421
6 ACTUACIONES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL						
6.1	Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública	43L	43L	43L	43L	43L
6.2	Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública	5421	---	5421	5421	43L
6.3	Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera	5421	---	5421	5421	5421
6.4	Instalaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones	5421	---	421	421	421
6.5	Instalación o construcción de infraestructura energética	5421	5421	5421	5421	5421
6.6	Instalaciones o construcción del sistema general de abastecimiento, saneamiento o gas	5421	5421	5421	5421	5421
6.7	Viarío de carácter general	5421	---	5421	5421	5421
6.8	Obras de protección hidrológica	5421	5421	5421	5421	5421
6.9	Helipuertos y aeropuertos	---	---	---	---	5421
6.10	Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas	---	---	421	421	421
6.11	Infraestructuras para experimentación industrial	---	---	421	421	421
7 CONSTRUCCION RESIDENCIAL AISLADA						
7.1	Vivienda unifamiliar ligada a la explotación de recursos primarios	431	---	431	431	431
7.2	Vivienda ligada al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales	431	---	431	431	431
7.3	Vivienda guardería de complejos en el medio rural	431	---	431	431	431
7.4	<i>Vivienda familiar autónoma</i>	---	---	---	---	41
8 OTRAS INSTALACIONES						
8.1	Soportes de publicidad exterior	---	---	---	---	4L
8.2	Imágenes y símbolos	---	---	---	---	41

5. AUTORIZACION-CONCESION DEL ORGANISMO COMPETENTE. VER LEGISLACION SECTORIAL.

4. TECNICAS DE PREVENCIÓN AMBIENTAL (ARTS. 103 Y 104).

3. INFORME DEL ORGANISMO COMPETENTE PREVIO AL OTORGAMIENTO DE LICENCIA.

2. DECLARACION DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL DE ACUERDO CON LA LEGISLACION VIGENTE.

1. ACTO SUJETO A LICENCIA, PREVIA AUTORIZACION O INFORME DE LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO (Art. 44.2 RGU y Decreto 77/94, de 5 de abril).

L. ACTO SUJETO A LICENCIA.

--- ACTUACION PROHIBIDA.

MODIFICADO

	Especialmente protegido por interés				
	Ambienta	Forestal	Agrario	Paisajístico	Comú
TABLA REGULACION DE USOS Y ACTUACIONES					
1. ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACION DE LOS RECURSOS VIVOS					
1.1 Tala de conservación	432 L	432 L	432 L	432 L	3L
1.2 Tala de transformación	---	---	---	---	3L
1.3 Cercas o vallados de carácter cinegético	432 L	432 L	432 L	432 L	432 L
1.4 Desmontes, aterramientos, rellenos	43L	43L	43L	43L	43L
1.5 Captaciones de agua	432 L	432 L	43L	43L	43L
1.6 Obras o instalaciones anejas a la explotación	32L	32L	3L	3L	3L
1.7 Obras o instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación	321L	---	321L	321L	3L
1.8 Instalación o construcción de invernaderos	32L	---	3L	3L	3L
1.9 Establos, granjas avícolas y similares	31L	---	31L	31L	3L
1.10 Piscifactorías	31L	---	---	31L	31L
1.11 Infraestructuras de servicio a la explotación	3L	3L	3L	3L	3L
1.12 Vertedero de residuos	---	---	41	41	41
2. ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACION DE LOS RECURSOS MINEROS					
2.1 Extracción de arenas y áridos	431L	---	---	431L	431L
2.2 Extracciones mineras a cielo abierto	431L	---	---	431L	431L
2.3 Extracciones mineras subterráneas	431L	---	---	431L	431L
2.4 Instalaciones anejas a la explotación	431L	---	---	431L	431L
2.5 Infraestructuras de servicio	431L	---	---	431L	431L
2.6 Vertidos de residuos mineros	---	---	---	---	431L
3. CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES INDUSTRIALES					
3.1 Almacenes de productos no primarios	31L	---	---	---	31L
3.2 Industrias incompatibles en medio urbano	---	---	---	---	31L
3.3 Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios	---	---	31L	---	31L
3.4 Infraestructura de servicios	---	---	31L	---	31L
3.5 Vertidos de residuos	---	---	---	---	431L
3.6 Otros usos industriales	---	---	---	---	31L
4. ACTUACIONES DE CARÁCTER TURISTICO RECREATIVO					
4.1 Adecuaciones naturalísticas	32L	32L	32L	32L	32L
4.2 Adecuaciones recreativas	321L	321L	32L	32L	32L
4.3 Parque rural	321L	321L	---	31L	31L
4.4 Instalaciones deportivas en el medio rural	321L	---	---	321L	31L
4.5 Parque de atracciones	---	---	---	---	31L
4.6 Albergues de carácter social	431L	431L	---	431L	431L
4.7 Campamento de turismo	431L	431L	---	431L	431L
4.8 Instalaciones no permanentes de restauración	3L	3L	3L	3L	3L
4.9 Instalaciones permanentes de restauración	321L	321L	31L	31L	31L
4.10 Instalaciones hoteleras	321L	---	321L	31L	31L
4.11 Usos turísticos recreativos en instalaciones existentes	31L	31L	31L	31L	3L

5. CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PUBLICAS SINGULARES						
5.1	Construcción o edificación vinculada a la defensa nacional.	31L	31L	31L	31L	31L
5.2	Centros sanitarios especiales	431L	---	31L	431L	31L
5.3	Centros de enseñanza ligados al medio	431L	431L	31L	431L	31L
6 ACTUACIONES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL						
6.1	Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública	32L	32L	32L	32L	32L
6.2	Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública	431L	---	431L	431L	32L
6.3	Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera	431L	---	431L	431L	431L
6.4	Instalaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones	431L	---	31L	31L	31L
6.5	Instalación o construcción de infraestructura energética	431L	431L	431L	431L	431L
6.6	Instalaciones o construcción del sistema general de abastecimiento, saneamiento o gas	431L	431L	431L	431L	431L
6.7	Viario de carácter general	431L	---	431L	431L	431L
6.8	Obras de protección hidrológica	431L	431L	431L	431L	431L
6.9	Helipuertos y aeropuertos	---	---	---	---	431L
6.10	Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas	---	---	31L	31L	31L
6.11	Infraestructuras para experimentación industrial	---	---	31L	31L	31L
7 CONSTRUCCION RESIDENCIAL AISLADA						
7.1	Vivienda unifamiliar ligada a la explotación de recursos primarios	1L	---	1L	1L	1L
7.2	Vivienda ligada al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales	1L	---	1L	1L	1L
7.3	Vivienda guardería de complejos en el medio rural	1L	---	1L	1L	1L
8 OTRAS INSTALACIONES						
8.1	Soportes de publicidad exterior	---	---	---	---	3L
8.2	Imágenes y símbolos	---	---	---	---	3L
4. AUTORIZACION-CONCESION DEL ORGANISMO COMPETENTE. VER LEGISLACION SECTORIAL.						
3.. TRAMITE AMBIENTAL. VER LEGISLACION SECTORIAL						
2. INFORME DEL ORGANISMO COMPETENTE PREVIO AL OTORGAMIENTO DE LICENCIA						
1. APROBACION DE PLAN ESPECIAL O PROYECTO DE ACTUACION. .						
L. ACTO SUJETO A LICENCIA.						
--- ACTUACION PROHIBIDA.						

JUSTIFICACION: Se elimina el punto 7.4, en el que se contempla la vivienda familiar autónoma, de uso temporal o segunda residencia, sin vinculación a destino agrícola, forestal o ganadero, prohibido ahora por la LOUA. Asimismo, se actualiza la tramitación de las Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable.

Artículo 130. Enumeración y definición de las construcciones residenciales aisladas

ACTUAL

1.Vivienda unifamiliar ligada a la explotación de recursos primarios. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo propietario ostenta la actividad agraria principal. Dentro del mismo concepto se incluyen las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico

que normalmente conforman los usos mixtos de estas edificaciones, tales como garaje, habitaciones de almacenamiento, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

2. Vivienda ligada al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales. Se entiende como tal el edificio residencial de uso permanente o temporal previsto en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales.

3. Vivienda guardería de complejos en el medio rural. Incluye los edificios residenciales de uso permanente o temporal previstos en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a edificios públicos singulares.

4. *Vivienda familiar autónoma. Edificio aislado residencial-familiar de uso temporal o estacionario con fines de segunda residencia de aprovechamiento recreativo o similar, desligado total o parcialmente de la actividad agraria circundante.*

MODIFICADO

1. Vivienda unifamiliar ligada a la explotación de recursos primarios. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo propietario ostenta la actividad agraria principal. Dentro del mismo concepto se incluyen las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos de estas edificaciones, tales como garaje, habitaciones de almacenamiento, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

2. Vivienda ligada al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales. Se entiende como tal el edificio residencial de uso permanente o temporal previsto en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales.

3. Vivienda guardería de complejos en el medio rural. Incluye los edificios residenciales de uso permanente o temporal previstos en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a edificios públicos singulares.

JUSTIFICACION: Se elimina el punto 4, en el que se contempla la vivienda familiar autónoma, de uso temporal o segunda residencia, prohibido ahora por la LOUA.

CAPITULO 4.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS DISTINTAS CATEGORIAS EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 132. Régimen del suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

ACTUAL

1. El uso característico de este suelo es la producción agropecuaria, siendo uso permitido el mantenimiento del medio natural.

2. Se consideran usos compatibles, de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) La tala de árboles integrada en las labores de conservación o de transformación de usos.

b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de recursos vivos. En el caso de ser preciso superar la ocupación del dos por ciento (2%) de la superficie de las parcelas que constituyan la unidad de explotación, estarán sujetas a licencia previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo. En las obras de desmonte, aterrazamientos o rellenos, estabulaciones de ganado según las características del artículo 104, vertederos de residuos agrarios y piscifactoría, será requisito indispensable aportar junto con el proyecto, la documentación exigida por las medidas de prevención y calidad ambiental legalmente aplicables en cada caso.

- c) Las actividades extractivas y mineras, junto con las instalaciones anejas y las infraestructuras de servicio, sólo se podrán autorizar en las condiciones especificadas en los artículos 114,116, 122 y 123 de estas Normas:
- Existencia de concesión o autorización del organismo competente, de acuerdo con la legislación sectorial.
 - Declaración de utilidad pública o interés social de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente para este tipo de declaraciones.
 - Aportación de la documentación exigida por las medidas de prevención y calidad ambiental legalmente aplicables.
 - Presentación del Plan de Restauración del espacio afectado por la actividad, de acuerdo con la legislación sectorial vigente o bien su inclusión en el Plan Especial de Restauración conjunta de explotaciones extractivas de Alcalá de Guadaíra.
- d) Las construcciones y edificaciones industriales, según lo establecido en los artículos 121, 122 y 123 de estas Normas.
- e) Las adecuaciones naturalistas y recreativas, parques rurales, instalaciones deportivas en el medio rural, parques de atracciones, albergues de carácter social, campamentos de turismo y las instalaciones de restauración y hoteleras de acuerdo con lo previsto en el artículo 124, 125, 128 y 129.
- f) Las construcciones y edificaciones públicas singulares, siempre acompañadas del requisito de declaración de utilidad pública o interés social.
- g) Las actuaciones de carácter infraestructural de acuerdo con el artículo 117 y según condiciones del artículo 110 de estas Normas.
- h) Las viviendas *familiares aisladas* en parcelas de como mínimo dos (2) hectáreas.
- i) Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes conmemorativos con las condiciones del artículo 101.
3. En el suelo no urbanizable simple serán de aplicación todas las Condiciones Generales y Específicas de Protección del presente Título.

MODIFICADO

1. El uso característico de este suelo es la producción agropecuaria, siendo uso permitido el mantenimiento del medio natural.
2. Se consideran usos compatibles, de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:
- a) La tala de árboles integrada en las labores de conservación o de transformación de usos.
- b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de recursos vivos. En el caso de ser preciso superar la ocupación del dos por ciento (2%) de la superficie de las parcelas que constituyan la unidad de explotación, estarán sujetas a licencia previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo. En las obras de desmonte, aterrazamientos o rellenos, estabulaciones de ganado según las características del artículo 104, vertederos de residuos agrarios y piscifactoría, será requisito indispensable aportar junto con el proyecto, la documentación exigida por las medidas de prevención y calidad ambiental legalmente aplicables en cada caso.
- c) Las actividades extractivas y mineras, junto con las instalaciones anejas y las infraestructuras de servicio, sólo se podrán autorizar en las condiciones especificadas en los artículos 114,116, 122 y 123 de estas Normas:
- Existencia de concesión o autorización del organismo competente, de acuerdo con la legislación sectorial.
 - **Aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación** de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente para este tipo de declaraciones.
 - Aportación de la documentación exigida por las medidas de prevención y calidad ambiental legalmente aplicables.
 - Presentación del Plan de Restauración del espacio afectado por la actividad, de acuerdo con la legislación sectorial

vigente o bien su inclusión en el Plan Especial de Restauración conjunta de explotaciones extractivas de Alcalá de Guadaíra.

d) Las construcciones y edificaciones industriales, según lo establecido en los artículos 121, 122 y 123 de estas Normas.

e) Las adecuaciones naturalistas y recreativas, parques rurales, instalaciones deportivas en el medio rural, parques de atracciones, albergues de carácter social, campamentos de turismo y las instalaciones de restauración y hoteleras de acuerdo con lo previsto en el artículo 124, 125, 128 y 129.

f) Las construcciones y edificaciones públicas singulares, siempre **previa aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación**

g) Las actuaciones de carácter infraestructural de acuerdo con el artículo 117 y según condiciones del artículo 110 de estas Normas.

h) Las viviendas **unifamiliares aisladas vinculadas a la explotación**, en parcelas de como mínimo dos (2) hectáreas.

i) Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes conmemorativos con las condiciones del artículo 101.

3. En el suelo no urbanizable simple serán de aplicación todas las Condiciones Generales y Específicas de Protección del presente Título.

JUSTIFICACION: Se modifica el apartado 2.h) para permitir sólo la vivienda vinculada a la explotación de la finca y se actualiza la declaración de utilidad pública o interés social mediante la aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación

Artículo 133. Régimen específico del Suelo no urbanizable protegido por Interés Ambiental (OE).

ACTUAL

1. El uso característico de este suelo es el mantenimiento del medio natural, junto a su utilización como área de ocio y recreo extensivo.

2. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) La tala de árboles integrada en las labores de conservación debidamente autorizada por el organismo competente.

b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos no señaladas en el punto anterior. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado según características del artículo 104 y piscifactorías será requisito indispensable la aportación del proyecto junto a la documentación exigida por las medidas de prevención y calidad ambiental aplicables legalmente en cada caso.

c) Las actividades extractivas y mineras, junto con las instalaciones anejas y las infraestructuras de servicio, sólo se podrán autorizar en las condiciones especificadas en el artículo 114 de estas Normas:

- Existencia de concesión o autorización del organismo competente, de acuerdo con la legislación sectorial.
- Declaración de utilidad pública o interés social de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente para este tipo de Declaraciones.
- Aportación de la documentación exigida por las medidas de prevención y calidad ambiental legalmente aplicables en cada caso.
- Presentación del Plan de Restauración del espacio afectado por la actividad, de acuerdo con la legislación sectorial vigente o bien su inclusión en el Plan Especial de Restauración Conjunta de explotaciones extractivas de Alcalá de Guadaíra.

- d) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 123.
- e) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 123 y a las siguientes limitaciones:
- No situarse a distancias mayores de un (1) Km del núcleo de población más próximo.
 - No afectar a una superficie superior al dos por ciento (2%) del ámbito protegido en el que se sitúe.
 - No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni de la topografía originaria de los terrenos.
 - Que no suponga una restricción del disfrute público del resto del suelo protegido.
- En cualquier caso será preceptivo aportar, junto con la documentación del proyecto, la documentación exigida por las medidas de prevención y calidad ambiental legalmente aplicables.
- f) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes según lo dispuesto en el artículo 123.
- g) Las construcciones y edificaciones públicas singulares debidamente autorizadas por los organismos competentes y con declaración de utilidad pública o interés social y con la documentación exigida por las medidas de prevención y calidad ambiental legalmente aplicables.
- h) Las actuaciones de carácter infraestructural no prohibidas expresamente en el punto 3 y que ineludiblemente deban localizarse en estos suelos de acuerdo a lo establecido en el artículo 117. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones será preceptiva la aportación de la documentación exigida por las medidas de prevención y calidad ambiental legalmente aplicables.
- i) Las viviendas *familiares aisladas* ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural en parcelas de como mínimo cinco (5) Hectáreas. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:
- La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de dos (2) Km de un núcleo de población.
 - La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos y el emplazamiento previsto para la vivienda se encuentre en suelos protegidos.
 - El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

MODIFICADO

1. El uso característico de este suelo es el mantenimiento del medio natural, junto a su utilización como área de ocio y recreo extensivo.
2. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:
 - a) La tala de árboles integrada en las labores de conservación debidamente autorizada por el organismo competente.
 - b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos no señaladas en el punto anterior. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado según características del artículo 104 y piscifactorías será requisito indispensable la aportación del proyecto junto a la documentación exigida por las medidas de prevención y calidad ambiental aplicables legalmente en cada caso.
 - c) Las actividades extractivas y mineras, junto con las instalaciones anejas y las infraestructuras de servicio, sólo se podrán autorizar en las condiciones especificadas en el artículo 114 de estas Normas:
 - Existencia de concesión o autorización del organismo competente, de acuerdo con la legislación sectorial.

- **Aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación** de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente para este tipo de Declaraciones.
 - Aportación de la documentación exigida por las medidas de prevención y calidad ambiental legalmente aplicables en cada caso.
 - Presentación del Plan de Restauración del espacio afectado por la actividad, de acuerdo con la legislación sectorial vigente o bien su inclusión en el Plan Especial de Restauración Conjunta de explotaciones extractivas de Alcalá de Guadaíra.
- d) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 123.
- e) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 123 y a las siguientes limitaciones:
- No situarse a distancias mayores de un (1) Km del núcleo de población más próximo.
 - No afectar a una superficie superior al dos por ciento (2%) del ámbito protegido en el que se sitúe.
 - No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni de la topografía originaria de los terrenos.
 - Que no suponga una restricción del disfrute público del resto del suelo protegido.

En cualquier caso será preceptivo aportar, junto con la documentación del proyecto, la documentación exigida por las medidas de prevención y calidad ambiental legalmente aplicables.

- f) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes según lo dispuesto en el artículo 123.
- g) Las construcciones y edificaciones públicas singulares debidamente autorizadas por los organismos competentes y **previa aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación** y con la documentación exigida por las medidas de prevención y calidad ambiental legalmente aplicables.
- h) Las actuaciones de carácter infraestructural no prohibidas expresamente en el punto 3 y que ineludiblemente deban localizarse en estos suelos de acuerdo a lo establecido en el artículo 117. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones será preceptiva la aportación de la documentación exigida por las medidas de prevención y calidad ambiental legalmente aplicables.
- i) Las viviendas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural en parcelas de como mínimo cinco (5) Hectáreas. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:
- La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de dos (2) Km de un núcleo de población.
 - La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos y el emplazamiento previsto para la vivienda se encuentre en suelos protegidos.
 - El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

JUSTIFICACION: El contenido de este artículo tiene la consideración de determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural. Se elimina del punto 2.i) la vivienda "familiar aislada".

Artículo 134. Régimen específico del suelo no urbanizable protegido por Interés Forestal Recreativo (OE).

JUSTIFICACION: El contenido de este artículo tiene la consideración de determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural.

Artículo 135. Régimen específico del suelo no urbanizable protegido por Interés Agrario (OE).**ACTUAL**

1. El uso característico de este suelo es la producción agropecuaria, tanto en secano como en regadío.
2. Se consideran usos compatibles, de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) La tala de árboles integrada en las labores de conservación.

b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de recursos vivos. En el caso de ser preciso superar la ocupación del dos por ciento (2%) de la superficie de las parcelas que constituyan la unidad de explotación, estarán sujetas a licencia previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo. En las obras de desmonte, aterrazamientos o rellenos, estabulaciones de ganado según las características del artículo 104 y vertederos de residuos agrarios, será requisito indispensable aportar junto con el proyecto, la documentación exigida por las medidas de prevención y calidad ambiental aplicables legalmente.

c) Las instalaciones permanentes de restauración con declaración de utilidad pública o interés social. Los usos turísticos en instalaciones previamente existentes contarán con la documentación exigida por las medidas de prevención y calidad ambiental aplicables legalmente; las de nueva planta contarán además con informe del organismo competente y declaración de utilidad pública o interés social para ambos casos. Siempre se tendrán en cuenta las disposiciones del artículo 123 de estas Normas.

d) Las construcciones y edificaciones públicas singulares, que contarán con la declaración de utilidad pública o interés social.

e) Las actuaciones de carácter infraestructural no prohibidas expresamente en el punto 3 se consideran usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en este tipo de suelo y siempre de acuerdo con lo establecido en el artículo 117. En cualquier caso será preceptiva la documentación exigida por las medidas de prevención y calidad ambiental aplicables legalmente en la construcción de embalses, aductores, depuradoras, vertederos, infraestructuras de experimentación industrial y las vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones.

f) Las viviendas *familiares aisladas* ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural en parcelas de como mínimo dos (2) hectáreas. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

- La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos y el emplazamiento previsto para la vivienda se encuentre en suelos protegidos.
- El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

MODIFICADO

1. El uso característico de este suelo es la producción agropecuaria, tanto en secano como en regadío.
2. Se consideran usos compatibles, de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) La tala de árboles integrada en las labores de conservación.

b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de recursos vivos. En el caso de ser preciso superar la ocupación del dos por ciento (2%) de la superficie de las parcelas que constituyan la unidad de explotación, estarán sujetas a licencia previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo. En las obras de desmonte, aterrazamientos o rellenos, estabulaciones de ganado según las características del artículo 104 y vertederos

de residuos agrarios, será requisito indispensable aportar junto con el proyecto, la documentación exigida por las medidas de prevención y calidad ambiental aplicables legalmente.

c) Las instalaciones permanentes de restauración con declaración de utilidad pública o interés social. Los usos turísticos en instalaciones previamente existentes contarán con la documentación exigida por las medidas de prevención y calidad ambiental aplicables legalmente; las de nueva planta contarán además con informe del organismo competente y **aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación** para ambos casos. Siempre se tendrán en cuenta las disposiciones del artículo 123 de estas Normas.

d) Las construcciones y edificaciones públicas singulares, que contarán con la **aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación**

e) Las actuaciones de carácter infraestructural no prohibidas expresamente en el punto 3 se consideran usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en este tipo de suelo y siempre de acuerdo con lo establecido en el artículo 117. En cualquier caso será preceptiva la documentación exigida por las medidas de prevención y calidad ambiental aplicables legalmente en la construcción de embalses, aductores, depuradoras, vertederos, infraestructuras de experimentación industrial y las vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones.

f) Las viviendas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural en parcelas de como mínimo dos (2) hectáreas. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

- La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos y el emplazamiento previsto para la vivienda se encuentre en suelos protegidos.
- El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

JUSTIFICACION: El contenido de este artículo tiene la consideración de determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural. Se elimina del punto 2.f) la vivienda "familiar aislada".

Artículo 136. Régimen específico del Suelo no urbanizable protegido por Interés Paisajístico (OE).

ACTUAL

1. El uso característico de este suelo es el mantenimiento del medio natural, siendo uso permitido ligado al anterior el de producción agropecuaria.

2. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) La tala de árboles integrada en las labores de conservación, debidamente autorizada por el organismo competente.

b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de recursos vivos. En el caso de ser preciso superar la ocupación del dos por ciento (2%) de la superficie de las parcelas que constituyan la unidad de explotación, estarán sujetas a licencia previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo. En las obras de desmonte, aterrazamientos o rellenos, estabulaciones de ganado según las características del artículo 104 y vertederos de residuos agrarios, será requisito indispensable aportar junto con el proyecto, la documentación exigida por las medidas de prevención y calidad ambiental aplicables en cada caso.

c) Las actividades extractivas y mineras, junto con las instalaciones anejas y las infraestructuras de servicio, sólo se podrán autorizar en las condiciones especificadas en el artículo 114 de estas Normas.

- Existencia de concesión o autorización del organismo competente, de acuerdo con la legislación sectorial.

- Declaración de utilidad pública o interés social de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente para este tipo de Declaraciones.
 - Aportación de la documentación exigida por las medidas de prevención y calidad ambiental aplicables en cada caso.
 - Presentación del Plan de Restauración del espacio afectado por la actividad, de acuerdo con la legislación sectorial vigente o bien su inclusión en el Plan Especial de Restauración Conjunta de explotaciones extractivas de Alcalá de Guadaíra.
- d) Las actuaciones de carácter turístico y recreativo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 123 de estas Normas.
- e) Las construcciones y edificaciones públicas singulares, siempre acompañadas del requisito de utilidad pública o interés social.
- f) Las actuaciones de carácter infraestructural no prohibidas expresamente en el punto 3, de acuerdo con el artículo 117 y según condiciones del artículo 110 de estas Normas.
- g) Las viviendas *familiares aisladas* ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural en parcelas de como mínimo cinco (5) hectáreas. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:
- La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de dos (2) Km de un núcleo de población.
 - La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encuentre en suelos protegidos.
 - El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

MODIFICADO

1. El uso característico de este suelo es el mantenimiento del medio natural, siendo uso permitido ligado al anterior el de producción agropecuaria.
2. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:
 - a) La tala de árboles integrada en las labores de conservación, debidamente autorizada por el organismo competente.
 - b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de recursos vivos. En el caso de ser preciso superar la ocupación del dos por ciento (2%) de la superficie de las parcelas que constituyan la unidad de explotación, estarán sujetas a licencia previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo. En las obras de desmonte, aterrazamientos o rellenos, estabulaciones de ganado según las características del artículo 104 y vertederos de residuos agrarios, será requisito indispensable aportar junto con el proyecto, la documentación exigida por las medidas de prevención y calidad ambiental aplicables en cada caso.
 - c) Las actividades extractivas y mineras, junto con las instalaciones anejas y las infraestructuras de servicio, sólo se podrán autorizar en las condiciones especificadas en el artículo 114 de estas Normas.
 - Existencia de concesión o autorización del organismo competente, de acuerdo con la legislación sectorial.
 - **Aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación** de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente para este tipo de Declaraciones.
 - Aportación de la documentación exigida por las medidas de prevención y calidad ambiental aplicables en cada caso.
 - Presentación del Plan de Restauración del espacio afectado por la actividad, de acuerdo con la legislación sectorial vigente o bien su inclusión en el Plan Especial de Restauración Conjunta de explotaciones extractivas de Alcalá de Guadaíra.
 - d) Las actuaciones de carácter turístico y recreativo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 123 de estas Normas.

e) Las construcciones y edificaciones públicas singulares, siempre acompañadas del requisito de **aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación**.

f) Las actuaciones de carácter infraestructural no prohibidas expresamente en el punto 3, de acuerdo con el artículo 117 y según condiciones del artículo 110 de estas Normas.

g) Las viviendas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural en parcelas de como mínimo cinco (5) hectáreas. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

- La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de dos (2) Km de un núcleo de población.
- La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encuentre en suelos protegidos.
- El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

JUSTIFICACION: El contenido de este artículo tiene la consideración de determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural. Se elimina del punto 2.g) la vivienda "familiar aislada".

TITULO VI. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO 1. DEFINICION Y CATEGORIAS

Artículo 143. Definición, categorías y delimitación (OE)

ACTUAL

1. Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que el Plan General, de acuerdo con el modelo adoptado de utilización del territorio, destina a ser soporte del crecimiento urbano por considerarlos aptos, en principio, para ser urbanizados.

2. En función de las condiciones urbanísticas de los terrenos, la optimización de las infraestructuras y otros sistemas generales existentes y previstos, los criterios de crecimiento y desarrollo urbanos, las previsiones de inversiones públicas y privadas y demás consideraciones sobre el modelo de utilización del territorio municipal, el Plan General establece tres categorías del suelo urbanizable:

- a) Suelo Urbanizable No *Programado*.
- b) Suelo Urbanizable *Programado*.
- c) Suelo Urbanizable *Transitorio*.

3. Forman el suelo urbanizable no *programado* aquellos terrenos delimitados en los planos de *Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación* donde se señalan con el código *SUNP*.

4. Forman el suelo urbanizable *programado* aquellos terrenos delimitados en los planos de *Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación* donde se señalan con el código *SUP*.

5. Forman el suelo urbanizable *transitorio* los ámbitos identificados en los planos de *Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación* con el código *APA - SUT*.

MODIFICADO

1. Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que el Plan General, de acuerdo con el modelo adoptado de utilización del territorio, destina a ser soporte del crecimiento urbano por considerarlos aptos, en principio, para ser urbanizados.

2. En función de las condiciones urbanísticas de los terrenos, la optimización de las infraestructuras y otros sistemas generales existentes y previstos, los criterios de crecimiento y desarrollo urbanos, las previsiones de inversiones públicas y privadas y demás consideraciones sobre el modelo de utilización del territorio municipal, el Plan General establece tres categorías del suelo urbanizable:

- a) Suelo Urbanizable No **Sectorizado**.
- b) Suelo Urbanizable **Sectorizado**.
- c) Suelo Urbanizable **Ordenado**.

3. Forman el suelo urbanizable no **sectorizado** aquellos terrenos delimitados en los planos de **OE.02 (1, 2 y 3) "Ordenación estructural del Suelo Urbano y Urbanizable"**, donde se señalan con el código **SUNS**.

4. Forman el suelo urbanizable **sectorizado** aquellos terrenos delimitados en los planos de **OE.02 (1, 2 y 3) "Ordenación estructural del Suelo Urbano y Urbanizable"**, donde se señalan con el código **SUS**.

5. Forman el suelo urbanizable **ordenado** los ámbitos identificados en los planos de **OE.02 (1, 2 y 3) "Ordenación estructural del Suelo Urbano y Urbanizable"**, con el código **SUO**.

JUSTIFICACION: El contenido de este artículo tiene la consideración de determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural.

CAPITULO 2. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Artículo 144. Definición y desarrollo del suelo urbanizable no *sectorizado*

ACTUAL

1. Constituyen el suelo urbanizable no *programado* aquellos terrenos que siendo aptos, en principio, para ser urbanizados de acuerdo con el modelo de utilización del suelo adoptado por el Plan General, no forman parte de la programación del mismo por cuanto no es posible o necesaria su incorporación, en estos momentos, al desarrollo urbano para el logro de los objetivos fijados en el Plan.

2. En desarrollo de las determinaciones del Plan General para esta categoría de suelo, el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra podrá autorizar la formulación de los correspondientes *Programas de Actuación Urbanística*, a fin de regular la ordenación y urbanización de estos terrenos.

3. Los *Programas de Actuación Urbanística*, que se formularán directamente por el propio Ayuntamiento o por *concurso público*, contendrán las determinaciones y documentación expresada en el artículo 12 de estas Normas, así como las determinaciones recogidas para cada ámbito en el artículo 147 del presente capítulo.

4. *En función del grado de desarrollo del Plan General, las Bases del concurso público concretarán, si fuera preciso, los elementos de infraestructura exteriores al área que el promotor deberá realizar para asegurar las conexiones con los sistemas generales, teniendo en cuenta las determinaciones que se establecen en las fichas de cada ámbito.*

5. Los *Programas de Actuación Urbanística* se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales en la forma dispuesta por la Ley del Suelo, sus Reglamentos y las presentes Normas.

MODIFICADO

1. Constituyen el suelo urbanizable no **sectorizado** aquellos terrenos que siendo aptos, en principio, para ser urbanizados de acuerdo con el modelo de utilización del suelo adoptado por el Plan General, no forman parte de la programación del mismo por cuanto no es posible o necesaria su incorporación, en estos momentos, al desarrollo urbano para el logro de los objetivos fijados en el Plan.

2. En desarrollo de las determinaciones del Plan General para esta categoría de suelo, el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra podrá autorizar la formulación de los correspondientes **Planes de Sectorización**, a fin de regular la ordenación y urbanización de estos terrenos.

3. Los **Planes de Sectorización**, contendrán las determinaciones y documentación expresada en el artículo 12 de estas Normas, así como las determinaciones recogidas para cada ámbito en el artículo 147 del presente capítulo.

4. El promotor deberá realizar **los elementos de infraestructura exteriores al área necesarias** para asegurar las conexiones con los sistemas generales, teniendo en cuenta las determinaciones que se establecen en las fichas de cada ámbito.

5. Los **Planes de Sectorización**, en su caso, se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales en la forma dispuesta por la LOUA, sus Reglamentos y las presentes Normas.

JUSTIFICACION: Se actualiza el contenido del artículo, conforme a la terminología de la LOUA.

Artículo 145. Derechos y obligaciones de los propietarios

ACTUAL

1. Hasta tanto no se aprueben los correspondientes *Programas de Actuación Urbanística* los terrenos clasificados como suelo urbanizable no *programado* estarán sujetos, además de a lo contemplado por el artículo 18 de la *Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana*, a las siguientes limitaciones:

a) No podrán desarrollarse usos distintos a los existentes a la entrada en vigor del Plan General que estuviesen legalmente autorizados hasta ese momento, salvo los agrarios que resulten acordes con las características del suelo y lo señalado en el apartado siguiente.

b) Los usos y construcciones que se autoricen en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable, se ajustarán a las condiciones particulares que para cada uno de ellos se establecen en el Título V de las presentes Normas relativo al suelo no urbanizable, especialmente los relativos a parcelación y edificación. Se entenderán aplicables a estos efectos, las normas previstas en dicho título sobre la constitución de núcleo de población.

c) En esta clase de suelo no podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas hasta tanto no se aprueben los correspondientes *Programas de Actuación Urbanística* y los Planes Parciales que los desarrollen, debiendo sujetarse las rústicas que se pretendan, entre tanto, a lo dispuesto en la legislación agraria y demás disposiciones aplicables, en especial las establecidas en las presentes Normas.

2. La aprobación definitiva del *Programa de Actuación Urbanística* así como del Plan Parcial correspondiente, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio, *lo que les permitirá adquirir gradualmente las facultades urbanísticas que integran el contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria.*

MODIFICADO

1. Hasta tanto no se aprueben los correspondientes **Planes de Sectorización** los terrenos clasificados como suelo urbanizable no **sectorizado** estarán sujetos, además de a lo contemplado por el artículo 12 de la **LOUA**, a las siguientes limitaciones:

a) No podrán desarrollarse usos distintos a los existentes a la entrada en vigor del Plan General que estuviesen legalmente autorizados hasta ese momento, salvo los agrarios que resulten acordes con las características del suelo y lo señalado en el apartado siguiente.

b) Los usos y construcciones que se autoricen en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable, se ajustarán a las condiciones particulares que para cada uno de ellos se establecen en el Título V de las presentes Normas relativo al suelo no urbanizable, especialmente los relativos a parcelación y edificación. Se entenderán aplicables a estos efectos, las normas previstas en dicho título sobre la constitución de núcleo de población.

c) En esta clase de suelo no podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas hasta tanto no se aprueben los correspondientes **Planes de Sectorización** y los Planes Parciales que los desarrollen, debiendo sujetarse las rústicas que se pretendan, entre tanto, a lo dispuesto en la legislación agraria y demás disposiciones aplicables, en especial las establecidas en las presentes Normas.

2. La aprobación definitiva del **Planes de Sectorización** así como del Plan Parcial correspondiente, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio, **y el carácter estatutario del régimen urbanístico de la propiedad del suelo.**

JUSTIFICACION: Se actualiza el contenido del artículo, conforme a la terminología y regulación de la LOUA, y el régimen urbanístico de la propiedad del suelo en los términos establecidos en la LOUA y el TRLS08.

Artículo 146. Ambito y condiciones urbanísticas de los Planes de Sectorización

ACTUAL

1. Las actuaciones urbanísticas que pueden llevarse a cabo en el suelo urbanizable no *programado* deberán referirse a cada uno de los ámbitos que se establecen en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, así como en los de Régimen y Gestión del Suelo a escala 1/2.000.

2. No obstante lo anterior, los *Programas de Actuación Urbanística* podrán comprender varias áreas de suelo urbanizable no *programado* siempre que la integración de éstas sea completa y no desvinculen de la misma a parte de los terrenos comprendidos en cada una. A estos efectos el Ayuntamiento podrá acordar la integración de dos o más áreas dentro de un *Programa de Actuación Urbanística*, siempre que, de acuerdo con las necesidades de la ciudad en el momento de abordar el *Programa* correspondiente quede garantizada la inserción de las obras de infraestructura en la ordenación general, así como la conveniencia y justificación de proceder al desarrollo conjunto de los ámbitos propuestos.

3. De acuerdo con los objetivos de la actuación que se señalan para cada área, y conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable, el Plan General determina en cada caso:

a) Los usos permitidos y los incompatibles en cada área dentro del modelo territorial y la estructura urbana propuesta.

b) Las características urbanísticas de cada actuación en relación con la estructura urbana del territorio, señalando particularmente las superficies en que se prevé la localización de los sistemas generales de viario, espacios libres, servicios o dotaciones, donde se concentran los aprovechamientos lucrativos, las conexiones con las redes viarias y de servicios contenidos en el Plan, y, en general, las condiciones esenciales para la ordenación del ámbito afectado.

4. La edificabilidad máxima permitida en el presente Plan General figura referida en las fichas al conjunto de los usos permitidos en cada área, y su conversión a los diferentes usos permitidos o compatibles se llevará a cabo de acuerdo con los coeficientes de ponderación de cada uno, que deberán señalar los respectivos Programas de Actuación Urbanística.

5. En la formulación, ejecución y desarrollo de los *Programas de Actuación Urbanística* se respetarán las condiciones generales de uso, urbanización y edificación contenidas en las presentes Normas.

6. En todo caso, los *Programas de Actuación Urbanística*, al señalar la intensidad específica de los diferentes usos permitidos desde el Plan o compatibles con ellos, podrán incluso suprimir alguno de aquellos cuando resulte complementario de los objetivos señalados en la correspondiente ficha.

MODIFICADO

1. Las actuaciones urbanísticas que pueden llevarse a cabo en el suelo urbanizable no **sectorizado** deberán referirse a cada uno de los ámbitos que se establecen en los planos de **OE.02 (1, 2 y 3) "Ordenación estructural del Suelo Urbano y Urbanizable"**, así como en los de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, así como en los de Régimen y Gestión del Suelo a escala 1/2.000.

2. No obstante lo anterior, los **Planes de Sectorización** podrán comprender varias áreas de suelo urbanizable no **sectorizado** siempre que la integración de éstas sea completa y no desvinculen de la misma a parte de los terrenos comprendidos en cada una. A estos efectos el Ayuntamiento podrá acordar la integración de dos o más áreas dentro de un **Planes de Sectorización**, siempre que, de acuerdo con las necesidades de la ciudad en el momento de abordar el **Plan** correspondiente quede garantizada la inserción de las obras de infraestructura en la ordenación general, así como la conveniencia y justificación de proceder al desarrollo conjunto de los ámbitos propuestos.

3. De acuerdo con los objetivos de la actuación que se señalan para cada área, y conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable, el Plan General determina en cada caso:

a) los usos permitidos y los incompatibles en cada área dentro del modelo territorial y la estructura urbana propuesta (**OE**).

b) Las características urbanísticas de cada actuación en relación con la estructura urbana del territorio, señalando particularmente las superficies en que se prevé la localización de los sistemas generales de viario, espacios libres, servicios o dotaciones, donde se concentran los aprovechamientos lucrativos, las conexiones con las redes viarias y de servicios contenidos en el Plan, y, en general, las condiciones esenciales para la ordenación del ámbito afectado.

4. En la formulación, ejecución y desarrollo de los **Planes de Sectorización** se respetarán las condiciones generales de uso, urbanización y edificación contenidas en las presentes Normas.

5. En todo caso, los **Planes de Sectorización**, al señalar la intensidad específica de los diferentes usos permitidos desde el Plan o compatibles con ellos, podrán incluso suprimir alguno de aquellos cuando resulte complementario de los objetivos señalados en la correspondiente ficha.

JUSTIFICACION: Se actualiza el contenido del artículo, conforme a la terminología y regulación de la LOUA. El apartado a) del punto 3 de este artículo forma parte de las determinaciones de la ordenación estructural.

Artículo 147. Fichas de las áreas de suelo urbanizable no sectorizado.

JUSTIFICACION: El PGOU vigente identifica catorce áreas dentro del suelo clasificado como urbanizable "programado", como consecuencia del grado de desarrollo de las mismas y de los criterios establecidos en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, se delimitan tres sectores dentro del Suelo Urbanizable No Sectorizado, identificadas con el código SUNS- y como toponimia, se mantiene la del PGOU vigente, para favorecer la localización de los mismos: **SUNS-1 "SUNP-I6"**, **SUNS-2 "SUNP-I8"**, y **SUNS-3 "SUNP-R4"**. En las fichas correspondientes, se señalan las determinaciones de la ordenación estructural (**OE**).

Asimismo, se ajusta su contenido a las determinaciones dispuestas en el art.10 de la LOUA para los suelos urbanizables no sectorizados.

ACTUAL

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA**SUNP-I6**

Denominación: ESPALDILLAS II	Clase de Suelo: <i>Urbanizable No Programado</i>
Figura de Planeamiento: <i>Programa de Actuación Urbanística</i>	Plano N°: 3.7 y 3.8

Superficie: 20,3242 Has (incluyendo 1,20 Has. del SGT-3)
Carácter de la Actuación: <i>Privada, con concurso público.</i>

OBJETIVOS:

- Liberar el suelo necesario para la vía metropolitana paralela al río Guadaíra.
- Rematar el suelo ocupado por usos industriales en la zona de Hacienda Dolores, configurando una nueva fachadas sobre el río y la vía metropolitana.
- Canalizar el arroyo de Espaldillas.

CARACTERISTICAS:

<i>Usos permitidos:</i>	<i>Industria, Oficinas y Comercio (excepto grandes superficies de tipo alimentario).</i>
<i>Usos incompatibles o prohibidos:</i>	Hospedaje y Residencial.
<i>Edificabilidad máxima:</i>	115.010 m ²
<i>Condiciones de desarrollo:</i>	Se desarrollará mediante un único Plan Parcial. El PAU esta ligado a la ejecución de las arterias principales de distribución desde la red existente y a la canalización del arroyo.

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA:

- El viario señalado en los planos tiene carácter vinculante.
- La franja colindante con el SGT-3 se destinará a industrias escaparate con frente de oficinas y exposición, así como a usos exclusivos terciarios. La totalidad del SUNP-I6 podría destinarse exclusivamente a usos terciarios.
- Se resolverá el problema de servidumbre de los colectores existentes, estudiando la posibilidad de cambios en su trazado.
- La incorporación al desarrollo urbano de este sector, está condicionada a la ejecución del SUP-I2.

MODIFICADO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA**SUNS-1**

Clasificación:	Urbanizable No Sectorizado	Figura Planeamiento:	Plan de Sectorización
Denominación:	"SUNP-I6" (zona Espaldillas)	Plano N°:	OE.02.1

Superficie:	20,3242 Has
Sistema General adscrito (OE):	1,20 Has. del SGT-3
Carácter de la Actuación:	Privada

OBJETIVOS:

- Liberar el suelo necesario para la vía metropolitana paralela al río Guadaíra.
- Rematar el suelo ocupado por usos industriales en la zona de Hacienda Dolores, configurando una nueva fachadas sobre el río y la vía metropolitana.
- Canalizar el arroyo de Espaldillas.

CARACTERISTICAS:

Usos incompatibles o prohibidos (OE): Hospedaje, grandes superficies de tipo alimentario y Residencial.

Condiciones para proceder a su sectorización (OE): La incorporación al desarrollo urbano de este sector, está condicionada a la ejecución del SUP-I2.

El Plan de Sectorización esta ligado a la ejecución de las arterias principales de distribución desde la red existente y a la canalización del arroyo.

Se desarrollará mediante un único Plan Parcial.

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA:

- El viario señalado en los planos tiene carácter vinculante.
- La franja colindante con el SGT-3 se destinará a industrias escaparate con frente de oficinas y exposición, así como a usos exclusivos terciarios. La totalidad del SUNP-I6 podría destinarse exclusivamente a usos terciarios.
- Se resolverá el problema de servidumbre de los colectores existentes, estudiando la posibilidad de cambios en su trazado.

ACTUAL

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA**SUNP-18**Denominación: *EL CAPITAN*Clase de Suelo: *Urbanizable No Programado*Figura de Planeamiento: *Programa de Actuación Urbanística*Plano N°: *3.11 y 3.12*

Superficie: 13 Has

Carácter de la Actuación: *Privada, con concurso público.***OBJETIVOS:**

- Posibilitar el desarrollo de nuevo suelo industrial, rematando la zona norte de la A-92.
- Construir un tramo de vía de borde de la zona industrial del norte de la ciudad.

CARACTERISTICAS:

Usos permitidos: *Industria, Oficinas y Comercio (excepto grandes superficies de tipo alimentario).*

Usos incompatibles o prohibidos: *Hospedaje y Residencial.*

Edificabilidad máxima: *78.000 m²*

Condiciones de desarrollo: *Se desarrollará mediante un único Plan Parcial. El PAU está ligado a la ejecución de la infraestructura sanitaria del SUP-14 y de la arteria principal de agua junto a la Autovía A-92.*

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA:

- El viario señalado en los planos tiene carácter vinculante.
- Se creará una vía de servicio junto a la A-92.
- La línea de edificación se situará a 50 metros como mínimo desde el borde de la calzada de la A-92

MODIFICADO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA**SUNS-2**

Clasificación: **Urbanizable No Sectorizado**
 Denominación: **"SUNP-18" (zona El Capitán)**

Figura Planeamiento: **Plan de Sectorización**
 Plano N°: **OE.02.2**

Superficie: **13 Has**
 Carácter de la Actuación: **Privada**

OBJETIVOS:

- Posibilitar el desarrollo de nuevo suelo industrial, rematando la zona norte de la A-92.
- Construir un tramo de vía de borde de la zona industrial del norte de la ciudad.

CARACTERISTICAS:

Usos incompatibles o prohibidos (OE): Hospedaje, grandes superficies de tipo alimentario y Residencial.

Condiciones para proceder a su sectorización (OE): El Plan de Sectorización está ligado a la ejecución de la infraestructura sanitaria del SUP-14 y de la arteria principal de agua junto a la Autovía A-92.
 Se desarrollará mediante un único Plan Parcial.

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA:

- El viario señalado en los planos tiene carácter vinculante.
- Se creará una vía de servicio junto a la A-92.
- La línea de edificación se situará a 50 metros como mínimo desde el borde de la calzada de la A-92

ACTUAL

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA**SUNP-R4**

Denominación: HUERTA DEL CURA III Clase de Suelo: *Urbanizable No Programado*
 Figura de Planeamiento: *Programa de Actuación Urbanística* Plano N°: 3.23

Superficie: 8,98 Has
 Carácter de la Actuación: *Privada, con concurso público.*

OBJETIVOS:

- Posibilitar el desarrollo de una oferta de vivienda unifamiliar como continuación de las fases anteriores de la urbanización Huerta del Cura.
- Obtener nuevas dotaciones para el conjunto de la población de las dos fases existentes.

CARACTERISTICAS:

Usos permitidos: *Residencial*
Usos incompatibles o prohibidos: Industrial en todas sus categorías.
Edificabilidad máxima: 14.400 m² *Nº máximo de viviendas:* 72
Condiciones de desarrollo: El PAU requiere la ejecución previa o simultánea de la ampliación de los sistemas generales de infraestructura sanitaria de la ciudad.

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA:

- Las dotaciones se localizarán en el borde oeste del sector.

MODIFICADO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA**SUNS-3**

Clasificación: Urbanizable No Sectorizado	Figura Planeamiento: Plan de Sectorización
Denominación: "SUNP-R4" (zona Huerta del Cura)	Plano N°: OE.02.3

Superficie:	8,98 Has
Sistema General adscrito (OE):	5 m²/habitante a localizar en SGEL-8
Carácter de la Actuación:	Privada.

OBJETIVOS:

- Posibilitar el desarrollo de una oferta de vivienda unifamiliar como continuación de las fases anteriores de la urbanización Huerta del Cura.
- Obtener nuevas dotaciones para el conjunto de la población de las dos fases existentes.

CARACTERISTICAS:

Usos incompatibles o prohibidos (OE): Industrial en todas sus categorías.

Condiciones de desarrollo (OE): El **Plan de Sectorización** requiere la ejecución previa o simultánea de la ampliación de los sistemas generales de infraestructura sanitaria de la ciudad.

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA:

- Las dotaciones se localizarán en el borde oeste del sector.

CAPITULO 3. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**SECCION 1ª: DETERMINACIONES GENERALES****Artículo 148. Definición del suelo urbanizable *sectorizado***

ACTUAL

1. Constituyen esta categoría de suelo aquellos terrenos del suelo urbanizable *cuyo programa* se establece desde el propio Plan General y, en consecuencia, deben ser urbanizados en los términos y plazos establecidos en el mismo.
2. *Las previsiones del Plan General sobre el suelo urbanizable programado se establecen sobre el marco temporal de dos cuatrienios contados a partir del día de entrada en vigor del Plan General.*
3. La delimitación de sectores del suelo urbanizable *programado* aparece en los planos de *Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación y de Régimen y Gestión del Suelo* en los que se indica la identificación del Plan Parcial correspondiente mediante el código *SUP*.

MODIFICADO

1. Constituyen esta categoría de suelo aquellos terrenos del suelo urbanizable **cuya sectorización** se establece desde el propio Plan General y, en consecuencia, deben ser urbanizados en los términos y plazos establecidos en el mismo.
2. La delimitación de sectores del suelo urbanizable **sectorizado** aparece en los planos de **OE.02 (1, 2 y 3) "Ordenación estructural del Suelo Urbano y Urbanizable"** en los que se indica la identificación del Plan Parcial correspondiente mediante el código **SUS**.

JUSTIFICACION: Adaptación a la terminología de la LOUA, eliminando la limitación temporal de dos cuatrienios para el desarrollo de los sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado del PGOU.

Artículo 150. Régimen Urbanístico

ACTUAL

1. Las *facultades urbanísticas* de los propietarios de suelo urbanizable *programado*, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación urbanística aplicable, así como en las presentes Normas.
2. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable *programado* adquirirán el derecho a urbanizar con la aprobación definitiva del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización correspondiente.
3. Con el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, los propietarios de suelo urbanizable *programado* tendrán derecho al *ochenta y cinco por ciento (85%)* del aprovechamiento *tipo que el Plan General asigna al suelo urbanizable programado del cuatrienio correspondiente*.

MODIFICADO

1. Las **derechos urbanísticos** de los propietarios de suelo urbanizable **sectorizado**, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación urbanística aplicable, así como en las presentes Normas.
2. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable **sectorizado** adquirirán el derecho a urbanizar con la aprobación definitiva del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización correspondiente.

3. Con el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, los propietarios de suelo urbanizable **sectorizado** tendrán derecho al **noventa** por ciento (**90%**) del aprovechamiento **medio del área de reparto en la que se inserte**.

JUSTIFICACION: Adaptación a la terminología de la LOUA y actualización del porcentaje correspondiente al aprovechamiento patrimonializable por los propietarios de suelo urbanizable sectorizado.

Artículo 151. Obligaciones y cargas de los propietarios

ACTUAL

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable *programado* están obligados a:

- a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o en su caso al órgano urbanístico actuante:
 - i) La superficie total de los viales urbanizados, parques y jardines públicos ajardinados, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos.
 - ii) En los sectores con *exceso* de aprovechamiento sobre el *tipo* del *cuatrienio* correspondiente, además de las cesiones del apartado anterior, la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúa el exceso de aprovechamiento, cuando éste no se destine a la adjudicación del suelo para propietarios de terrenos afectados por sistemas generales o cuando tales adjudicaciones no absorban la totalidad del exceso. En estos casos las adjudicaciones a favor del Ayuntamiento se llevarían a cabo de acuerdo con lo previsto en el Título cuarto de estas normas.
 - iii) El *quince* por ciento (*15%*) del aprovechamiento *tipo del suelo urbanizable programado del cuatrienio correspondiente*.
- b) Ejecutar la urbanización en los términos señalados por la legislación urbanística aplicable.
- c) Conservar la urbanización ejecutada cuando así se imponga por *el Plan de Ordenación o por las Bases de un Programa de Actuación Urbanística* o resulte expresamente de disposiciones legales.
- d) Edificar los solares dentro de los plazos que fije el Plan y, en todo caso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 160 del presente Título.
- e) Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como preservar su uso público cuando las determinaciones del Plan así lo estableciesen.

MODIFICADO

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable **sectorizado** están obligados a:

- a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o en su caso al órgano urbanístico actuante:
 - i) La superficie total de los viales urbanizados, parques y jardines públicos ajardinados, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos.
 - ii) En los sectores con **excedentes** de aprovechamiento sobre el **medio del área de reparto** correspondiente, además de las cesiones del apartado anterior, la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúa el exceso de aprovechamiento, cuando éste no se destine a la adjudicación del suelo para propietarios de terrenos afectados por sistemas generales o cuando tales adjudicaciones no absorban la totalidad del exceso. En estos casos las adjudicaciones a favor del Ayuntamiento se llevarían a cabo de acuerdo con lo previsto en el Título cuarto de estas normas.
 - iii) El **diez** por ciento (**10%**) del aprovechamiento **medio del área de reparto en la que se inserte**.
- b) Ejecutar la urbanización en los términos señalados por la legislación urbanística aplicable.

- c) Conservar la urbanización ejecutada cuando así se imponga por el **planeamiento** o resulte expresamente de disposiciones legales.
- d) Edificar los solares dentro de los plazos que fije el Plan y, en todo caso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 160 del presente Título.
- e) Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como preservar su uso público cuando las determinaciones del Plan así lo estableciesen.

JUSTIFICACION: Adaptación a la terminología de la LOUA y actualización del porcentaje de cesión de aprovechamiento por los propietarios de suelo urbanizable sectorizado.

Artículo 153. Aprovechamiento *medio* del suelo urbanizable

ACTUAL

1. El aprovechamiento tipo del área de reparto del primer cuatrienio se ha obtenido dividiendo el aprovechamiento lucrativo total del área por la suma de las superficies que abarcan todos los sectores programados en el primer cuatrienio y los sistemas generales adscritos a ellos. El aprovechamiento lucrativo total se ha obtenido contabilizando los metros cuadrados construibles de cada uso, ponderándolos con los siguientes coeficientes:

ZONA	COEFICIENTE
Vivienda colectiva en régimen libre	1,20
Vivienda colectiva en régimen protegido	0,65
Unifamiliar en régimen libre	1,80
Unifamiliar en régimen protegido	1,15
Terciario (hospedaje, comercio y oficinas)	1,20
Industria intensiva	1,00
Industria extensiva	0,90

2. El Plan General establece para el área de reparto del primer cuatrienio de su programación un aprovechamiento tipo de cero con cincuenta y un mil setecientos siete (0,51707) metros cuadrados construibles en industria intensiva por metro cuadrado de suelo.

3. El aprovechamiento tipo del área de reparto del segundo cuatrienio se ha obtenido dividiendo el aprovechamiento lucrativo total del área por la suma de las superficies que abarcan todos los sectores programados en el segundo cuatrienio y los sistemas generales adscritos a ellos. El aprovechamiento lucrativo total se ha obtenido contabilizando los metros cuadrados construibles de cada uso, ponderándolos con los siguientes coeficientes:

ZONA	COEFICIENTE
Vivienda colectiva en régimen libre	1,20
Vivienda colectiva en régimen protegido	0,65
Unifamiliar en régimen libre	1,80
Unifamiliar en régimen protegido	1,15
Terciario (hospedaje, comercio y oficinas)	1,20
Industria intensiva	1,00
Industria extensiva	0,90

4. El Plan General establece para el área de reparto del segundo cuatrienio de su programación un aprovechamiento tipo de cero con cuarenta y ocho mil cuatrocientas treinta y tres (0,48433) metros cuadrados construibles en industria intensiva por metro cuadrado de suelo.

JUSTIFICACION: Este artículo pasa al 180 bis, regulando el aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable sectorizado y ordenado. Como consecuencia del desplazamiento del artículo, del 154 al 180 bis adelantan una posición.

Artículo 153.bis Usos densidades y edificabilidades globales del Suelo Urbanizable Sectorizado

A. USO GLOBAL PRODUCTIVO-INDUSTRIAL		
SUS-1	Edificabilidad Global	0,55 m ² /m ²
	Densidad Global	
B. USO GLOBAL RESIDENCIAL		
SUS-2	Edificabilidad Global	0,30 m ² /m ²
	Densidad Global	14 viv/ha
SUS-3	Edificabilidad Global	0,24 m ² /m ²
	Densidad Global	12 viv/ha
SUS-4	Edificabilidad Global	0,36 m ² /m ²
	Densidad Global	30 viv/ha
SUS-5	Edificabilidad Global	0,60 m ² /m ²
	Densidad Global	55 viv/ha

Artículo 156. Requisitos para poder edificar

ACTUAL

1. En el suelo urbanizable *programado*, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondientes y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de *compensación*, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
- Que la infraestructura básica del sector o unidad de ejecución esté ejecutada en su totalidad o que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considera previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trata contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la infraestructura básica del sector o unidad de ejecución y de la urbanización completa de la parcela, plazo que será como máximo igual que el de la terminación de la edificación.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no este concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2. A los efectos del número anterior, se entenderá por infraestructura básica en todo el ámbito del Proyecto de Urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución, el viario de cesión obligatoria con todos los servicios previstos en el Plan, y su conexión con las redes generales de la ciudad tanto en lo relativo a las redes de servicios como a la del propio viario. Asimismo, incluirá los terrenos de cesión obligatoria para dotaciones y zonas verdes con todos los servicios previstos en el Plan *a excepción de las plantaciones*, debiendo estar estos terrenos libres de todo impedimento para poder ser destinado a los fines previstos.

3. Se entenderá por infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con las concesiones de licencia correspondiente:

- a) Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas del sector o Unidad de Ejecución y que figuren como espacios privados en el plan o Estudio de Detalle correspondiente.
- b) Los espacios entre parcelas destinados al uso de aparcamiento o espacio libre ajardinado de carácter privado.
- c) La plantación de los parques, jardines y zonas arboladas de protección del viario.

4. La concesión de cualquiera licencia de nueva planta del sector o unidad de ejecución deberá incluir dentro del proyecto de edificación la ejecución de la infraestructura complementaria al servicio de la parcela correspondiente si tal infraestructura fuera una unidad separable del resto y, en caso de que estuviera destinada para el servicio de varias parcelas, deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada.

5. En cualquier caso, con la primera licencia de edificación que se conceda en un sector o unidad de ejecución deberá quedar garantizada la ejecución simultánea de las plantaciones previstas en el apartado c) del número 3 para todo el sector o unidad de ejecución.

6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere presentado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

MODIFICADO

1. En el suelo urbanizable **sectorizado**, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondientes y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) **La cesión del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al municipio por razón de su participación en las plusvalías y la adquisición, en su caso, mediante transferencias de aprovechamiento, de los excedentes de aprovechamiento o sus equivalentes económicos.**

b) **Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación; de formalizar las cesiones aún pendientes; así como de no ocupar ni utilizar la edificación**

hasta la total terminación de las obras de urbanización, la materialización de las cesiones pendientes y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes.

El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que dé frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

El compromiso de no ocupación ni utilización incluye el de la consignación de tal condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

c) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

2. A los efectos del número anterior, se entenderá por infraestructura básica en todo el ámbito del Proyecto de Urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución, el viario de cesión obligatoria con todos los servicios previstos en el Plan, y su conexión con las redes generales de la ciudad tanto en lo relativo a las redes de servicios como a la del propio viario. Asimismo, incluirá los terrenos de cesión obligatoria para dotaciones y zonas verdes con todos los servicios previstos en el Plan, debiendo estar estos terrenos libres de todo impedimento para poder ser destinado a los fines previstos.

3. Se entenderá por infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con las concesiones de licencia correspondiente:

a) Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas del sector o Unidad de Ejecución y que figuren como espacios privados en el plan o Estudio de Detalle correspondiente.

b) Los espacios entre parcelas destinados al uso de aparcamiento o espacio libre ajardinado de carácter privado.

c) La plantación de los parques, jardines y zonas arboladas de protección del viario.

4. La concesión de cualquiera licencia de nueva planta del sector o unidad de ejecución deberá incluir dentro del proyecto de edificación la ejecución de la infraestructura complementaria al servicio de la parcela correspondiente si tal infraestructura fuera una unidad separable del resto y, en caso de que estuviera destinada para el servicio de varias parcelas, deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada.

5. En cualquier caso, con la primera licencia de edificación que se conceda en un sector o unidad de ejecución deberá quedar garantizada la ejecución simultánea de las plantaciones previstas en el apartado c) del número 3 para todo el sector o unidad de ejecución.

6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere presentado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

JUSTIFICACION: Se introducen los requisitos señalados en el art.55 de la LOUA para poder autorizar la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar.

Artículo 157. Plazos de ejecución del planeamiento**ACTUAL**

1. Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo urbanizable *programado* contendrán su división en Unidades de Ejecución y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada una de ellas, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General.

2. Los Planes Parciales programados en el primer cuatrienio deberán presentarse, cuando no se prevea la iniciativa pública, en el plazo máximo de un (1) año a partir de la fecha de entrada en vigor del Plan General.

3. Se establecen con carácter propositivo los siguientes plazos para la ejecución del planeamiento, que se convertirán en plazos preceptivos en el supuesto de que los respectivos Planes Parciales no señalen otros menores.

a) Presentación de Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación en el plazo de seis (6) meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

b) Constitución, en su caso, de Juntas de Compensación, dos (2) meses desde la definitiva aprobación de las Bases y Estatutos.

c) Presentación de los Proyectos de Compensación y de Urbanización en el plazo de seis (6) meses desde la constitución de la Junta.

4. La urbanización de cada sector deberá estar ejecutada en el plazo máximo de cuatro (4) años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

MODIFICADO

1. Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo urbanizable **sectorizado** contendrán su división en Unidades de Ejecución y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada una de ellas, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General.

2. Los Planes Parciales de los sectores urbanizables sectorizados deberán aprobarse en el primer y único Cuatrienio desde la fecha de aprobación de la adaptación parcial.

3. Se establecen con carácter propositivo los siguientes plazos para la ejecución del planeamiento, que se convertirán en plazos preceptivos en el supuesto de que los respectivos Planes Parciales no señalen otros menores.

a) Presentación de Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación en el plazo de seis (6) meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

b) Constitución, en su caso, de Juntas de Compensación, dos (2) meses desde la definitiva aprobación de las Bases y Estatutos.

c) Presentación de los Proyectos de Compensación y de Urbanización en el plazo de seis (6) meses desde la constitución de la Junta.

4. La urbanización de cada sector deberá estar ejecutada en el plazo máximo de cuatro (4) años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

JUSTIFICACION: Actualización programación del planeamiento de desarrollo en SUS.

SECCION 5ª: CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: FICHAS DE LOS SECTORES

Artículo 178 bis. Fichas de los sectores del suelo urbanizable sectorizado.

ACTUAL

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA**SUP-16**

Denominación "PIE SOLO" Plano N°: 3.12/3.13
 Clase Suelo: Urbanizable Programado Industrial Figura de Planeamiento: Plan Parcial

Superficie: Total: 10,30 has Sin SG: 10,30 has SG interiores: ---
 Iniciativa de planeamiento: Privada Programación: Segundo Cuatrienio
 Sistema de Actuación: Compensación

OBJETIVOS:

- Completar longitudinalmente la zona industrial más próxima al casco urbano entre la A-92 y los terrenos explotados para la elaboración de cementos
- Conseguir una vía estructurante de esta zona industrial como alternativa a la A-92 para los tráficos locales

EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (m² construidos)

	Vivienda Régimen Protegido		Vivienda Régimen Libre		Industria		Terciario	Total
	Colectiva	Unif.	Colectiva	Unif.	Intensiva	Extensiva		
Máxima	---	---	---	---	50.000	50.000	20.000	56.650
V. de Cálculo	0	0	0	0	40.000	10.000	6.650	56.650
Mínima	---	---	---	---	20.000	0	2.000	22.000

Aprovechamiento total del sector: 56.980 ua N° máximo de viviendas: ---
 Índice de aprovechamiento del sector: 0,55320 ua/m² Exceso de aprovechamiento: 14.577 ua

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PUBLICAS

	Espacios Libres	Escolar	Deportivo	Otros*	Total
m ² suelo totales	10.300	---	2.060	1.030	13.390

OBSERVACIONES:

- Se incluye en el sector la vía que constituye su borde norte, con 22 m de anchura

* Sólo social: la reserva para comercial no es pública

MODIFICADO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA**SUS-1**

Clasificación (OE):	Urbanizable Sectorizado	Denominación	"SUP-I6" (Zona: Pie Solo)	
Planeamiento General:	PGOU	Aprobación Definitiva:	21/03/94	Plano N°: OE.02.2

Superficie:	Total: 10,30 has	Sin SG: 10,30 has	SG interiores: ---
Iniciativa de planeamiento:	Privada		
Sistema de Actuación	Compensación	Programación:	Primer Cuatrienio

OBJETIVOS:

- Completar longitudinalmente la zona industrial más próxima al casco urbano entre la A-92 y los terrenos explotados para la elaboración de cementos
- Conseguir una vía estructurante de esta zona industrial como alternativa a la A-92 para los tráficos locales

EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (m² construidos) (OE):

	Vivienda Régimen Protegido		Vivienda Régimen Libre		Industria		Terciario	Total
	Colectiva	Unif.	Colectiva	Unif.	Intensiva	Extensiva		
Máxima	---	---	---	---	50.000	50.000	20.000	56.650
V. de Cálculo	0	0	0	0	40.000	10.000	6.650	56.650
Mínima	---	---	---	---	20.000	0	2.000	22.000

Aprovechamiento Objetivo:	56.980 ua	Nº máximo de viviendas	---
Area de Reparto	AR-2	Aprovechamiento medio	0,48433 ua/m ²

RESERVA MINIMA DOTACIONES LOCALES PUBLICAS (cumplimiento art. 17 LOUA)

	Espacios Libres	Escolar	Deportivo	Otros*	Total
m ² suelo totales	10.300	---	2.060	1.030	13.390

OBSERVACIONES:

- Se incluye en el sector la vía que constituye su borde norte, con 22 m de anchura

* Sólo social: la reserva para comercial no es pública

ACTUAL

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA**SUP-R7**

Denominación EL EUCALIPTAL II Plano N°: 2.7/10.6
 Clase de Suelo: *Urbanizable Programado* Figura de Planeamiento: Plan Parcial

Superficie: 27,30 Has Sin SG: 27,30 Has SG interiores: ---
 Iniciativa de planeamiento: Privada
 Sistema de Actuación: Compensación Programación: Primer Cuatrienio

OBJETIVOS:

- Desarrollar una oferta de vivienda unifamiliar para el ámbito metropolitano
- Dar cumplimiento a los compromisos alcanzados por el Ayuntamiento para resolver la carencia de urbanización de El Eucaliptal I, en concordancia con la resolución de la C.P.U. del 25 de octubre de 1.989

EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (m² construidos)

	Vivienda Régimen Protegido		Vivienda Régimen Libre		Industria		Terciario	Total
	Colectiva	Unif.	Colectiva	Unif.	Intensiva	Extensiva		
Máxima	0	0	0	79.330	0	0	2.000	79.770
V. de Cálculo	0	0	0	79.300	0	0	470	79.770
Mínima	0	0	0	---	---	---	440	---

Aprovechamiento total del sector:	143.304	ua	Nº máximo de viviendas	218
Índice de aprovechamiento del sector:	0,52492	ua/m ²	Exceso de aprovechamiento	23.318

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PUBLICAS

	Espacios Libres	Escolar	Deportivo	Otros*	Total
m ² suelo totales	37.300	2.180	1.200	1.000	41.680

OBSERVACIONES:

- La red de saneamiento debe ser separativa
- El sector participará en la ejecución de los sistemas generales de infraestructura sanitaria de toda la zona de El Cruce
- Las dotaciones locales se localizarán preferentemente en el borde Oeste del sector, a modo de separación con la cantera existente en su límite.

MODIFICADO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA**SUS-2**

Clasificación (OE):	Urbanizable Sectorizado	Denominación:	"SUP-R7" (Zona El Eucaliptal)
Planeamiento General:	PGOU	Aprobación Definitiva:	21/03/94 Plano Nº: OE.02.2

Superficie Total:	275.235 m²	SGEL (OE):	---
Iniciativa de planeamiento:	Privada	Programación:	Primer Cuatrienio
Sistema de Actuación	Compensación		

OBJETIVOS:

- Desarrollar una oferta de vivienda unifamiliar para el ámbito metropolitano
- Dar cumplimiento a los compromisos alcanzados por el Ayuntamiento para resolver la carencia de urbanización de El Eucaliptal I, en concordancia con la resolución de la C.P.U. del 25 de octubre de 1.989

EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (m² construidos)

	Vivienda Régimen Protegido		Vivienda Régimen Libre		Industria		Terciario	Total
	Colectiva	Unif.	Colectiva	Unif.	Intensiva	Extensiva		
Máxima	0	0	0	79.330	0	0	2.000	79.770
V. de Cálculo	*	*	0	79.300	0	0	470	79.770
Mínima	*	*	0	---	---	---	440	---
Aprovechamiento Objetivo					143.304	Nº máximo de viviendas		218
Area de Reparto:					AR-1	Aprovechamiento medio		0,52309 ua/m ²

RESERVA MINIMA DOTACIONES LOCALES PUBLICAS (cumplimiento art. 17 LOUA)

	Espacios Libres	Escolar	Deportivo	Otros*	Total
m ² suelo totales	37.300	2.180	1.200	1.000	41.680

OBSERVACIONES:

- El plan parcial de desarrollo del sector, deberá prever la reserva de terrenos equivalentes al 30 % de la edificabilidad residencial que resulte, para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (OE) *
- La red de saneamiento debe ser separativa
- El sector participará en la ejecución de los sistemas generales de infraestructura sanitaria de toda la zona de El Cruce
- Las dotaciones locales se localizarán preferentemente en el borde Oeste del sector, a modo de separación con la cantera existente en su límite.

ACTUAL

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA**S2/SUNP-R2**

Denominación	SUNP-R2 – Centro S2	Plano N°:	3.24/27
Clase d Suelo:	Urbanizable Sectorizado	Figura de Planeamiento:	Plan Parcial

Superficie:	178.373 m ²	Sin SG:	175.208 m ²	SG:	3.165 m ²
Iniciativa de planeamiento:	Privada	Programación:	Segundo Cuatrienio		
Sistema de Actuación	Compensación				

OBJETIVOS:

- Desarrollar una oferta de vivienda unifamiliar de baja densidad para el ámbito metropolitano en la zona sudoeste de la ciudad, y ligada a fuertes dotaciones recreativas y deportivas

EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (m² construidos)

	Vivienda Régimen Protegido		Vivienda Régimen Libre		Industria		Terciario	Total
	Colectiva	Unif.	Colectiva	Unif.	Intensiva	Extensiva		
Máxima	0	31.890	0	32.653	0	0	22.653	41.890
V. de Cálculo	0	9.237	0	21.552	0	0	11.101	41.890
Mínima	0	9.237	0	10.000	0	0	---	20.230

Aprovechamiento total del sector:	39.212,50	ua	Nº máximo de viviendas	211
Índice de aprovechamiento del sector:	0,21983	ua/m ²	Exceso de aprovechamiento	

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PUBLICAS

	Espacios Libres	Escolar	Deportivo	Social	Comercial	Total
m ² suelo totales	17.521	2.532	1.266	633	211	22.163

OBSERVACIONES:

- Se recuperará el trazado del camino de Pelay-Correa que discurre de norte a sur, a su anchura legal (50,16 mts). y las características que fije el organismo responsable.
- Se integrará en la medida de lo posible las edificaciones de viviendas existentes en el planteamiento general del sector.
- Sistemas Generales: Se ejecutará el tramo de viario de la Ronda Sur que enlazará la carretera Alcalá-Utrera, con la carretera Alcalá-Dos Hermanas, dicho viario tendrá una anchura de 26 metros.
- No se procederá la aprobación inicial del Plan Parcial del sector, sin haber acreditado la aportación del aval correspondiente (10%).

MODIFICADO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA**SUS-3**

Clasificación (OE):	Urbanizable Sectorizado	Denominación:	S2 / SUNP-R2 "La Estrella"		
Planeamiento General:	Plan de Sectorización	Aprobación:	03/12/08	Plano Nº:	OE.02.3

Superficie:	178.373 m ²	SGEL-7 (OE):	3.165 m ²
Iniciativa de planeamiento:	Privada		
Sistema de Actuación	Compensación	Programación:	Primer Cuatrienio

OBJETIVOS:

- Desarrollar una oferta de vivienda unifamiliar de baja densidad para el ámbito metropolitano en la zona sudoeste de la ciudad, y ligada a fuertes dotaciones recreativas y deportivas

EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (m² construidos) (OE)

	Vivienda Régimen Protegido		Vivienda Régimen Libre		Industria		Terciario	Total
	Colectiva	Unif.	Colectiva	Unif.	Intensiva	Extensiva		
Máxima	0	31.890	0	32.653	0	0	22.653	41.890
V. de Cálculo	0	9.237	0	21.552	0	0	11.101	41.890
Mínima	0	9.237	0	10.000	0	0	---	20.230

Aprovechamiento Objetivo:	39.212,50 ua	Nº máximo de viviendas	211
Area de Reparto	AR-15	Aprovechamiento medio	0,21983 ua/m²

RESERVA MINIMA DOTACIONES LOCALES PUBLICAS (cumplimiento art. 17 LOUA)

	Espacios Libres	Escolar	Deportivo	Social	Comercial	Total
m ² suelo totales	17.521	2.532	1.266	633	211	22.163

OBSERVACIONES:

- Se recuperará el trazado del camino de Pelay-Correa que discurre de norte a sur, a su anchura legal (50,16 mts). y las características que fije el organismo responsable.
- Se integrará en la medida de lo posible las edificaciones de viviendas existentes en el planteamiento general del sector.
- Sistemas Generales: Se ejecutará el tramo de viario de la Ronda Sur que enlazará la carretera Alcalá-Utrera, con la carretera Alcalá-Dos Hermanas, dicho viario tendrá una anchura de 26 metros.
- No se procederá la aprobación inicial del Plan Parcial del sector, sin haber acreditado la aportación del aval correspondiente (10%).

ACTUAL

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA**S2/SUNP-R5**

Denominación S2 "Pirotecnia Carretilla"
Clase de Suelo: Urbanizable Sectorizado

Plano N°:
Figura de Planeamiento: Plan Parcial

Superficie: 95.199,47 m²
Iniciativa de planeamiento: Privada
Sistema de Actuación: Compensación

Sin SG: 91.087,99 m² SG: 4.111,48 m²
Programación:

OBJETIVOS:

- Posibilitar el desarrollo ordenado de una zona limítrofe con el suelo urbano y ocupado en parte por una parcelación

EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (m² construidos)

	Vivienda Régimen Protegido		Vivienda Régimen Libre		Industria		Terciario	Total
	Colectiva	Unif.	Colectiva	Unif.	Intensiva	Extensiva		
Máxima	---	0	9.742,16	12.120	0	0	---	32.791,68
V. de Cálculo	9.837,52	0	9.742,16	12.120	0	0	1.092	32.791,68
Mínima	9.837,52	0	---	---	0	0	---	---

Aprovechamiento total del sector:

30.819,58	ua
-----------	----

 N° máximo de viviendas

273

 Índice de aprovechamiento del sector:

0,32374	ua/m ²
---------	-------------------

 Exceso de aprovechamiento

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PUBLICAS

	Espacios Libres	Escolar	Deportivo	Otros*	Total
m ² suelo totales	9.108,80	4.368	2.184	1.638	17.298,80

OBSERVACIONES:

- Deberá resolver las conexiones viarias con el borde sur del suelo urbano de la ciudad (urbanización Pinares de Oromana) para mejorar la accesibilidad de toda esta zona desde la ronda sur.
- Una parte de las dotaciones locales de espacios libres de uso y dominio público se localizarán en contacto con las limítrofes de la urbanización Pinares de Oromana

MODIFICADO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA**SUS-4**

Clasificación (OE):	Urbanizable Sectorizado	Denominación:	S2 / SUNP-R5 "Pirotecnia"		
Planeamiento General:	Plan de Sectorización	Aprobación:	24/11/06	Plano Nº:	OE.02.3

Superficie:	95.199,47 m ²	SGEL-7 (OE):	4.111,48 m ²
Iniciativa de planeamiento:	Privada	Programación:	Primer Cuatrienio
Sistema de Actuación	Compensación		

OBJETIVOS:

- Posibilitar el desarrollo ordenado de una zona limítrofe con el suelo urbano y ocupado en parte por una parcelación

EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (m² construidos) (OE)

	Vivienda Régimen Protegido		Vivienda Régimen Libre		Industria		Terciario	Total
	Colectiva	Unif.	Colectiva	Unif.	Intensiva	Extensiva		
Máxima	---	0	9.742,16	12.120	0	0	---	32.791,68
V. de Cálculo	9.837,52	0	9.742,16	12.120	0	0	1.092	32.791,68
Mínima	9.837,52	0	---	---	0	0	---	---

Aprovechamiento Objetivo	30.819,58	ua	Nº máximo de viviendas	273
Area de Reparto:	AR-14	ua/m ²	Aprovechamiento medio	0,32447 ua/m²

RESERVA MINIMA DOTACIONES LOCALES PUBLICAS (cumplimiento art. 17 LOUA)

	Espacios Libres	Escolar	Deportivo	Otros*	Total
m ² suelo totales	9.108,80	4.368	2.184	1.638	17.298,80

OBSERVACIONES:

- Deberá resolver las conexiones viarias con el borde sur del suelo urbano de la ciudad (urbanización Pinares de Oromana) para mejorar la accesibilidad de toda esta zona desde la ronda sur.
- Una parte de las dotaciones locales de espacios libres de uso y dominio público se localizarán en contacto con las limítrofes de la urbanización Pinares de Oromana

ACTUAL

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA**SUS-R9**

Denominación "La Isla" Plano N°:
Clase de Suelo: Urbanizable Sectorizado Figura de Planeamiento: Plan Parcial

Superficie: 674.739 m² Sin SG: 488.732 m² SG: 186.007 m²
Iniciativa de planeamiento: Privada
Sistema de Actuación: Compensación Programación:

OBJETIVOS:

- Generación y urbanización con tipologías residenciales de media alta densidad con objeto de consolidar las extensiones del actual núcleo urbano, y de obtener estructuras urbanas coherentes con los usos y actividades previstas, así como en el territorio en el que se implanta.

EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (m² construidos)

	Vivienda Régimen Protegido		Vivienda Régimen Libre		Industria		Terciario	Total
	Colectiva	Unif.	Colectiva	Unif.	Intensiva	Extensiva		
Máxima	---	0	260.719	0	0	0	---	404.843
V. de Cálculo	111.737	0	260.719	0	0	0	32.387	404.843
Mínima	111.737	0	---	0	0	0	---	

Aprovechamiento total del sector:	353.444	ua	Nº máximo de viviendas	3.711
Índice de aprovechamiento del sector:	0,52382	ua/m ²	Aprovechamiento medio	0,52382 ua/m ²

RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES LOCALES PUBLICAS

	Espacios Libres	Escolar	Deportivo	Otros*	Total
m ² suelo totales	78.810	64.285	29.707	10.295	183.097

OBSERVACIONES:

- Se dará cumplimiento a las consideraciones expuestas en el documento de Revisión Parcial del PGOU que propició su sectorización

MODIFICADO

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA**SUS-5**

Clasificación (OE):	Urbanizable Sectorizado	Denominación:	SUS-R9 "La Isla"		
Planeamiento General:	Revisión Parcial PGOU	Aprobación:	21/07/08	Plano Nº:	OE.02.3

Superficie:	674.739 m ²	SGEL-7 (OE):	186.007 m ²
Iniciativa de planeamiento:	Privada	Programación:	Primer Cuatrienio
Sistema de Actuación	Compensación		

OBJETIVOS:

- Generación y urbanización con tipologías residenciales de media alta densidad con objeto de consolidar las extensiones del actual núcleo urbano, y de obtener estructuras urbanas coherentes con los usos y actividades previstas, así como en el territorio en el que se implanta.

EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (m² construidos) (OE)

	Vivienda Régimen Protegido		Vivienda Régimen Libre		Industria		Terciario	Total
	Colectiva	Unif.	Colectiva	Unif.	Intensiva	Extensiva		
Máxima	---	0	260.719	0	0	0	---	404.843
V. de Cálculo	111.737	0	260.719	0	0	0	32.387	404.843
Mínima	111.737	0	---	0	0	0	---	
Aprovechamiento total del sector:			353.444	ua	Nº máximo de viviendas		3.711	
Area de Reparto			AR-16		Aprovechamiento medio		0,52382 ua/m ²	

RESERVA MINIMA DOTACIONES LOCALES PUBLICAS (cumplimiento art. 17 LOUA)

	Espacios Libres	Escolar	Deportivo	Otros*	Total
m ² suelo totales	78.810	64.285	29.707	10.295	183.097

OBSERVACIONES:

- Se dará cumplimiento a las consideraciones expuestas en el documento de Revisión Parcial del PGOU que propició su sectorización

CAPITULO 4. SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO**Artículo 180 bis. Regulación de las Areas de Suelo Urbanizable Transitorio.****ACTUAL**

1. La competencia del Plan General para completar en suelo *urbano* la ordenación y regulación detallada del uso de los terrenos y la edificación, se efectúa en las *Areas* de Suelo Urbanizable *Transitorio* mediante una documentación específica para la resolución de su problemática con carácter pormenorizado. En el presente capítulo se incluye una ficha para cada *Area* con los siguientes aspectos:

a) Fijación del aprovechamiento del sector según el Plan Parcial correspondiente y densidad máxima que se corresponde con la estructura del Plan General.

b) Asignación de usos globales en concordancia con el Plan Parcial aprobado. *Excepcionalmente, para algún área las determinaciones de este Plan General tienen el grado de precisión suficiente como si de suelo urbano se tratase.*

c) *Estado de ejecución a marzo de 1.994.*

d) El cuadro de características sintetiza las determinaciones básicas de la ordenación, *recogiendo las modificaciones introducidas respecto a la obrante en los antecedentes.* Se señalan las superficies de suelo destinadas a dotaciones, localizando y trazando preferentemente los elementos del sistema viario, de espacios libres y/o equipamientos.

e) *En el plano de ordenación se recoge la calificación de suelo.*

2. Régimen jurídico.

a) La clasificación como suelo urbanizable *en régimen transitorio* no exonera del cumplimiento de obligaciones y cargas derivadas del planeamiento parcial aprobado o impuestas en el acuerdo aprobatorio, que no resulten expresamente mencionadas en este Plan General, salvo que las mismas resulten incompatibles con tales previsiones.

b) Dichos suelos quedan sometidos a todos los efectos al régimen jurídico propio del suelo urbanizable *programado* establecido en el ordenamiento urbanístico y a la normativa de este Plan General.

c) Los sectores de planeamiento así clasificados, quedan igualmente sujetos, a la ordenación, calificación y usos previstos en este Plan General, así como a efectuar las cesiones para suelos de reservas.

d) *Las áreas de suelo urbanizable transitorio quedan adscritas a los efectos de su desarrollo y ejecución en la primera etapa cuatrienal de las dos que componen el Programa.*

e) *El incumplimiento de los plazos de ejecución previstos en el número anterior, dará lugar, en la revisión cuatrienal del Programa de Actuación, a la pérdida de su condición de suelo urbanizable transitorio y su sometimiento al régimen general y uniforme del suelo urbanizable, respecto de los ámbitos sin urbanizar de estas áreas.*

f) En orden a la adecuación de los sectores de suelo urbanizable *transitorio* a la ordenación resultante del Plan General, éste último, a través de las fichas reguladoras de cada actuación, y en atención a las características urbanísticas de los sectores así clasificados y de su dimensión establece dos vías para producir tal adaptación:

1) La tramitación de un Estudio de Detalle.

2) La formulación de un expediente de modificación del Plan Parcial de que se trate.

En los supuestos de sectores ordenados con el detalle y precisión propio del suelo urbano, la aplicación de las determinaciones del Plan General es directa e inmediata, no requiriéndose instrumentos de planeamiento intermedio que los desarrolle, sin perjuicio de la modificación del Proyecto de Urbanización cuando así proceda.

3. Las condiciones generales a que han de sujetarse las edificaciones y usos serán las contenidas en los Títulos VIII y IX de las presentes Normas, con las salvedades que se especifican en la documentación particular de cada ámbito.

MODIFICADO

CAPITULO 4. SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SECCION 1ª: DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 179. Regulación de los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado.

1. La competencia del Plan General para completar en suelo **urbanizable** la ordenación y regulación detallada del uso de los terrenos y la edificación, se efectúa en los **sectores** de Suelo Urbanizable **Ordenado** mediante una documentación específica para la resolución de su problemática con carácter pormenorizado. En el presente capítulo se incluye una ficha para cada **Sector** con los siguientes aspectos:

a) **Identificación del Plan Parcial vigente, que define la ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución, con señalamiento de la fecha de aprobación del mismo.**

b) Fijación de **la edificabilidad y del aprovechamiento objetivo** del sector según el Plan Parcial correspondiente, así como de la densidad máxima que se corresponde con la estructura del Plan General.

c) Asignación de usos globales en concordancia con el Plan Parcial aprobado.

d) El cuadro de características sintetiza las determinaciones básicas de la ordenación. Se señalan las superficies de suelo destinadas a dotaciones, localizando y trazando preferentemente los elementos del sistema viario, de espacios libres y/o equipamientos.

2. Régimen jurídico.

a) La clasificación como suelo urbanizable **ordenado** no exonera del cumplimiento de obligaciones y cargas derivadas del planeamiento parcial aprobado o impuestas en el acuerdo aprobatorio, que no resulten expresamente mencionadas en este Plan General, salvo que las mismas resulten incompatibles con tales previsiones.

b) Dichos suelos quedan sometidos a todos los efectos al régimen jurídico propio del suelo urbanizable **ordenado** establecido en el ordenamiento urbanístico y a la normativa de este Plan General.

c) Los sectores de planeamiento así clasificados, quedan igualmente sujetos, a la ordenación, calificación y usos previstos en este Plan General, así como a efectuar las cesiones para suelos de reservas.

d) En orden a la adecuación de los sectores de suelo urbanizable **ordenado** a la ordenación resultante del Plan General, éste último, a través de las fichas reguladoras de cada actuación, y en atención a las características urbanísticas de los sectores así clasificados y de su dimensión establece dos vías para producir tal adaptación:

1) La tramitación de un Estudio de Detalle.

2) La formulación de un expediente de modificación del Plan Parcial de que se trate.

3. Las condiciones generales a que han de sujetarse las edificaciones y usos serán las contenidas en los Títulos VIII y IX de las presentes Normas, con las salvedades que se especifican en la documentación particular de cada ámbito.

4. En el cuadro siguiente se recogen los usos, densidades y edificabilidades globales del suelo urbanizable ordenado del PGOU:

A. USO GLOBAL PRODUCTIVO-INDUSTRIAL

SUO-1, SUO-2, SUO-3, SUO-4, SUO-5	Edificabilidad Global	0,55 m ² /m ²
SUO-11, SUO-12, SUO-13, SUO-14	Edificabilidad Global	0,45 m ² /m ²
SUO-15, SUO-16, SUO-17	Edificabilidad Global	0,60 m ² /m ²
SUO-18	Edificabilidad Global	0,50 m ² /m ²

B. USO GLOBAL RESIDENCIAL

SUO-19, SUO-20	Edificabilidad Global	0,24 m ² /m ²
	Densidad Global	12 viv/ha
SUO-22	Edificabilidad Global	0,36 m ² /m ²
	Densidad Global	30 viv/ha
SUO-6	Edificabilidad Global	0,69 m ² /m ²
	Densidad Global	58 viv/ha
SUO-7	Edificabilidad Global	0,57 m ² /m ²
	Densidad Global	36 viv/ha
SUO-8, SUO-9	Edificabilidad Global	0,40 m ² /m ²
	Densidad Global	30 viv/ha
SUO-10	Edificabilidad Global	0,64 m ² /m ²
	Densidad Global	45 viv/ha
SUO-21	Edificabilidad Global	0,20 m ² /m ²
	Densidad Global	12 viv/ha

JUSTIFICACION: Establecer la regulación del suelo urbanizable ordenado.

SECCION 3ª: CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO: FICHAS DE LOS SECTORES

Artículo 179 bis. Fichas de los sectores del suelo urbanizable ordenado.

SUO-1 "SUP-I1" (Zona Peromingo)		PLANO OE.02.1
ORDENACION	OBJETIVOS: Urbanizar para usos industriales una de las pocas áreas de expansión del denominado "Polo de Desarrollo" que cuentan con aceptable dotación de sistemas generales de infraestructuras (agua y saneamiento) y con la accesibilidad que proporciona la carretera de Mairena.	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial APROBACION DEFINITIVA: 18/09/2003 SUPERFICIE BRUTA: 255.000 m ²	ORDENACION ESTRUCTURAL: USO GLOBAL: Productivo EDIFICABILIDAD: 140.250 m ² APROVECHAMIENTO: 136.230 ua
	UNIDAD DE EJECUCION: UE-única	
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	AREA DE REPARTO (OE): 1
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	Am (OE): 0,52309 ua/m ²
	CESIONES: 27.100 m ² espacios libres, 5.420 m ² deportivo, 2.710 m ² social	
SUO-2 "SUP-I2" (Zona Espaldillas)		PLANO OE.02.1
ORDENACION	OBJETIVOS: Ordenar para usos industriales y terciarios el área situada al noreste del cuartel de Espaldillas para recualificar y dar continuidad a las áreas industriales de la Red-Sur y Hacienda Dolores. Obtener la parte correspondiente del suelo sobre el que discurrirá la vía estructuradora norte-sur así como las redes de los sistemas generales de agua y saneamiento.	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial APROBACION DEFINITIVA: 15/01/2004 SUPERFICIE BRUTA: 207.400 m ²	ORDENACION ESTRUCTURAL: USO GLOBAL: Productivo EDIFICABILIDAD: 114.070 m ² APROVECHAMIENTO: 112.728 ua
	UNIDAD DE EJECUCION: UE-1/-2/-3/-4	
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	AREA DE REPARTO (OE): 1
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	Am (OE): 0,52309 ua/m ²
	CESIONES: 20.740m ² espacios libres, 4.148 m ² deportivo, 2.073 m ² social	

APROBACION DEFINITIVA

SUO-3 "SUP-I3" (Zona Venta de la Liebre)		PLANO OE.02.1
ORDENACION	OBJETIVOS: Dar solución al problema de los accesos a la actual fábrica de Giralt Laporta S.A. Compatibilizar la creación de nuevo suelo industrial vinculado directamente a la ciudad de Alcalá con el mantenimiento del núcleo residencial de Venta de la Liebre dotando a éste de zonas verdes y equipamientos Obtener suelo para un tramo de la vía de borde del Parque del Guadaira El viario interior deberá solucionar el tráfico del polígono sin depender de la SE-410	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial APROBACION DEFINITIVA: 26/07/2004 SUPERFICIE BRUTA: 343.000 m ²	ORDENACION ESTRUCTURAL: USO GLOBAL: Productivo EDIFICABILIDAD: 176.000 m ² APROVECHAMIENTO: 181.100 ua SISTEMA GENERAL: 23.000 m ²
	UNIDAD DE EJECUCION: UE-1/-2/-3/-4	
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	AREA DE REPARTO (OE): 1 Am (OE): 0,52309 ua/m ²
CESIONES: 32.000 m ² espacios libres, 6.400 m ² deportivo, 3.200 m ² social		
SUO-4 "SUP-I5" (Zona Palillos)		PLANO OE.02.1
ORDENACION	OBJETIVOS: Ordenar el crecimiento hacia el este del polígono La Red Norte Obtener el tramo correspondiente al sector de la vía estructurante norte-sur Contribuir a la ejecución de los sistemas locales que estructuran esta parte norte del Polo de Desarrollo	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial APROBACION DEFINITIVA: 24/07/1998 SUPERFICIE BRUTA: 365.000 m ²	ORDENACION ESTRUCTURAL: USO GLOBAL: Productivo EDIFICABILIDAD: 200.750 m ² APROVECHAMIENTO: 196.550 ua
	UNIDAD DE EJECUCION: UE-1a/-1b	
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	AREA DE REPARTO (OE): 1 Am (OE): 0,52309 ua/m ²
CESIONES: 36.500 m ² espacios libres, 7.300 m ² deportivo, 3.650 m ² social		

SUO-5 "SUP-I7" (Zona El Chucal)		PLANO OE.02.2
ORDENACION	OBJETIVOS: Continuar hacia el norte la zona industrial más próxima al casco urbano entre la A-92 y los terrenos explotados para la elaboración de cementos Colaborar en la obtención de una vía estructurante de esta zona industrial como alternativa a la A-92 para los tráficos locales	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial APROBACION DEFINITIVA: 19/02/2004 SUPERFICIE BRUTA: 122.000 m ²	ORDENACION ESTRUCTURAL: USO GLOBAL: Productivo EDIFICABILIDAD: 67.100 m ² APROVECHAMIENTO: 67.020 ua
	UNIDAD DE EJECUCION: UE-1/-2	
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	AREA DE REPARTO (OE): 2 Am (OE): 0,48433 ua/m ²
CESIONES: 12.900 m ² espacios libres, 2.580 m ² deportivo, 1.290 m ² social		
SUO-6 "SUP-R1" (Zona Montecarmelo)		PLANO OE.02.1
ORDENACION	OBJETIVOS: Formalizar la fachada noreste de la ciudad sobre la autovía A-92 planteando una pequeña oferta de suelo para usos industriales compatibles con el uso residencial predominante y, en especial, la industria "escaparate" Definir un eje viario principal que relacione los tráficos carretera de Mairena-Avdas. De Malasmañanas y Los Claveles Obtener la superficie necesaria para satisfacer las necesidades de equipamiento escolar que presenta esta zona noreste de la ciudad, así como un sistema general interior de espacios libres	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial APROBACION DEFINITIVA: 31/01/08 SUPERFICIE BRUTA: 160.400 m ²	ORDENACION ESTRUCTURAL: USO GLOBAL: RESIDENCIAL DENSIDAD: 58 Viv/Has EDIFICABILIDAD: 101.471 m ² APROVECHAMIENTO: 91.488,20 ua SISTEMA GENERAL: 12.425 m ² RESERVA VP CARACTER OBLIGATORIO
	UNIDAD DE EJECUCION: UE-Oeste/-Centro Pablo VI/-Centro El Aguila/Este	
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	AREA DE REPARTO (OE): 1 Am (OE): 0,52309 ua/m ²
CESIONES: 24.200 m ² espacios libres, 12.000 m ² escolar, 5.000 m ² deportivo, 3.000 m ² social		

APROBACION DEFINITIVA

SUO-7 "SUP-R2" (Zona Cercadillos)		PLANO OE.02.1
ORDENACION	OBJETIVOS: Desarrollar una actuación pública para proporcionar una importante oferta de vivienda en régimen protegido Obtener suelo para localizar un gran complejo polideportivo que dé servicio al área sureste de la ciudad Ampliar la zona de aparcamiento del Ferial	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial APROBACION DEFINITIVA: 18/10/2001 SUPERFICIE BRUTA: 329.000 m ²	ORDENACION ESTRUCTURAL: USO GLOBAL: RESIDENCIAL DENSIDAD: 36 Viv/Has EDIFICABILIDAD: 152.000 m ² APROVECHAMIENTO: 157.100 ua SISTEMA GENERAL: 64.000 m ² RESERVA VP CARACTER OBLIGATORIO
	UNIDAD DE EJECUCION: UE-1/-2	
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación / Expropiación INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación, Expropiación y Proyecto de Urbanización	AREA DE REPARTO (OE): 1 Am (OE): 0,52309 ua/m ²
CESIONES: 26.500m ² espacios libres, 14.300 m ² escolar, 9.480 m ² deportivo, 8.000 m ² social		

SUO-8 "SUP-R3B Norte" (Zona Virgen del Aguila B)		PLANO OE.02.1
ORDENACION	OBJETIVOS: Ordenar el ensanche suroeste de la ciudad en una trama de baja densidad, con predominio de vivienda unifamiliar	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial APROBACION DEFINITIVA: 19/04/2001 SUPERFICIE BRUTA: 416.620 m ²	ORDENACION ESTRUCTURAL: USO GLOBAL: RESIDENCIAL DENSIDAD: 30 Viv/Has EDIFICABILIDAD: 166.685 m ² APROVECHAMIENTO: 231.384 ua
	UNIDAD DE EJECUCION: UE-única	
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	AREA DE REPARTO (OE): 1 Am (OE): 0,52309 ua/m ²
CESIONES: 41.662 m ² espacios libres, 14.996 m ² escolar, 10.000 m ² deportivo, 7.966 m ² social		

APROBACION DEFINITIVA

SUO-9 "SUP-R3B Oeste" (Virgen del Aguila B)		PLANO OE.02.1
ORDENACION	OBJETIVOS: Ordenar el ensanche suroeste de la ciudad en una trama de baja densidad, con predominio de vivienda unifamiliar	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial APROBACION DEFINITIVA: 20/09/2006 SUPERFICIE BRUTA: 71.047 m ²	ORDENACION ESTRUCTURAL: USO GLOBAL: RESIDENCIAL DENSIDAD: 30 Viv/Has EDIFICABILIDAD: 28.418 m ² APROVECHAMIENTO: 39.447 ua
	UNIDAD DE EJECUCION: UE-única	
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	AREA DE REPARTO (OE): 1 Am (OE): 0,52309 ua/m ²
GESTION	CESIONES: 7.105 m ² espacios libres, 2.558 m ² escolar, 1.705 m ² deportivo, 1.359 m ² social	

SUO-10 "SUP-R4" (Zona Zacatín)		PLANO OE.02.1
ORDENACION	OBJETIVOS: Formalizar la fachada noroeste de la ciudad sustituyendo el borde descarnado que presenta en la actualidad, por un paisaje urbanizado y ajardinado Ejecutar la ronda oeste para unir la A-92 con la Ctra. Venta de la Liebre y la futura vía metropolitana y ensamblar la trama viaria de la zona oeste de la ciudad Reequipar el cuadrante noroeste de la ciudad con dotaciones generales deportivas y escolares	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial APROBACION DEFINITIVA: 20/11/2008 SUPERFICIE BRUTA: 347.000 m ²	ORDENACION ESTRUCTURAL: USO GLOBAL: RESIDENCIAL DENSIDAD: 45 Viv/Has EDIFICABILIDAD: 192.169 m ² APROVECHAMIENTO: 191.149 ua SISTEMA GENERAL: 49.000 m ² RESERVA VP CARACTER OBLIGATORIO
	UNIDAD DE EJECUCION: UE-Centro/-Sur1/-Sur2/Sur3/Barriada	
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	AREA DE REPARTO (OE): 1 Am (OE): 0,52309 ua/m ²
GESTION	CESIONES: 40.000 m ² espacios libres, 16.100 m ² escolar, 10.730 m ² deportivo, 8.000 m ² social	

APROBACION DEFINITIVA

SUO-11 "SUNP-I2" (Zona La Zahorra)		PLANO OE.02.1
ORDENACION	OBJETIVOS: Interrelacionar el tejido urbano existente con los terrenos de nueva ordenación. Dar continuidad a la vía estructuradora norte-sur, consiguiendo la comunicación entre este Sector y los terrenos situados al otro lado de la vía férrea. Posibilitar el desarrollo de nuevo suelo industrial en grandes parcelas, con posible acceso al ferrocarril para carga y descarga de mercancías. Crear un "colchón" de zonas verdes y dotaciones públicas entre la zona industrial y la barriada de San Rafael, y propiciar que este núcleo residencial exento de dotaciones pueda hacer uso de ellas.	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Sectorización (Ordenado)	ORDENACION ESTRUCTURAL:
	APROBACION DEFINITIVA: 21/07/2005	USO GLOBAL: PRODUCTIVO
	SUPERFICIE BRUTA: 216.625 m ²	EDIFICABILIDAD: 98.100 m ² APROVECHAMIENTO: 99.095,45 ua
GESTION	UNIDAD DE EJECUCION: UE-única	
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	AREA DE REPARTO (OE): 3
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	Am (OE): 0,45745 ua/m ²
	CESIONES: 21.662,50 m ² espacios libres, 2.166,25 m ² comercial, 4.332,50 m ² deportivo, 2.166,25 m ² social	
SUO-12 "SUNP-I3" (Zona Palillos Norte)		PLANO OE.02.1
ORDENACION	OBJETIVOS: Rematar la estructura urbana del polígono de la Red. Obtener suelo para la construcción de la vía estructuradora norte-sur. Potenciar el carácter principal de la vía norte-sur mediante la ubicación en sus márgenes de industrias escaparate con frente de oficinas y exposición, así como usos exclusivos terciarios. Crear un asentamiento industrial adecuado a las necesidades y valores actuales, integrado en el entorno urbano de Alcalá. Ubicar las dotaciones locales en el núcleo industrial de modo que se pueda practicar el uso y disfrute de ellas, no marginarlas. Integrar en la nueva trama urbana la nave construida sobre suelo rústico.	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial	ORDENACION ESTRUCTURAL:
	APROBACION DEFINITIVA: 20/01/2005	USO GLOBAL: PRODUCTIVO
	SUPERFICIE BRUTA: 149.000 m ²	EDIFICABILIDAD: 67.050,00 m ² APROVECHAMIENTO: 68.410,15 ua
GESTION	UNIDAD DE EJECUCION: UE-1/-2	
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	AREA DE REPARTO (OE): 4
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	Am (OE): 0,45913 ua/m ²
	CESIONES: 14.900 m ² espacios libres, 1.490 m ² comercial, 2.980 m ² deportivo, 1.490 m ² social	

APROBACION DEFINITIVA

SUO-13 "SUNP-I4" (Zona Palmetillo)		PLANO OE.02.1
ORDENACION	OBJETIVOS: Incorporar al proceso de suelo urbanizable con todas las infraestructuras los terrenos situados entre la nueva autovía Sevilla-Torreblanca y la margen este del canal del Bajo Guadalquivir	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial APROBACION DEFINITIVA: 19/01/2006 SUPERFICIE BRUTA: 305.146,80 m ²	ORDENACION ESTRUCTURAL: USO GLOBAL: PRODUCTIVO EDIFICABILIDAD: 141.649 m ² APROVECHAMIENTO: 126.645 ua
	UNIDAD DE EJECUCION: UE-única	
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	AREA DE REPARTO (OE): 5 Am (OE): 0,41503 ua/m ²
	CESIONES: 30.692,47 m ² espacios libres, 6.130 m ² deportivo, 3.071,81 m ² social	

SUO-14 "SUNP-I5" (Zona El Canal)		PLANO OE.02.1
ORDENACION	OBJETIVOS: Colmatar para usos industriales-terciarios el área delimitada por el ferrocarril y el canal del Bajo Guadalquivir, situada en el borde del Plan Especial del Guadaíra	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Sectorización (Ordenado) APROBACION DEFINITIVA: 09/12/2004 SUPERFICIE BRUTA: 188.837 m ²	ORDENACION ESTRUCTURAL: USO GLOBAL: PRODUCTIVO EDIFICABILIDAD: 87.300 m ² APROVECHAMIENTO: 87.300 ua
	UNIDAD DE EJECUCION: UE-única	
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	AREA DE REPARTO (OE): 6 Am (OE): 0,46230 ua/m ²
	CESIONES: 22.260 m ² espacios libres, 1.931 m ² comercial, 3.871 m ² deportivo, 1.931 m ² social	

APROBACION DEFINITIVA

SUO-15 "SUNP-I7" (Zona Carbonería Cristalera)		PLANO OE.02.1
ORDENACION	OBJETIVOS: Posibilitar el desarrollo de nuevo suelo industrial entre las zonas de El Polo y Venta la Liebre Configurar una nueva fachada urbana sobre el Parque del Guadaira Permitir el desarrollo de la futura SE-40	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial	ORDENACION ESTRUCTURAL: USO GLOBAL: PRODUCTIVO EDIFICABILIDAD: 359.938 m ² APROVECHAMIENTO: 359.938 ua SISTEMA GENERAL: 60.673 m ²
	APROBACION DEFINITIVA: 20/11/2003	
	SUPERFICIE BRUTA: 660.570 m ²	
GESTION	UNIDAD DE EJECUCION: UE-1/-2/-3	
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	AREA DE REPARTO (OE): 7
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	Am (OE): 0,54489 ua/m ²
	CESIONES: 59.990 m ² espacios libres, 11.998 m ² deportivo, 5.999 m ² social	

SUO-16 "SUNP-I9" (Zona Piedra Hincada)		PLANO OE.02.1
ORDENACION	OBJETIVOS: Posibilitar la erradicación de industrias molestas actualmente existentes en el casco urbano de la ciudad; Dar cobertura a las nuevas necesidades de los empresarios locales, mediante la creación de viveros de empresas y En general, ofrecer un precio atractivo de suelo industrial urbanizado, con la infraestructura, dotaciones y servicios necesarios	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial	ORDENACION ESTRUCTURAL: USO GLOBAL: PRODUCTIVO EDIFICABILIDAD: 300.859,85 m ² APROVECHAMIENTO: 275.129,87 ua
	APROBACION DEFINITIVA: 16/12/2004	
	SUPERFICIE BRUTA: 503.758,47 m ²	
GESTION	UNIDAD DE EJECUCION: UE-única	
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	AREA DE REPARTO (OE): 8
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	Am (OE): 0,54615 ua/m ²
	CESIONES: 50.783 m ² espacios libres, 5.851 m ² comercial, 10.075 m ² deportivo, 5.038 m ² social	

APROBACION DEFINITIVA

SUO-17 "SUNP-I10" (Zona Mairena)		PLANO OE.02.1
ORDENACION	OBJETIVOS: Posibilitar el desarrollo de un nuevo suelo industrial hasta la vía de borde del norte, rematando la zona industrial de Polysol. Ofertar suelo industrial sobre la fachada de la carretera de Mairena que incida en la reducción de los precios de este tipo de suelo	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Sectorización (Ordenado) APROBACION DEFINITIVA: 12/05/2006 SUPERFICIE BRUTA: 148.514,88 m ²	ORDENACION ESTRUCTURAL: USO GLOBAL: PRODUCTIVO EDIFICABILIDAD: 88.960,67 m ² APROVECHAMIENTO: 89.144,68 ua
	UNIDAD DE EJECUCION: UE-única	
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	AREA DE REPARTO (OE): 9
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	Am (OE): 0,60024 ua/m ²
	CESIONES: 15.790 m ² espacios libres, 2.975 m ² deportivo, 1.485,91 m ² social, 1.485,91 m ² comercial	

SUO-18 "SUNP-I11" (Zona El Cuartel)		PLANO OE.02.1
ORDENACION	OBJETIVOS: Liberar el suelo necesario para la vía metropolitana paralela al río Guadaíra. Posibilitar el desarrollo de nuevo suelo industrial para completar la bolsa delimitada por la A-92 y la vía metropolitana paralela al río Guadaíra. Configurar una fachada urbana ordenada sobre la nueva vía metropolitana y, en consecuencia, sobre el parque del Guadaíra	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Sectorización (Ordenado) APROBACION DEFINITIVA: 20/11/2003 SUPERFICIE BRUTA: 729.217,14 m ²	ORDENACION ESTRUCTURAL: USO GLOBAL: PRODUCTIVO EDIFICABILIDAD: 346.561 m ² APROVECHAMIENTO: 366.778,44 ua SISTEMA GENERAL: 38.343 m ²
	UNIDAD DE EJECUCION: UE-1/-2/-3/-4/-5/-6	
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	AREA DE REPARTO (OE): 10
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	Am (OE): 0,50298 ua/m ²
	CESIONES: 69.391,77 m ² espacios libres, 6.912 m ² comercial, 13.822,51 m ² deportivo, 6.912 m ² social	

APROBACION DEFINITIVA

SUO-19 "S1/SUNP-R2" (Zona La Estrella)		PLANO OE.02.1
ORDENACION	OBJETIVOS: Desarrollar una oferta de vivienda unifamiliar de baja densidad para el ámbito metropolitano en la zona sudoeste de la ciudad, y ligada a fuertes dotaciones recreativas y deportivas	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial APROBACION DEFINITIVA: 18/05/2006 SUPERFICIE BRUTA: 287.508 m ²	ORDENACION ESTRUCTURAL: USO GLOBAL: RESIDENCIAL DENSIDAD: 12 Viv/Has EDIFICABILIDAD: 67.527,70 m ² APROVECHAMIENTO: 66.143,43 ua SISTEMA GENERAL: 5.070 m ² RESERVA VP CARACTER OBLIGATORIO
	UNIDAD DE EJECUCION: UE-1/-2	
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	AREA DE REPARTO (OE): 11 Am (OE): 0,23006 ua/m ²
GESTION	CESIONES: 30.230m ² espacios libres, 11.318 m ² escolar, 10.415 m ² deportivo, 2.393 m ² social, 3.242 m ² comercial	

SUO-20 "S3/SUNP-R2" (Zona La Estrella)		PLANO OE.02.1
ORDENACION	OBJETIVOS: Desarrollar una oferta de vivienda unifamiliar de baja densidad para el ámbito metropolitano en la zona sudoeste de la ciudad, y ligada a fuertes dotaciones recreativas y deportivas	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial APROBACION DEFINITIVA: 22/02/2007 SUPERFICIE BRUTA: 254.541,34 m ²	ORDENACION ESTRUCTURAL: USO GLOBAL: RESIDENCIAL DENSIDAD: 12 Viv/Has EDIFICABILIDAD: 59.781,96 m ² APROVECHAMIENTO: 55.228,66 ua SISTEMA GENERAL: 4.500 m ² RESERVA VP CARACTER OBLIGATORIO
	UNIDAD DE EJECUCION: UE-única	
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	AREA DE REPARTO (OE): 12 Am (OE): 0,21697 ua/m ²
GESTION	CESIONES: 25.917 m ² espacios libres, 3.601 m ² escolar, 1.821 m ² deportivo, 909 m ² social 317 m ² comercial	

APROBACION DEFINITIVA

SUO-21 "SUNP-R3" (Zona La Solana)		PLANO OE.02.1
ORDENACION	OBJETIVOS: Posibilitar el desarrollo de una oferta de vivienda unifamiliar en el sur de la urbanización Huerta de San Antonio Obtener nuevas dotaciones para el conjunto de la población de las dos urbanizaciones existentes	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial APROBACION DEFINITIVA: 21/12/2006 SUPERFICIE BRUTA: 117.240 m ²	ORDENACION ESTRUCTURAL: USO GLOBAL: RESIDENCIAL DENSIDAD: 12 Viv/Has EDIFICABILIDAD: 22.908 m ² APROVECHAMIENTO: 22.169,03 ua SISTEMA GENERAL: 2.700 m ² RESERVA VP CARACTER OBLIGATORIO
	UNIDAD DE EJECUCION: UE- única	
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	AREA DE REPARTO (OE): 13 Am (OE): 0,18909 ua/m ²
GESTION CESIONES: 11.663,31 m ² espacios libres, 2.156,01 m ² escolar, 1.051,52 m ² social		

SUO-22 "S1/SUNP-R5" (Zona La Pirotecnia)		PLANO OE.02.1
ORDENACION	OBJETIVOS: Posibilitar el desarrollo ordenado de una zona limítrofe con el suelo urbano y ocupado en parte por una parcelación. Sustituir el saneamiento de la parcelación existente (pozos negros individuales) por una red conectada a la red general. Posibilitar la construcción del tramo de la Ronda Sur que une las instalaciones del Puntal con la carretera C-432. Facilitar el desarrollo de la parcelación "La Pirotecnia" programando su ordenación y urbanización	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Sectorización (Ordenado) APROBACION DEFINITIVA: 24/11/2006 SUPERFICIE BRUTA: 866.873,52 m ²	ORDENACION ESTRUCTURAL: USO GLOBAL: RESIDENCIAL DENSIDAD: 30 Viv/Has EDIFICABILIDAD: 298.596,60 m ² APROVECHAMIENTO: 281.341,36 ua SISTEMA GENERAL: 37.438,52 m ² RESERVA VP CARACTER OBLIGATORIO
	UNIDAD DE EJECUCION: UE-única	
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	AREA DE REPARTO (OE): 14 Am (OE): 0,32447 ua/m ²
GESTION CESIONES: 59.009,70 m ² espacios libres, 35.808 m ² escolar, 17.904 m ² deportivo, 13.428 m ² social		

CAPITULO 5. APROVECHAMIENTO MEDIO**Artículo 180. Aprovechamiento medio del suelo urbanizable sectorizado y ordenado**

1. El aprovechamiento medio constituye el valor unitario que el Plan General asigna, de conformidad con la ordenación que propone, a cada área de reparto delimitada en suelo urbanizable sectorizado y ordenado a efectos de desarrollar la equidistribución de los beneficios y cargas del planeamiento.

2. El aprovechamiento medio de cada área de reparto se ha obtenido dividiendo el aprovechamiento objetivo total por la suma de las superficies que abarcan todos los sectores incluidos en la misma y los sistemas generales adscritos a ellos. El aprovechamiento objetivo total se ha obtenido contabilizando los metros cuadrados construibles de cada uso, ponderándolos con los coeficientes que para cada Área de Reparto se reflejan en el cuadro siguiente:

	VCL	VCP	VUL	VUP	T	li	le
AR-1	1,20	0,65	1,80	1,15	1,20	1,00	0,90
AR-2	1,20	0,65	1,80	1,15	1,20	1,00	0,90
AR-3	---	---	---	---	---	1,11	1,00
AR-4	---	---	---	---	1,20	1,00	0,90
AR-5	---	---	---	---	1,00	0,83	0,75
AR-6	---	---	---	---	---	1,00	---
AR-7	---	---	---	---	1,00	1,00	1,00
AR-8	---	---	---	---	1,00	1,00	0,82
AR-9	---	---	---	---	1,06	1,00	0,94
AR-10	---	---	---	---	1,35	1,00	1,07
AR-11	---	---	1,00	0,65	1,05	---	---
AR-12	---	---	1,00	0,65	1,05	---	---
AR-13	---	---	1,00	0,90	---	---	---
AR-14	1,00	0,70	1,10	---	1,00	---	---
AR-15	---	---	1,00	0,65	1,05	---	---
AR-16	1,00	0,54	---	---	1,00	---	---

Las letras de cabecera de columna corresponden a los usos siguientes:

Vivienda colectiva en régimen libre	VCL
Vivienda colectiva en régimen protegido	VCP
Unifamiliar en régimen libre	VUL
Unifamiliar en régimen protegido	VUP
Terciario (hospedaje, comercio y oficinas)	T
Industria intensiva	li
Industria extensiva	le

3. EL Aprovechamiento Medio de cada Area de Reparto, así como los sectores que comprenden cada una de ellas, referidos a cada uso y tipología característico son los siguientes:

	Sectores incluidos	Uso característico	Am
AR-1	SUO-1 "SUP-I1", SUO-2 "SUP-I2", SUO-3 "SUP-I3", SUO-4 "SUP-I5", SUO-6 "SUP-R1", SUO-7 "SUP-R2", SUO-8 "SUP-R3B Norte", SUO-9 "SUP-R3B Oeste", SUO-10 "SUP-R4"	Industria Intensiva	0,52309 ua/m ²
AR-2	SUO-5 "SUP-I7", SUS-1 "SUP-I6"	Industria Intensiva	0,48433 ua/m ²
AR-3	SUO-11 "SUNP-I2"	Industria Extensiva	0,45745 ua/m ²
AR-4	SUO-12 "SUNP-I3"	Industria Intensiva	0,45913 ua/m ²
AR-5	SUO-13 "SUNP-I4"	Terciario	0,41503 ua/m ²
AR-6	SUO-14 "SUNP-I5"	Industria Intensiva	0,46230 ua/m ²
AR-7	SUO-15 "SUNP-I7"	Industria Extensiva	0,54489 ua/m ²
AR-8	SUO-16 "SUNP-I9"	Industria Intensiva	0,54615 ua/m ²
AR-9	SUO-17 "SUNP-I10"	Industria Intensiva	0,60024 ua/m ²
AR-10	SUO-18 "SUNP-I11"	Industria Intensiva	0,50298 ua/m ²
AR-11	SUO-19 "S1/SUNP-R2"	Unifamiliar Libre	0,23006 ua/m ²
AR-12	SUO-20 "S3/SUNP- R2"	Unifamiliar Libre	0,21697 ua/m ²
AR-13	SUO-21 "SUNP-R3"	Unifamiliar Libre	0,18909 ua/m ²
AR-14	SUO-22 "S1/SUNP-R5", SUS-4 "S2/ SUNP-R5"	Colectiva Libre	0,32447 ua/m ²
AR-15	SUS-3 "S2/SUNP-R2"	Unifamiliar Libre	0,21983 ua/m ²
AR-16	SUS-5 "SUS-R9"	Colectiva Libre	0,52382 ua/m ²

JUSTIFICACION: Se regula el aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable sectorizado y ordenado, adaptado a la terminología de la LOUA y actualizando el porcentaje de cesión de aprovechamiento por los propietarios de suelo urbanizable.

TITULO VII. REGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 183. Facultades y derechos de los propietarios

ACTUAL

1. Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades urbanísticas con arreglo al contenido urbanístico de la propiedad, establecido en función de las determinaciones comunes del Plan General y de las particularidades que éste asigne a la zona en que esté situada la finca correspondiente, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que la afecten con arreglo a las disposiciones legales aplicables así como lo que sea de aplicación del presente Plan General.

2. En ejercicio de tales facultades los propietarios de terrenos en suelo urbano tendrán derecho al *ochenta y cinco* por ciento (85%) del aprovechamiento *tipo* que el Plan asigne al área de reparto en que tales terrenos se encuentren situados. Tal derecho estará sujeto al previo y efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se indican en el punto dos (2) del artículo siguiente dentro de las Unidades de Ejecución en que se incluyan los terrenos.

3. También en ejercicio de tales facultades las edificaciones existentes situadas en suelo urbano, realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable o respecto de las que ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular.

4. Los propietarios de suelo urbano en cuyos terrenos no pueda materializarse el aprovechamiento urbanístico por determinación del presente Plan General o de sus instrumentos de desarrollo serán compensados con arreglo a los siguientes supuestos:

a) *Cuando se trate de terrenos destinados a sistemas generales, en defecto de legislación urbanística, mediante expropiación u ocupación directa.*

b) Cuando se trate de terrenos destinados a dotaciones locales incluidos en unidades de ejecución, mediante su aprovechamiento urbanístico a través de reparcelación o *compensación*.

c) Cuando se trate de terrenos destinados a dotaciones de carácter local no incluidos en unidades de ejecución, mediante transferencia, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, o a través de expropiación u ocupación directa.

5. En todo caso los propietarios de suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento, mediante los procedimientos de distribución que las Leyes y, en su virtud, el presente Plan General establecen.

MODIFICADO

1. Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades urbanísticas con arreglo al contenido urbanístico de la propiedad, establecido en función de las determinaciones comunes del Plan General y de las particularidades que éste asigne a la zona en que esté situada la finca correspondiente, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que la afecten con arreglo a las disposiciones legales aplicables así como lo que sea de aplicación del presente Plan General.

2. En ejercicio de tales facultades los propietarios de terrenos en suelo urbano **no consolidado** tendrán derecho al **noventa** por ciento (**90%**) del aprovechamiento **medio** que el Plan asigne al área de reparto en que tales terrenos se encuentren situados. Tal derecho estará sujeto al previo y efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se indican en el punto dos (2) del artículo siguiente dentro de las Unidades de Ejecución en que se incluyan los terrenos.

3. También en ejercicio de tales facultades las edificaciones existentes situadas en suelo urbano, realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable o respecto de las que ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular.

4. Los propietarios de suelo urbano en cuyos terrenos no pueda materializarse el aprovechamiento urbanístico por determinación del presente Plan General o de sus instrumentos de desarrollo serán compensados con arreglo a los siguientes supuestos:

a) Cuando se trate de terrenos destinados a **sistemas generales** o dotaciones locales incluidos en Unidades de Ejecución, mediante su aprovechamiento urbanístico a través de **los mecanismos de la reparcelación, expropiación u ocupación directa**.

b) Cuando se trate de terrenos destinados a **sistemas generales** o dotaciones de carácter local no incluidos en unidades de ejecución, mediante transferencia, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, o a través de expropiación u ocupación directa.

5. En todo caso los propietarios de suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento, mediante los procedimientos de distribución que las Leyes y, en su virtud, el presente Plan General establecen.

JUSTIFICACION: Se adaptan los modos de obtención de los sistemas generales y dotaciones locales a la regulación contenida en la LOUA.

Artículo 186. Condiciones generales previas para la edificación

ACTUAL

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 de 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 si fuere necesario para dotar los 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 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 y en especial, para aquellas parcelas incluidas en Unidades de Ejecución continuas o discontinuas, que haya adquirido firmeza en vía administrativa o judicial el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación y que esté formalizada la totalidad de las cesiones de terrenos obligatorias, libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de la correspondiente Unidad de Ejecución.*
- e) *Si el aprovechamiento permitido sobre la parcela excediera del susceptible de apropiación por el titular deberá acreditarse la adquisición de los aprovechamientos urbanísticos necesarios mediante acuerdo de cesión, distribución o compra directa.*

2. Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en el artículo 206 de estas Normas.

MODIFICADO

1. El suelo urbano **no consolidado**, además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, en especial las establecidas en el artículo anterior, podrá ser edificado, **aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar siempre** que se dé cumplimiento a **los requisitos señalados en el art. 156 de estas normas**.

2. En el suelo urbano consolidado, además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, en especial las establecidas en el artículo anterior, podrá ser edificado, aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación; de formalizar las cesiones aún pendientes; así como de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización, la materialización de las cesiones pendientes y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes.

El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que dé frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

El compromiso de no ocupación ni utilización incluye el de la consignación de tal condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

b) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

3. Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en el artículo 206 de estas Normas.

JUSTIFICACION: Se incorporan los requisitos establecidos en los artículos 55 y 56 de la LOUA.

CAPITULO 2. GESTION DE SUELO URBANO

Artículo 188. Determinaciones de gestión en las Areas con Planeamiento Aprobado.

1. A efectos de la gestión del suelo, la documentación de cada Area con Planeamiento Aprobado contiene, en su caso, la delimitación explícita de las Unidades de Ejecución y la fijación de los sistemas de actuación aplicables a la ejecución del Area.

2. De conformidad con la legislación aplicable, se mantiene el aprovechamiento resultante del régimen vigente en dichas áreas.

3. Cada Area con Planeamiento Aprobado se configura como un área de reparto independiente a los efectos de la equidistribución de cargas y beneficios quedando así recogidas en los Planos de Régimen y Gestión del Suelo.

4. La incorporación a las previsiones del Plan General de dichas determinaciones implica la asunción de los instrumentos de gestión que en su desarrollo se hayan aprobado y la conservación de los trámites legales que se hayan producido en su ejecución, pudiendo continuar el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra y los propietarios respectivos los procedimientos en curso hasta su definitiva culminación.

JUSTIFICACION: Este artículo se elimina, ya que todas las áreas con planeamiento aprobado, se engloban dentro del suelo urbano consolidado.

Artículo 188. Delimitación de Unidades de Ejecución continuas en el resto del suelo urbano.

ACTUAL

Con independencia de las determinaciones a que se refiere el artículo anterior, en los planos de Régimen y Gestión del Suelo a escala 1/2.000 se delimitan las Unidades de Ejecución continuas consideradas necesarias para el desarrollo del Plan General. Cualquier modificación de la delimitación establecida por el Plan así como la delimitación de nuevas

Unidades de Ejecución continuas habrá de llevarse a cabo por el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra mediante el procedimiento señalado en el artículo *146 de la Ley sobre Régimen del Suelo*.

MODIFICADO

Artículo 188. Delimitación de Unidades de Ejecución continuas

En los planos de Régimen y Gestión del Suelo a escala 1/2.000 se delimitan las Unidades de Ejecución continuas consideradas necesarias para el desarrollo del Plan General. Cualquier modificación de la delimitación establecida por el Plan así como la delimitación de nuevas Unidades de Ejecución continuas habrá de llevarse a cabo por el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra mediante el procedimiento señalado en el artículo **106 de la LOUA**.

JUSTIFICACION: Actualización legislación aplicable.

Artículo 189. Delimitación de Unidades de Ejecución discontinuas.

ACTUAL

Con independencia de las Unidades de Ejecución discontinuas que el Plan General delimita en los planos de Régimen y Gestión del Suelo a escala 1/2.000, el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra podrá delimitar, siguiendo el procedimiento señalado en el artículo *146 de la Ley sobre Régimen del Suelo*, Unidades de Ejecución discontinuas *que, en tanto no exista legislación autonómica que establezca otros requisitos, serán* de aplicación los siguientes:

- a) Incluirán terrenos que a la aprobación del Plan General están vacantes o con edificaciones derruidas o ruinosas y libres de ocupantes, que resulten aptos para la edificación conforme a las normas del presente Plan General.
- b) Incluirán, necesariamente, suelo de nuevas dotaciones locales que no estén incluidas en Unidades de Ejecución continuas, en cuantía no superior a la que permita la asignación a los propietarios de los terrenos señalados en a) del *ochenta y cinco* por ciento (85%) del aprovechamiento *tipo* que les corresponde en el área de reparto.
- c) Podrán incluir parcelas aisladas

MODIFICADO

Con independencia de las Unidades de Ejecución discontinuas que el Plan General delimita en los planos de Régimen y Gestión del Suelo a escala 1/2.000, el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra podrá delimitar, siguiendo el procedimiento señalado en el artículo **106 de la LOUA**, Unidades de Ejecución discontinuas siendo de aplicación los siguientes requisitos:

- a) Incluirán terrenos que a la aprobación del Plan General están vacantes o con edificaciones derruidas o ruinosas y libres de ocupantes, que resulten aptos para la edificación conforme a las normas del presente Plan General.
- b) Incluirán, necesariamente, suelo de nuevas dotaciones locales que no estén incluidas en Unidades de Ejecución continuas, en cuantía no superior a la que permita la asignación a los propietarios de los terrenos señalados en a) del **noventa** por ciento (90%) del aprovechamiento **medio** que les corresponde en el área de reparto.
- c) Podrán incluir parcelas aisladas

JUSTIFICACION: Actualización legislación aplicable, adaptación terminológica.

Artículo 191.bis Usos, densidades y edificabilidades globales del Suelo Urbano (OE)**a) Zonas en suelo urbano consolidado:**

A. EJE ACTIVIDADES ECONOMICAS		
1.- ANTIGUO POLO DE DESARROLLO		
ZONA 1. Norte A-92		
Edificabilidad Global		0,60 m2/m2
Uso Global		Productivo-Industrial
ZONA 2. Industrial Intensivo Sur A-92		
Edificabilidad Global		0,70 m2/m2
Uso Global		Productivo-Industrial
ZONA 3. Industrial Extensivo Sur A-92		
Edificabilidad Global		0,60 m2/m2
Uso Global		Productivo-Industrial
2.- VENTA DE LA LIEBRE		
ZONA 4. Barriada de la Liebre		
Edificabilidad Global		0,50 m2/m2
Uso Global		Residencial
Densidad Global		50 viv/ha
ZONA 5. Grandes parcelas actividades económicas		
Edificabilidad Global		0,65 m2/m2
Uso Global		Productivo-Industrial
3.- NUEVOS DESARROLLOS. NORTE DEL SUELO URBANO RESIDENCIAL		
ZONA 6. Norte A-92		
Edificabilidad Global		0,60 m2/m2
Uso Global		Productivo-Industrial

B. EL NUCLEO RESIDENCIAL		
1.- BARRIO SAN MIGUEL		
ZONA 7.		
Edificabilidad Global		0,85 m2/m2
Uso Global		Residencial
Densidad Global		70 viv/ha
2.- CASCO HISTORICO		
ZONA 8.		
Edificabilidad Global		1,20 m2/m2
Uso Global		Residencial
Densidad Global		100 viv/ha
3.- ENSANCHE TRADICIONAL		
ZONA 9. Norte		
Edificabilidad Global		1,20 m2/m2
Uso Global		Residencial
Densidad Global		100 viv/ha

ZONA 10. Este		
Edificabilidad Global		1,20 m ² /m ²
Uso Global		Residencial
Densidad Global		100 viv/ha
ZONA 11. Sur		
Edificabilidad Global		1,00 m ² /m ²
Uso Global		Residencial
Densidad Global		80 viv/ha
4.- DESARROLLO VIVIENDA COLECTIVA SEGUNDA MITAD S. XX		
ZONA 12. Las Mairenas, La Paz Los Lirios		
Edificabilidad Global		0,90 m ² /m ²
Uso Global		Residencial
Densidad Global		75 viv/ha
ZONA 13. Barriadas sociales, Pablo VI, Los Carambolos		
Edificabilidad Global		0,70 m ² /m ²
Uso Global		Residencial
Densidad Global		60 viv/ha
ZONA 14. Entorno Avda. 28 de febrero		
Edificabilidad Global		0,80 m ² /m ²
Uso Global		Residencial
Densidad Global		65 viv/ha
5.- DESARROLLO VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA		
ZONA 15. Cruz de Marchenilla		
Edificabilidad Global		0,60 m ² /m ²
Uso Global		Residencial
Densidad Global		29 viv/ha
ZONA 16. Pinares de Oromana		
Edificabilidad Global		0,30 m ² /m ²
Uso Global		Residencial
Densidad Global		12 viv/ha
ZONA 17. Campo de los Pinos, Campo Alegre		
Edificabilidad Global		0,50 m ² /m ²
Uso Global		Residencial
Densidad Global		20 viv/ha
6.- GRANDES PARCELA USO PRODUCTIVO		
ZONA 18. Tableros del Sur		
Edificabilidad Global		0,70 m ² /m ²
Uso Global		Productivo-Industrial
ZONA 19. Ateco		
Edificabilidad Global		0,70 m ² /m ²
Uso Global		Productivo-Industrial

C. AREAS CON PLANEAMIENTO APROBADO		
APA-1, APA-2, APA-14, APA-15, APA-33.	Edificabilidad Global Uso Global	0,55 m ² /m ² Productivo-Industrial
APA-3. Pinares de Oromana	Edificabilidad Global Uso Global Densidad Global	0,29 m ² /m ² Residencial 12 viv/ha
APA-4.	Edificabilidad Global Uso Global Densidad Global	0,50 m ² /m ² Residencial 35 viv/ha
APA-5.	Edificabilidad Global Uso Global Densidad Global	0,35 m ² /m ² Residencial 25 viv/ha
APA-6. El Polvorón	Edificabilidad Global Uso Global Densidad Global	0,48 m ² /m ² Residencial 54 viv/ha
APA-7.	Edificabilidad Global Uso Global Densidad Global	0,77 m ² /m ² Residencial 62 viv/ha
APA-8. El Algarrobo	Edificabilidad Global Uso Global Densidad Global	0,50 m ² /m ² Residencial 56 viv/ha
APA-9.	Edificabilidad Global Uso Global Densidad Global	0,45 m ² /m ² Residencial 35 viv/ha
APA-10.	Edificabilidad Global Uso Global Densidad Global	0,28 m ² /m ² Residencial 21 viv/ha
APA-11.	Edificabilidad Global Uso Global Densidad Global	0,39 m ² /m ² Residencial 35 viv/ha
APA-12.	Edificabilidad Global Uso Global Densidad Global	0,44 m ² /m ² Residencial 35 viv/ha
APA-13.	Edificabilidad Global Uso Global Densidad Global	0,48 m ² /m ² Residencial 31 viv/ha
APA-16, APA-17, APA-19.	Edificabilidad Global Uso Global Densidad Global	0,40 m ² /m ² Residencial 40 viv/ha

APA-18, APA-25.	Edificabilidad Global	0,65 m ² /m ²
	Uso Global	Residencial
	Densidad Global	45 viv/ha
APA-20.	Edificabilidad Global	0,50 m ² /m ²
	Uso Global	Residencial
	Densidad Global	45 viv/ha
APA-21.	Edificabilidad Global	0,29 m ² /m ²
	Uso Global	Residencial
	Densidad Global	10 viv/ha
APA-22.	Edificabilidad Global	0,45 m ² /m ²
	Uso Global	Productivo-Industrial
APA-23.	Edificabilidad Global	0,50 m ² /m ²
	Uso Global	Residencial
	Densidad Global	40 viv/ha
APA-24, APA-27.	Edificabilidad Global	1,00 m ² /m ²
	Uso Global	Residencial
	Densidad Global	100 viv/ha
APA-26, APA-29, APA-31, APA-32	Edificabilidad Global	1,30 m ² /m ²
	Uso Global	Residencial
	Densidad Global	100 viv/ha
APA-28, APA-30, APA-34.	Edificabilidad Global	0,80 m ² /m ²
	Uso Global	Residencial
	Densidad Global	75 viv/ha
APA-35.	Edificabilidad Global	m ² /m ²
	Uso Global	Residencial
	Densidad Global	viv/ha
APA-36.	Edificabilidad Global	m ² /m ²
	Uso Global	Productivo-Industrial
APA-37.	Edificabilidad Global	m ² /m ²
	Uso Global	Residencial
	Densidad Global	75 viv/ha

b) Zonas en suelo urbano no consolidado:

A. USO GLOBAL PRODUCTIVO-INDUSTRIAL		
UE-1.	Edificabilidad Global	0,80 m ² /m ²
UE-4, UE-13, UE-56, UE-67.	Edificabilidad Global	0,65 m ² /m ²
UE-8.	Edificabilidad Global	0,70 m ² /m ²
UE-9, UE-11, UE 46, UE-62N, UE-64.	Edificabilidad Global	0,50 m ² /m ²
UE-10, UE-57, UE-61	Edificabilidad Global	0,55 m ² /m ²
UE-12, UE-14, UE-19, UE-55, UE-60, UE-65, UE-68.	Edificabilidad Global	0,60 m ² /m ²
UE-59, UE-78, UE-79, UE-80.	Edificabilidad Global	0,70 m ² /m ²
B. USO GLOBAL RESIDENCIAL		
UE-18, UE-43, UE-47.	Edificabilidad Global	0,57 m ² /m ²
	Densidad Global	25 viv/ha
UE-20, UE-32.	Edificabilidad Global	1,00 m ² /m ²
	Densidad Global	80 viv/ha
UE-24.	Edificabilidad Global	0,70 m ² /m ²
	Densidad Global	65 viv/ha
UE-25, UE-41, UE 73.	Edificabilidad Global	1,00 m ² /m ²
	Densidad Global	100 viv/ha
UE-31.	Edificabilidad Global	0,40 m ² /m ²
	Densidad Global	40 viv/ha
UE-35, UE-37, UE-38.	Edificabilidad Global	0,60 m ² /m ²
	Densidad Global	50 viv/ha
UE-45, UE-63.	Edificabilidad Global	0,29 m ² /m ²
	Densidad Global	10 viv/ha
UE-48.	Edificabilidad Global	0,48 m ² /m ²
	Densidad Global	20 viv/ha
UE-53, UE-54	Edificabilidad Global	0,18 m ² /m ²
	Densidad Global	5 viv/ha

JUSTIFICACION: Se introduce este nuevo artículo, cuyo contenido forma parte de las determinaciones de la ordenación estructural.

TITULO VIII.CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 206. Solar

ACTUAL

1. Para que una parcela sea considerada como solar ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

a) Condiciones de planeamiento: Tener aprobado el planeamiento que el Plan General, o instrumentos posteriores, señalen para desarrollo del área, y estar calificada con destino a un uso edificable.

b) Condiciones de urbanización:

i) Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

ii) Que aún careciendo de todos o alguno de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías exigibles hasta la parcela adquiera las condiciones del párrafo i).

c) Condiciones de gestión: deberá tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la Unidad de Ejecución en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

d) Condiciones dimensionales: deberá satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:

i) Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada como mínima e inferior a la que se señalase como máxima.

ii) Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada como mínima.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destina, y a la regulación de la zona en que se localiza.

MODIFICADO

1. Para que una parcela sea considerada como solar ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

a) Condiciones de planeamiento: Tener aprobado el planeamiento que el Plan General, o instrumentos posteriores, señalen para desarrollo del área, y estar calificada con destino a un uso edificable, **con señalamiento de alineaciones y rasantes.**

b) Condiciones de urbanización: **Estar dotadas de los servicios y características que determine la ordenación urbanística, y como mínimo los siguientes: acceso rodado por vía urbana pavimentada, suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista y evacuación de aguas residuales a la red pública.**

c) Condiciones de gestión: deberá tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la Unidad de Ejecución en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

d) Condiciones dimensionales: deberá satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:

i) Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada como mínima e inferior a la que se señalase como máxima.

ii) Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada como mínima.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destina, y a la regulación de la zona en que se localiza.

JUSTIFICACION: Adaptar la definición de solar al contenido fijado en el artículo 148 de la LOUA.

TITULO IX. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 291. Usos globales y pormenorizados

JUSTIFICACION: El primer punto de este artículo tiene la consideración de determinación perteneciente a la ordenación estructural (OE).

Artículo 292. Usos característicos, compatibles y prohibidos

ACTUAL

1. Uso característico: Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el predominante y de implantación mayoritaria en el área *territorial que se considera*.

2. Uso compatible: Es aquel que se puede implantar en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.

3. Uso prohibido: Es uso prohibido el que impiden las Normas de este Plan y las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial.

También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vetados, son incompatibles con los usos permitidos por superar las restricciones de la intensidad o forma de uso.

MODIFICADO

1. Uso característico: Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el predominante y de implantación mayoritaria en el área o sector, según la ordenación urbanística aplicable. La correspondencia entre los usos previstos en los artículos anteriores y los usos característicos a efectos de la aplicación los estándares del art. 17 de la LOUA, es la siguiente:

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	USO CARACTERISTICO (Art. 17 LOUA)
Residencial	Vivienda Residencia comunitaria	Residencial
Productivo	Industria	Industrial
	Hospedaje Comercio Oficinas	Terciario
Equipamientos y Servicios Públicos	Educativo Socio-cultural Sanitario-asistencial Deportivo Público-administrativo Servicios urbanos Servicios infraestructurales	Dotaciones
	Espacios Libres públicos	
Transporte y Comunicaciones	Red viaria Red ferroviaria	

2. Uso compatible: Es aquel que se puede implantar en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.

3. Uso prohibido: Es uso prohibido el que impiden las Normas de este Plan y las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial.

También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vetados, son incompatibles con los usos permitidos por superar las restricciones de la intensidad o forma de uso.

JUSTIFICACION: Completar la correspondencia de los usos previstos en el PGOU respecto de los característicos señalados en el art. 17 de la LOUA.

CAPITULO 2. USO RESIDENCIAL**Artículo 295. Definición y clases**

JUSTIFICACION: El primer punto de este artículo tiene la consideración de determinación perteneciente a la ordenación estructural (OE).

CAPITULO 3. USO PRODUCTIVO**Artículo 305. Definición y clases**

JUSTIFICACION: El primer punto de este artículo tiene la consideración de determinación perteneciente a la ordenación estructural (OE).

CAPITULO 4. USO EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS**Artículo 338. Definición y clases**

JUSTIFICACION: El primer punto de este artículo tiene la consideración de determinación perteneciente a la ordenación estructural (OE).

CAPITULO 5. ESPACIOS LIBRES PUBLICOS**Artículo 343. Definición y clases**

JUSTIFICACION: El primer punto de este artículo tiene la consideración de determinación perteneciente a la ordenación estructural (OE).

CAPITULO 6. USO TRANSPORTE Y COMUNICACIONES**SECCION 1ª: DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 350. Definición y clases**

JUSTIFICACION: El primer punto de este artículo tiene la consideración de determinación perteneciente a la ordenación estructural (OE).

TITULO X. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO**CAPITULO 2. ORDENANZA Nº 1.- EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS****SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION****Artículo 374. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento**

JUSTIFICACION: El primer punto de este artículo tiene la consideración de determinación perteneciente a la ordenación estructural (OE).

CAPITULO 3. ORDENANZA Nº 2.- EDIFICACION ABIERTA**SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION****Artículo 384. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento**

JUSTIFICACION: El primer punto de este artículo tiene la consideración de determinación perteneciente a la ordenación estructural (OE).

CAPITULO 4. ORDENANZA Nº 3.- EDIFICACION AISLADA EN CIUDAD JARDIN**SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION****Artículo 393. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento**

JUSTIFICACION: El primer y segundo punto de este artículo tiene la consideración de determinación perteneciente a la ordenación estructural (OE).

CAPITULO 5. ORDENANZA Nº 4.- MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION**SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION****Artículo 405. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento**

JUSTIFICACION: Los puntos 1, 2, 3 y 4 de este artículo tiene la consideración de determinación perteneciente a la ordenación estructural (OE).

CAPITULO 6. ORDENANZA Nº 5.- INDUSTRIA**SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION****Artículo 415. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento**

JUSTIFICACION: El primer punto de este artículo tiene la consideración de determinación perteneciente a la ordenación estructural (OE).

CAPITULO 7. ORDENANZA Nº 6. TERCIARIO**SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION****Artículo 427. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento**

JUSTIFICACION: El primer punto de este artículo tiene la consideración de determinación perteneciente a la ordenación estructural (OE).

CAPITULO 8. ORDENANZA Nº 7.- EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS**SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION****Artículo 433. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento**

JUSTIFICACION: El primer punto de este artículo tiene la consideración de determinación perteneciente a la ordenación estructural (OE).

CAPITULO 9. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS CON PLANEAMIENTO APROBADO**SECCION 1ª: DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 436. Regulación de las Areas con Planeamiento Aprobado**

ACTUAL

1. La competencia del Plan General para completar en suelo urbano la ordenación y regulación detallada del uso de los terrenos y la edificación, se efectúa en las Areas con Planeamiento Aprobado mediante una documentación específica para la resolución de su problemática con carácter pormenorizado.

En el presente capítulo se incluye una ficha para cada Area con los siguientes aspectos:

a) Antecedentes: se recogen las actuaciones de carácter general y los expedientes administrativos que configuran la base de planeamiento y gestión de los terrenos que integran el Area con Planeamiento Aprobado.

b) Estado de Ejecución: se indica el grado de evolución de la ejecución del planeamiento en septiembre de 1.993.

c) Cuadro de características: sintetiza las determinaciones básicas de la ordenación, recogiendo las modificaciones introducidas respecto a la obrante en los antecedentes.

d) Normativa: recoge la regulación volumétrica y de usos, precisando las particulares condiciones de regulación del Area respecto a las generales del Plan General.

e) Plano de ordenación: en el se recoge la calificación del suelo.

2. Las condiciones a que han de sujetarse las distintas actividades para poder ser desarrolladas en los lugares indicados en cada Area con Planeamiento Aprobado serán las contenidas en el Título IX de las presentes Normas, con las salvedades que se especifiquen en la documentación particular de cada una de ellas.

3. Las condiciones generales a las que han de sujetarse las edificaciones serán las contenidas en el Título VIII de las presentes Normas, con las salvedades que se especifiquen en la documentación particular de cada Area con Planeamiento Aprobado.

MODIFICADO

1. Las Areas con Planeamiento Aprobado son aquéllas en las que se mantienen el planeamiento de desarrollo aprobado para las mismas, ya sea Plan Parcial, por corresponderse con sectores urbanizables o Planes Especiales, para el caso de ámbitos de Suelo Urbano, en ambos casos, completamente ejecutados y clasificados como Suelo Urbano Consolidado.

En el presente capítulo se incluye una ficha para cada Area con los siguientes aspectos:

a) Antecedentes: se recoge la figura de planeamiento de desarrollo vigente, que contiene su regulación pormenorizada.

b) Cuadro de características: sintetiza las determinaciones básicas de la ordenación, estructural y pormenorizada.

2. Las condiciones a que han de sujetarse las distintas actividades para poder ser desarrolladas en los lugares indicados en cada Area con Planeamiento Aprobado serán las contenidas en el Título IX de las presentes Normas, con las salvedades que se especifiquen en la documentación particular de cada una de ellas.

3. Las condiciones generales a las que han de sujetarse las edificaciones serán las contenidas en el Título VIII de las presentes Normas, con las salvedades que se especifiquen en la documentación particular de cada Area con Planeamiento Aprobado.

JUSTIFICACION: Se definen las Areas con Planeamiento aprobado, como una zona más de ordenanza, manteniendo las determinaciones vigentes del planeamiento de desarrollo aprobado.

SECCION 2ª: FICHAS DE LAS AREAS CON PLANEAMIENTO APROBADO

APA-1	PLANO Nº 7.3
PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial Sector APROBACION DEFINITIVA: 28/07/1.989	ORDENACION ESTRUCTURAL Uso Global: Productivo Edificabilidad: 0,55 m ² /m ² Densidad: ---
ORDENACION PORMENORIZADA Superficie total: 61.915 m ² Espacios libres y deportivo: 8.631 m ² Viario y aparcamientos: 12.660 m ² Edificabilidad total: 34.053 m ²	
Condiciones de Uso: Ordenanza 5 "Industria" Condiciones de la edificación: Parcela mínima: 500 m ² , frente mínimo 15 m Ocupación: 100% parcela neta Altura edificación: 10 m	

APA-2 "Alcalá X"	PLANO Nº 7.6/8
PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial Sector APROBACION DEFINITIVA: 02/02/1.991	ORDENACION ESTRUCTURAL Uso Global: Productivo Edificabilidad: 0,55 m ² /m ² Densidad: ---
ORDENACION PORMENORIZADA Superficie total: 112.608 m ² Espacios libres y deportivo: 15.975 m ² Viario y aparcamientos: 23.625 m ² Parcelas edificables: 73.008 m ² Edificabilidad total: 61.934 m ²	
Condiciones de Uso: Ordenanza 5 "Industria" Condiciones de la edificación: Parcela mínima: 500 m ² , frente mínimo 15 m Retranqueo alineación exterior: 5 m Altura edificación: 10 m	

APROBACION DEFINITIVA

APA-3 "Pinares de Oromana"		PLANO Nº 7.25
PLANEAMIENTO VIGENTE:	Plan Especial Reforma Interior	ORDENACION ESTRUCTURAL Uso Global: Residencial Edificabilidad: 0,29 m ² /m ² Densidad: 12 Viv./Has
APROBACION DEFINITIVA:	31/07/1.988	
ORDENACION PORMENORIZADA		
Superficie total:	10.935,80 m ²	Condiciones de Uso: Ordenanza 3
Espacios libres:	1.640,30 m ²	Condiciones de Edificación:
Viario:	1.354,5 m ²	Edificabilidad neta máxima: 0,40 m ² /m ² , Retranqueo exterior 6 m, interior 3 m, altura 7 m (B+I)
Edificabilidad total (13 viv.):	3.176,40 m ²	

APA-4		PLANO Nº 7.17
PLANEAMIENTO VIGENTE:	Plan Especial Reforma Interior	ORDENACION ESTRUCTURAL Uso Global: Residencial Edificabilidad: 0,50 m ² /m ² Densidad: 35 Viv./Has
APROBACION DEFINITIVA:	21/12/1.990	
ORDENACION PORMENORIZADA		
Superficie total:	24.176 m ²	Condiciones de Uso: Ordenanzas 1 y 6
Edificabilidad:		Condiciones de Edificación:
Terciario:	7.772 m ²	Terciario, la existente.
Residencial (85 viv.):	4.316 m ²	Residencial: altura 7 m (B+I)

APA-5		PLANO Nº 7.18
PLANEAMIENTO VIGENTE:	Plan Especial Reforma Interior	ORDENACION ESTRUCTURAL Uso Global: Residencial Edificabilidad: 0,35 m ² /m ² Densidad: 25 Viv./Has
APROBACION DEFINITIVA:	28/05/1.985	
ORDENACION PORMENORIZADA		
Superficie total:	49.657 m ²	Condiciones de Uso: Ordenanzas 1 y 6
Edificabilidad:		Condiciones de Edificación:
Terciario:	3.862 m ²	Ocupación: 70%.
Residencial (124 viv.):	13.758 m ²	Altura 7 m (B+I), castillete 12 m ² Alineada a vial, retranqueo testero 3 m

APA-6 "El Polvorón"		PLANO Nº 7.19
PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial Sector APROBACION DEFINITIVA: 31/03/1.990		ORDENACION ESTRUCTURAL Uso Global: Residencial Edificabilidad: 0,48 m ² /m ² Densidad: 54 Viv./Has
ORDENACION PORMENORIZADA		
Superficie total:	80.420 m ²	Condiciones de Uso: Ordenanza 3
Espacios libres:	10.000 m ²	Unifamiliar pareada:
Viario:	18.706 m ²	Parcela mínima: 300 m ² , retranqueo alineación exterior: 3 m, altura edificación: 6,5 m (B+I)
Escolar:	5.500 m ²	Unifamiliar adosada:
Deportivo:	2.200 m ²	Parcela mínima: 85 m ² , ocupación máxima: 57,14 %, retranqueo alineación exterior: 4 m y testero 3 m, altura edificación: 6,5 m (B+I)
Comercial/Social:	1.730 m ²	Plurifamiliar:
Parcelas edificables:	42.284 m ²	Altura máxima: 14,50 m (B+3), fondo máximo edificable: 20 m.
Edificabilidad total:	38.761 m ²	
Unifamiliar adosada:	10.564 m ²	
Unifamiliar pareada:	2.460 m ²	
Plurifamiliar (341 viv.):	25.737 m ²	

APA-7		PLANO Nº 7.18
PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Especial Reforma Interior APROBACION DEFINITIVA: 21/12/1.990		ORDENACION ESTRUCTURAL Uso Global: Residencial Edificabilidad: 0,77 m ² /m ² Densidad: 62 Viv./Has
ORDENACION PORMENORIZADA		
Superficie total:	9.412,50 m ²	Condiciones de Uso: Ordenanzas 1
Edificabilidad (58 viv.):	7.246 m ²	Condiciones de Edificación:
		Altura 7 m (B+I), 5.683 m ² t
		Altura 10 m (B+II), 1.563 m ² t
		Alineada a vial

APA-8 "El Algarrobo"		PLANO Nº 7.18
PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial Sector / ED Manzanas APROBACION DEFINITIVA: 31/07/1.988		ORDENACION ESTRUCTURAL Uso Global: Residencial Edificabilidad: 0,50 m ² /m ² Densidad: 56 Viv./Has
ORDENACION PORMENORIZADA		
Superficie total:	60.819 m ²	Condiciones de Uso: Ordenanza 1 (unif) y 2 (pl.) Unifamiliar: Parcela mínima: 120 m ² , ocupación 100%, salvo patios, altura edificación: 7 m (B+I) Plurifamiliar: Parcela mínima: 300 m ² , ocupación 100%, salvo patios, altura edificación: A:13 m (B+III), B: 10 m (B+II)
Espacios libres:	6.245,14 m ²	
Escolar:	5.062,30 m ²	
Deportivo:	1.594,75 m ²	
Comercial/Social	1.025 m ²	
Parcelas edificables:	33.321 m ²	
Edificabilidad total:	30.550 m ²	
Unifamiliar (223 viv.):	21.245 m ²	
Plurifamiliar (117 viv.):	9.305 m ²	

APA-9		PLANO Nº 7.15
PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Especial Reforma Interior APROBACION DEFINITIVA: 29/10/1.988		ORDENACION ESTRUCTURAL Uso Global: Residencial Edificabilidad: 0,45 m ² /m ² Densidad: 35 Viv./Has
ORDENACION PORMENORIZADA		
Superficie total:	10.804 m ²	Condiciones de Uso: Ordenanzas 1 Condiciones de Edificación: Ocupación: 70%. Altura 7 m (B+I), castillete 12 m ² Parcela mínima 120 m ² , frente 6 m. Coeficiente edificabilidad: 1 m ² /m ²
Edificabilidad (38 viv.):	4.880 m ²	

APROBACION DEFINITIVA

APA-10		PLANO Nº 7.20
PLANEAMIENTO VIGENTE:	Plan Especial Reforma Interior	ORDENACION ESTRUCTURAL Uso Global: Residencial Edificabilidad: 0,28 m ² /m ² Densidad: 21 Viv./Has
APROBACION DEFINITIVA:	21/12/1.990	
ORDENACION PORMENORIZADA		Condiciones de Uso: Ordenanza 3 Condiciones de Edificación: Ocupación: 70%. Altura 7 m (B+I), castillete 12 m ² Parcela mínima 150 m ² , frente 8 m. Coeficiente edificabilidad: 1 m ² /m ²
Superficie total:	57.834 m ²	
Edificabilidad (120 viv.):	16.329 m ²	
APA-11		PLANO Nº 7.15
PLANEAMIENTO VIGENTE:	Plan Especial Reforma Interior	ORDENACION ESTRUCTURAL Uso Global: Residencial Edificabilidad: 0,39 m ² /m ² Densidad: 35 Viv./Has
APROBACION DEFINITIVA:	25/02/1.989	
ORDENACION PORMENORIZADA		Condiciones de Uso: Ordenanzas 1 Condiciones de Edificación: Zona 1: Las establecidas en la ordenanza 1, con un coeficiente de edificabilidad de 1,48 m ² /m ² . Zona 2: Ocupación: 70%. Altura 7 m (B+I), castillete 12 m ² Parcela mínima 150 m ² , frente 8 m. Coeficiente edificabilidad: 1 m ² /m ²
Superficie total:	26.549 m ²	
Edificabilidad (93 viv.):		
Zona 1:	2.900 m ²	
Zona 2:	7.554 m ²	
APA-12		PLANO Nº 7.21
PLANEAMIENTO VIGENTE:	Plan Especial Reforma Interior	ORDENACION ESTRUCTURAL Uso Global: Residencial Edificabilidad: 0,44 m ² /m ² Densidad: 35 Viv./Has
APROBACION DEFINITIVA:	21/12/1.990	
ORDENACION PORMENORIZADA		Condiciones de Uso: Ordenanza 3 Condiciones de Edificación: Ocupación: 70%. Altura 7 m (B+I), castillete 12 m ² Parcela mínima 100 m ² , frente 6 m. Coeficiente edificabilidad: 1 m ² /m ²
Superficie total:	19.500 m ²	
Edificabilidad (68 viv.):	8.564 m ²	

APROBACION DEFINITIVA

APA-13		PLANO Nº 7.21
PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Especial Reforma Interior APROBACION DEFINITIVA: 21/12/1.990		ORDENACION ESTRUCTURAL Uso Global: Residencial Edificabilidad: 0,48 m ² /m ² Densidad: 31 Viv./Has
ORDENACION PORMENORIZADA		
Superficie total:	11.788 m ²	Condiciones de Uso: Ordenanza 3
Edificabilidad (37 viv.):	5.610 m ²	Condiciones de Edificación: Altura 7 m (B+I), castillete 12 m ² Parcela mínima 150 m ² , frente 8 m. Coeficiente edificabilidad: 1 m ² /m ²
APA-14 "SUP-I4" (Zona Cabeza Hermosa)		PLANO Nº 7.11/14
PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial sector SUP-I4 APROBACION DEFINITIVA: 15/03/2.001		ORDENACION ESTRUCTURAL Uso Global: Productivo Edificabilidad: 0,55 m ² /m ² Densidad: ---
APA-15 "UE-2 / SUP-I5" (Zona Los Palillos)		PLANO Nº 7.6/8
PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial sector SUP-I5 APROBACION DEFINITIVA: 18/11/2.004		ORDENACION ESTRUCTURAL Uso Global: Productivo Edificabilidad: 0,55 m ² /m ² Densidad: viviendas
APA-16 "SUP-R3 A" (Zona Virgen del Aguila)		PLANO Nº 7.24
PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial sector SUP-R3 A APROBACION DEFINITIVA: 6/11/1.996		ORDENACION ESTRUCTURAL Uso Global: Residencial Edificabilidad: 0,40 m ² /m ² Densidad: 40 Viv./Has
APA-17 "SUP-R3 B Sur" (Zona Virgen del Aguila)		PLANO Nº 7.24
PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial sector SUP-R3 B Sur APROBACION DEFINITIVA: 18/01/2.001		ORDENACION ESTRUCTURAL Uso Global: Residencial Edificabilidad: 0,40 m ² /m ² Densidad: 30 Viv./Has

APROBACION DEFINITIVA

APA-18 "UE- Norte / SUP-R4" (Zona Zacatín)	PLANO Nº 7.14/15
PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial sector SUP-R4 APROBACION DEFINITIVA: 15/11/2.007	ORDENACION ESTRUCTURAL Uso Global: Residencial Edificabilidad: 0,64 m ² /m ² Densidad: 45 Viv./Has
APA-19 "SUP-R5" (Zona El Polvorón)	PLANO Nº 7.19
PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial sector SUP-R5 APROBACION DEFINITIVA: 23/09/1.999	ORDENACION ESTRUCTURAL Uso Global: Residencial Edificabilidad: 0,45 m ² /m ² Densidad: 40 Viv./Has
APA-20 "SUP-R6" (Zona Los Angeles)	PLANO Nº 7.19
PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial sector SUP-R6 APROBACION DEFINITIVA: 20/03/2.003	ORDENACION ESTRUCTURAL Uso Global: Residencial Edificabilidad: 0,50 m ² /m ² Densidad: 45 Viv./Has
APA-21 "SUP-R8" (Zona Campo de Golf)	PLANO Nº 2.
PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial sector SUP-R8 APROBACION DEFINITIVA: 25/07/2.007	ORDENACION ESTRUCTURAL Uso Global: Residencial Edificabilidad: 0,29 m ² /m ² Densidad: 10 Viv./Has
APA-22 "SUNP-I1" (Zona Torreblanca)	PLANO Nº 7.6/7
PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial sector SUNP-I1 APROBACION DEFINITIVA: 20/11/2.003	ORDENACION ESTRUCTURAL Uso Global: Productivo Edificabilidad: 101.970 m ² Densidad: ---
APA-23 "SUNP-R1" (Zona El Alamo)	PLANO Nº 7.16/19
PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial sector SUNP-R1 APROBACION DEFINITIVA: 31/01/2.008	ORDENACION ESTRUCTURAL Uso Global: Residencial Edificabilidad: 89.500 m ² Densidad: 716 viviendas

APROBACION DEFINITIVA

APA-24 "UE-15" (Zona Jesús Guridi)	PLANO Nº 7.15
PLANEAMIENTO VIGENTE: PERI "Unidad de Ejecución nº 15" APROBACION DEFINITIVA: 15/02/1.996	ORDENACION ESTRUCTURAL Uso Global: Residencial Edificabilidad: 11.954 m ² Densidad: 109 viviendas
APA-25 "UE-16" (Zona Rabesa)	PLANO Nº 7.19
PLANEAMIENTO VIGENTE: PERI "Unidad de Ejecución nº 16" APROBACION DEFINITIVA: 13/11/1.995	ORDENACION ESTRUCTURAL Uso Global: Residencial Edificabilidad: 4.220 m ² Densidad: 38 viviendas
APA-26 "UE-17" (Zona Rabesa)	PLANO Nº 7.15/16/18/19
PLANEAMIENTO VIGENTE: PERI "Unidad de Ejecución nº 17" APROBACION DEFINITIVA: 20/07/1.995	ORDENACION ESTRUCTURAL Uso Global: Residencial Edificabilidad: 38.200 m ² Densidad: 347 viviendas
APA-27 "UE-21" (Zona Plaza de Toros)	PLANO Nº 7.15/16/18/19
PLANEAMIENTO VIGENTE: PERI "Unidad de Ejecución nº 21" APROBACION DEFINITIVA: 18/10/2.001	ORDENACION ESTRUCTURAL Uso Global: Residencial Edificabilidad: 21.226 m ² Densidad: 193 viviendas
APA-28 "UE-28" (Zona Santa Lucía)	PLANO Nº 7.18/19/21/22
PLANEAMIENTO VIGENTE: PERI "Unidad de Ejecución nº 28" APROBACION DEFINITIVA: 30/10/1.997	ORDENACION ESTRUCTURAL Uso Global: Residencial Edificabilidad: 24.690 m ² Densidad: 225 viviendas
APA-29 "UE-29" (Zona Duquesa de Talavera)	PLANO Nº 7.18
PLANEAMIENTO VIGENTE: PERI "Unidad de Ejecución nº 29" APROBACION DEFINITIVA: 18/06/1.998	ORDENACION ESTRUCTURAL Uso Global: Residencial Edificabilidad: 12.592 m ² Densidad: 115 viviendas

APROBACION DEFINITIVA

APA-30 "UE-34" (Zona Juan de Mesa)	PLANO Nº 7.19
PLANEAMIENTO VIGENTE: PERI "Unidad de Ejecución nº 34" APROBACION DEFINITIVA: 11/09/2.002	ORDENACION ESTRUCTURAL Uso Global: Residencial Edificabilidad: 12.391 m ² Densidad: 113 viviendas
APA-31 "UE-36" (Zona Campo de las Beatas)	PLANO Nº 7.21
PLANEAMIENTO VIGENTE: PERI "Unidad de Ejecución nº36" APROBACION DEFINITIVA: 31/07/2.002	ORDENACION ESTRUCTURAL Uso Global: Residencial Edificabilidad: 18.560 m ² Densidad: 170 viviendas
APA-32 "UE-40" (Zona San Agustín)	PLANO Nº 7.22
PLANEAMIENTO VIGENTE: PERI "Unidad de Ejecución nº40" APROBACION DEFINITIVA: 20/03/2.003	ORDENACION ESTRUCTURAL Uso Global: Residencial Edificabilidad: 5.604 m ² Densidad: 51 viviendas
APA-33 "UE-62 Sur" (Zona Flex)	PLANO Nº 7.19
PLANEAMIENTO VIGENTE: PERI "Unidad de Ejecución nº62" APROBACION DEFINITIVA: 16/09/2.004	ORDENACION ESTRUCTURAL Uso Global: Productivo Edificabilidad: 48.627,90 m ² Densidad: ---
APA-34 "UE-72" (Zona Los Angeles)	PLANO Nº 7.19
PLANEAMIENTO VIGENTE: PERI "Unidad de Ejecución nº72" APROBACION DEFINITIVA: 26/07/2.004	ORDENACION ESTRUCTURAL Uso Global: Residencial Edificabilidad: 8.927,09 m ² Densidad: 81 viviendas
APA-35 "UE-75" (Zona Ciudad Real)	PLANO Nº 7.
PLANEAMIENTO VIGENTE: PERI "Unidad de Ejecución nº75" APROBACION DEFINITIVA: 21/10/2.004	ORDENACION ESTRUCTURAL Uso Global: Residencial Edificabilidad: 26.673 m ² Densidad: 235 viviendas

APA-36 "UE-76" (Zona Matadero Roig)	PLANO Nº 7.
PLANEAMIENTO VIGENTE: PERI "Unidad de Ejecución nº75" APROBACION DEFINITIVA: 29/07/2.005	ORDENACION ESTRUCTURAL Uso Global: Productivo Edificabilidad: 16.567,80 m ² Densidad: ---
APA-37 (Zona Barrio Obrero)	PLANO Nº 7.18
PLANEAMIENTO VIGENTE: PERI "Barrio Obrero" APROBACION DEFINITIVA: 20/09/2.007	ORDENACION ESTRUCTURAL Uso Global: Residencial Edificabilidad: 8.192,43 m ² Densidad: 94 viviendas

CAPITULO 10. UNIDADES DE EJECUCION

SECCION 1ª: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 438. Delimitación

ACTUAL

De acuerdo con el artículo 146 punto 1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo las Unidades de Ejecución contenidas en el Plan General se delimitan en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, así como en los de Régimen y Gestión del Suelo. Se identifican en los de Régimen y Gestión del Suelo con la simbología "UE" seguida del número correspondiente a cada Unidad de Ejecución.

MODIFICADO

De acuerdo con el artículo 105 de la LOUA, las Unidades de Ejecución contenidas en el Plan General se delimitan en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, así como en los de Régimen y Gestión del Suelo. Se identifican en los de Régimen y Gestión del Suelo con la simbología "UE" seguida del número correspondiente a cada Unidad de Ejecución.

JUSTIFICACION: Actualización referencia legislativa.

Artículo 440. Alcance de las determinaciones particulares.

ACTUAL

1. Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las Unidades de Ejecución tienen el alcance que a continuación se señala:

- Superficie: la dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo pudiendo ajustarse en el momento de tramitar el instrumento de planeamiento y/o gestión que sea necesario.
- Iniciativa de planeamiento: en las Unidades de Ejecución en que se señale iniciativa pública, el planeamiento podrá ser formulado por los particulares, si garantizan el cumplimiento de los objetivos y plazos señalados para la misma. En

las que se señale iniciativa privada la administración podrá actuar si no se hubieran cumplido las previsiones temporales de su desarrollo.

c) Programa: la asignación del cuatrienio y bienio tendrá carácter de recomendación preferente, pudiendo adelantarse el desarrollo de la Unidad de Ejecución si las condiciones del proceso de desarrollo urbano así lo aconsejaren.

d) Edificabilidad y aprovechamiento: Estas cifras son el resultado de los cálculos efectuados sobre las mediciones de las superficies resultantes de la ordenación a escala 1/2.000. El ajuste de dichas cifras en base a mediciones más exactas no supone modificación de las determinaciones del Plan General. La superficie edificable correspondiente a los usos de equipamiento y servicios públicos que sean de cesión al Ayuntamiento no se entenderá comprendida en el máximo edificable antedicho. El aprovechamiento a que tienen derecho los propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución es el que resulta de multiplicar su superficie por el *ochenta y cinco* por ciento (85%) del aprovechamiento *tipo* del área de reparto en que se encuentre.

e) Cesiones mínimas: las cesiones señaladas como tales en la respectiva ficha tendrán carácter obligatorio y gratuito.

2. Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el alcance que estas Normas señalan para ella, deberá tramitarse como modificación del Plan General.

MODIFICADO

1. Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las Unidades de Ejecución tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Superficie: la dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo pudiendo ajustarse en el momento de tramitar el instrumento de planeamiento y/o gestión que sea necesario.

b) Iniciativa de planeamiento: en las Unidades de Ejecución en que se señale iniciativa pública, el planeamiento podrá ser formulado por los particulares, si garantizan el cumplimiento de los objetivos y plazos señalados para la misma. En las que se señale iniciativa privada la administración podrá actuar si no se hubieran cumplido las previsiones temporales de su desarrollo.

c) Ordenación: Se señala igualmente la figura de planeamiento vigente que contiene la ordenación pormenorizada del ámbito, ya sea Plan General, Plan Especial o Estudio de Detalle.

d) Programa: la asignación del cuatrienio y bienio tendrá carácter de recomendación preferente, pudiendo adelantarse el desarrollo de la Unidad de Ejecución si las condiciones del proceso de desarrollo urbano así lo aconsejaren.

e) Edificabilidad y aprovechamiento (OE): Estas cifras son el resultado de los cálculos efectuados sobre las mediciones de las superficies resultantes de la ordenación a escala 1/2.000. El ajuste de dichas cifras en base a mediciones más exactas no supone modificación de las determinaciones del Plan General. La superficie edificable correspondiente a los usos de equipamiento y servicios públicos que sean de cesión al Ayuntamiento no se entenderá comprendida en el máximo edificable antedicho. El aprovechamiento a que tienen derecho los propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución es el que resulta de multiplicar su superficie por el **noventa** por ciento (90%) del aprovechamiento **medio** del área de reparto en que se encuentre.

f) Cesiones mínimas: las cesiones señaladas como tales en la respectiva ficha tendrán carácter obligatorio y gratuito.

2. Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el alcance que estas Normas señalan para ella, deberá tramitarse como modificación del Plan General.

JUSTIFICACION: Se añade un nuevo apartado en el que se indica que la ordenación pormenorizada puede recogerse en el propio plan general o bien en instrumentos de desarrollo, plan espacial o estudio de detalle. El apartado d) de este artículo tiene la consideración de determinación perteneciente a la ordenación estructural. Se actualiza el porcentaje de aprovechamiento al que tienen derecho los titulares de suelo incluido en Unidades de Ejecución.

SECCION 2ª: FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCION

JUSTIFICACION: Se añade un nuevo apartado en el que se indica que la ordenación pormenorizada puede recogerse en el propio plan general o bien en instrumentos de desarrollo, plan espacial o estudio de detalle, así como el uso global correspondiente al ámbito y que pertenece a las determinaciones de la ordenación estructural (OE).

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1 "EL CHAPARRAL"		PLANO Nº 7. 3	
ORDENACION	OBJETIVOS: Completar la viaria de la zona y liberar el suelo para la construcción del puente sobre el ferrocarril.		
	PLANEAMIENTO VIGENTE:	PGOU	SUPERFICIE BRUTA: 23.360 m ²
	USO GLOBAL (OE):	Productivo	EDIFICABILIDAD (OE): 19.369 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN:	Industria Grado 1	APROVECHAMIENTO: 19.369 ua
CESIONES: 3.991 m ² de viario			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-1SUNC

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 4 "POLIGONO LA RED NORTE"		PLANO Nº 7. 3	
ORDENACION	OBJETIVOS: Completar la estructura viaria y obtener una zona verde - deportiva.		
	PLANEAMIENTO VIGENTE:	PERI	SUPERFICIE BRUTA: 70.145 m ²
	USO GLOBAL (OE):	Productivo	EDIFICABILIDAD (OE): 44.535 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN:	Según PERI	APROVECHAMIENTO: 37.478,75 ua
CESIONES: 16.790 m ² de viario, 1.830 m ² de espacios libres de uso público			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-3 SUNC

APROBACION DEFINITIVA

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 8 "POLIGONO LA RED SUR"		PLANO Nº 7.5	
ORDENACION	OBJETIVOS: Completar la estructura viaria de la zona.		
	PLANEAMIENTO VIGENTE:	PGOU	SUPERFICIE BRUTA: 23.340 m ²
	USO GLOBAL (OE):	Productivo	EDIFICABILIDAD (OE): 16.950 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN:	Industria Grado 2	APROVECHAMIENTO: 12.712,50 ua
CESIONES: 6.390 m ² de viario			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA: Privada
	PROGRAMA:	1er C	
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR- 7 SUNC	

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 9 "POLIGONO LA RED SUR"		PLANO Nº 7.5	
ORDENACION	OBJETIVOS: Completar la trama viaria y obtener suelo para espacios libres de uso público.		
	PLANEAMIENTO VIGENTE:	PERI	SUPERFICIE BRUTA: 26.900 m ²
	USO GLOBAL (OE):	Productivo	EDIFICABILIDAD (OE): 14.655 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN:	Según PERI	APROVECHAMIENTO: 10.991,25 ua
CESIONES: 7.795 m ² de viario, 4.450 m ² de espacios libres de uso público			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA: Privada
	PROGRAMA:	1er C	
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-7 SUNC	

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 10 "POLIGONO LA RED NORTE"		PLANO Nº 7.6	
ORDENACION	OBJETIVOS: Ejecutar nuevo vial y posibilitar la parcelación en unidades de menor superficie		
	PLANEAMIENTO VIGENTE:	PERI	SUPERFICIE BRUTA: 23.860 m ²
	USO GLOBAL (OE):	Productivo	EDIFICABILIDAD (OE): 13.048,70 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN:	Según PERI	APROVECHAMIENTO: 13.048,70 ua
CESIONES: 5.219 m ² de viario			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA: Privada
	PROGRAMA:	1er C	
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-3 SUNC	

APROBACION DEFINITIVA

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 11 "POLIGONO LA RED NORTE"		PLANO Nº 7.6	
ORDENACION	OBJETIVOS: Ejecutar nuevo vial de conexión con el suelo urbanizable colindante y la vía intersectorial		
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU	SUPERFICIE BRUTA:	9.230 m ²
	USO GLOBAL (OE): Productivo	EDIFICABILIDAD (OE):	4.977 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Industria Grado 2	APROVECHAMIENTO:	4.977 ua
CESIONES: 2.120 m ² de viario			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-3 SUNC

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 12 "POLIGONO LA RED NORTE"		PLANO Nº 7.6	
ORDENACION	OBJETIVOS: Ejecutar nuevo vial de ejecución con el suelo urbanizable programado colindante y obtener suelo para dotaciones.		
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PERI	SUPERFICIE BRUTA:	32.130 m ²
	USO GLOBAL (OE): Productivo	EDIFICABILIDAD (OE):	19.836 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Según PERI	APROVECHAMIENTO:	19.354,80 ua
CESIONES: 4.824 m ² de viario			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-3 SUNC

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 13 "HACIENDA DOLORES"		PLANO Nº 7.7/8/10	
ORDENACION	OBJETIVOS: Completar la estructura viaria de la zona		
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PERI	SUPERFICIE BRUTA:	95.995 m ²
	USO GLOBAL (OE): Productivo	EDIFICABILIDAD (OE):	64.318 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Según PERI	APROVECHAMIENTO:	57.961 ua
CESIONES: 15.010 m ² de viario			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-8 SUNC

APROBACION DEFINITIVA

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº14 "POLYSOL"		PLANO Nº 7.13
ORDENACION	OBJETIVOS: Ejecutar nuevo vial de conexión con el suelo no urbanizable colindante	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU	SUPERFICIE BRUTA: 8.140 m ²
	USO GLOBAL (OE): Productivo	EDIFICABILIDAD (OE): 4.830 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Industria Grado 2	APROVECHAMIENTO: 4.830 ua
CESIONES: 1.240 m ² de viario		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada
	PROGRAMA:	1er C
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-13 SUNC
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 18 "MONTECARMELO"		PLANO Nº 7.16
ORDENACION	OBJETIVOS: Completar la urbanización	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU	SUPERFICIE BRUTA: 13.644 m ²
	USO GLOBAL (OE): Residencial	EDIFICABILIDAD (OE): 7.888 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Ciudad jardín grado 1º	APROVECHAMIENTO: 12.620,80 ua
CESIONES: ---		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada
	PROGRAMA:	1er C
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-17 SUNC
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 19 "MONTECARMELO"		PLANO Nº 7.16
ORDENACION	OBJETIVOS: Obtener el suelo y ejecutar vía de servicio paralela a la A-92 y completar las obras de urbanización	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU	SUPERFICIE BRUTA: 13.602 m ²
	USO GLOBAL (OE): Residencial	EDIFICABILIDAD (OE): 8.418 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Ciudad jardín grado 1º Industria grado 1 Terciario grado 1 Equipamiento (SU)	APROVECHAMIENTO: 12.468,60 ua
CESIONES: 4.736 m ² de viario		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada
	PROGRAMA:	1er C
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-17 SUNC

APROBACION DEFINITIVA

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 20 "ANTONIO MACHADO"		PLANO Nº 7.16
ORDENACION	OBJETIVOS: Completar la estructura urbana y ampliar la zona de polideportivo de Pablo VI	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PERI	SUPERFICIE BRUTA: 14.960 m ²
	USO GLOBAL (OE): Residencial	EDIFICABILIDAD (OE): 14.066,40 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Según PERI	APROVECHAMIENTO: 18.836,40 ua
CESIONES: 4.563 m ² de viario, 1.225 m ² de espacios libres de uso público, 3162 m ² de equipamiento		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada
	PROGRAMA:	1er C
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-17 SUNC
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 24 "IGLESIA SANTIAGO"		PLANO Nº 7.18
ORDENACION	OBJETIVOS: Mejorar el entorno de la Iglesia de Santiago declarada B.I.C. y eliminar infravivienda.	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU	SUPERFICIE BRUTA: 908 m ²
	USO GLOBAL (OE): Residencial	EDIFICABILIDAD (OE): 665,60 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Entremedianeras grado 1	APROVECHAMIENTO: 665,60 ua
CESIONES: 492 m ² de espacios libres		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación	INICIATIVA: Pública
	PROGRAMA:	1er C
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-21 SUNC
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 25 "BAILEN"		PLANO Nº 7.18
ORDENACION	OBJETIVOS: Reordenar la edificación ampliando el acceso al colegio colindante y obteniendo una zona verde en el espacio interior	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU	SUPERFICIE BRUTA: 3.512 m ²
	USO GLOBAL (OE): Residencial	EDIFICABILIDAD (OE): 3.666 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Entremedianeras grado 2	APROVECHAMIENTO: 4.949,10 ua
CESIONES: 1.332 m ² de espacios libres; 113 m ² de equipamiento y 234 m ² de viario		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada
	PROGRAMA:	1er C
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-21 SUNC

APROBACION DEFINITIVA

UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 27 "EL CASTILLO"		PLANO N° 7.18/21	
ORDENACION	OBJETIVOS: Posibilitar la construcción de una Biblioteca pública		
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU	SUPERFICIE BRUTA:	15.770 m ²
	USO GLOBAL (OE): Equipamiento	EDIFICABILIDAD (OE):	---
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Equipamiento SC	APROVECHAMIENTO:	---
CESIONES: 1.102 m ² de zona verde y 5.000 m ² de equipamiento (viarío según Estudio de Detalle)			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Expropiación	INICIATIVA: Pública	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Expropiación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-24 SUNC

UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 31 "RABESA"		PLANO N° 7.19	
ORDENACION	OBJETIVOS: Reordenar la edificabilidad con nuevas tipologías edificatorias ocultando medianeras existentes		
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU	SUPERFICIE BRUTA:	22.131 m ²
	USO GLOBAL (OE): Residencial	EDIFICABILIDAD (OE):	9.035 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Edificación abierta b	APROVECHAMIENTO:	9.035 ua
CESIONES: 9.230 m ² de zona verde; 8.625 m ² de equipamiento; 1.175 m ² de viario			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-25 SUNC

UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 32 "RABESA"		PLANO N° 7.19	
ORDENACION	OBJETIVOS: Completar la trama urbana y posibilitar la continuidad del vial estructurante del SUNP R-1 y SUP R-6		
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU / ED	SUPERFICIE BRUTA:	26.936 m ²
	USO GLOBAL (OE): Residencial	EDIFICABILIDAD (OE):	25.100 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Edificación abierta a	APROVECHAMIENTO:	42.670 ua
CESIONES: 8.340 m ² de zona verde; 3.208 m ² de equipamientos; 9.112 m ² de viario			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-25 SUNC

APROBACION DEFINITIVA

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº33 "MILLAN ASTRAY"		PLANO Nº 7.19	
ORDENACION	OBJETIVOS: Ordenar la edificación y ampliar los terrenos de la guardería colindante		
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU	SUPERFICIE BRUTA:	7.710 m ²
	USO GLOBAL (OE): Residencial	EDIFICABILIDAD (OE):	5.912 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Entremedianeras	APROVECHAMIENTO:	5.912 ua
CESIONES: 2.705 m ² de equipamiento; 1.310 m ² de viario			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-23 SUNC
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 35 "CAMPO DE LAS BEATAS"		PLANO Nº 7.20/21	
ORDENACION	OBJETIVOS: Rematar la estructura Urbana		
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU	SUPERFICIE BRUTA:	25.045 m ²
	USO GLOBAL (OE): Residencial	EDIFICABILIDAD (OE):	14.251,12 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Entremedianeras; Edificación abierta a	APROVECHAMIENTO:	19.691,20 ua
CESIONES: 12.979 m ² de zona verde y 7.239 m ² de viario			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-28 SUNC
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 37 "CTRA DE DOS HERMANAS"		PLANO Nº 7.20	
ORDENACION	OBJETIVOS: Completar la estructura urbana de la zona		
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PERI	SUPERFICIE BRUTA:	59.920 m ²
	USO GLOBAL (OE): Residencial	EDIFICABILIDAD (OE):	34.047,20 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Según PERI	APROVECHAMIENTO:	30.418,40 ua
CESIONES: 8.800 m ² de zona verde y 13.050 m ² de viario			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-51 SUNC

APROBACION DEFINITIVA

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 38 "CTRA DE DOS HERMANAS"		PLANO Nº 7.20
ORDENACION	OBJETIVOS: Completar la estructura urbana de la zona, recogiendo edificaciones existentes	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU	SUPERFICIE BRUTA: 93.845 m ²
	USO GLOBAL (OE): Residencial	EDIFICABILIDAD (OE): 51.523,60 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Ciudad jardín grado 1/2 Entremedianeras	APROVECHAMIENTO: 54.822,60 ua
CESIONES: 7.775 m ² de zona verde y 14.425 m ² de viario		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada
	PROGRAMA: 1er C	
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-51 SUNC
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 41 "ALMACEN EL RANCHO"		PLANO Nº 7.19/22
ORDENACION	OBJETIVOS: Ordenar la edificación y obtener un área ajardinada	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU / ED	SUPERFICIE BRUTA: 37.210 m ²
	USO GLOBAL (OE): Residencial	EDIFICABILIDAD (OE): 45.224 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Entremedianeas; Edificación abierta b	APROVECHAMIENTO: 44.564,40 ua
CESIONES: 13.150 m ² de zona verde; 5.603 m ² de viario		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada
	PROGRAMA: 1er C	
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-23 SUNC
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 43 "CERRO CLAVIJO"		PLANO Nº 7.22/26
ORDENACION	OBJETIVOS: Completar la estructura urbana y la urbanización	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU	SUPERFICIE BRUTA: 79.875 m ²
	USO GLOBAL (OE): Residencial	EDIFICABILIDAD (OE): 46.189,80 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Ciudad jardín grado 1/2 Industria grado 1/2	APROVECHAMIENTO: 45.091,95 ua
CESIONES: 5.830 m ² de zona verde; el viario reflejado en planos		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada
	PROGRAMA: 1er C	
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-36 SUNC

APROBACION DEFINITIVA

UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 45 "HUERTA DEL CURA"		PLANO N° 7.23
ORDENACION	OBJETIVOS: Completar la estructura urbana y obtener una zona verde	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU	SUPERFICIE BRUTA: 56.786 m ²
	USO GLOBAL (OE): Residencial	EDIFICABILIDAD (OE): 16.556,40 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Ciudad jardín grado 2	APROVECHAMIENTO: 16.556,40 ua
CESIONES: 7.480 m ² de zona verde y 7.915 m ² de viario		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada
	PROGRAMA:	1er C
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-33 SUNC
UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 46-A "CRUCE NORTE"		PLANO N° 10.8
ORDENACION	OBJETIVOS: Obtención de vía rodada y peatonal en el límite norte del área industrial	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU	SUPERFICIE BRUTA: 27.771 m ²
	USO GLOBAL (OE): Productivo	EDIFICABILIDAD (OE): 14.280 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Industria grado 2	APROVECHAMIENTO: 14.280 ua
CESIONES: 7.371 m ² de viario (incluido el existente).		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada
	PROGRAMA:	1er C
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-46 SUNC
UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 46-C "CRUCE NORTE"		PLANO N° 10.8
ORDENACION	OBJETIVOS: Obtención de viario de penetración desde la vía de servicio desde la carretera SE-401 y de vía límite norte del área industrial	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU	SUPERFICIE BRUTA: 25.841 m ²
	USO GLOBAL (OE): Productivo	EDIFICABILIDAD (OE): 14.475 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Industria grado 1/2/3	APROVECHAMIENTO: 14.475 ua
CESIONES: 6.356 m ² de viario (incluido el existente).		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada
	PROGRAMA:	1er C
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-46 SUNC

APROBACION DEFINITIVA

UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 46-D "CRUCE NORTE"		PLANO N° 10.8
ORDENACION	OBJETIVOS: Obtención de vía rodada y peatonal en el límite norte del área industrial	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU	SUPERFICIE BRUTA: 70.890 m ²
	USO GLOBAL (OE): Productivo	EDIFICABILIDAD (OE): 39.522 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Industria grado 1/2	APROVECHAMIENTO: 39.285 ua
CESIONES: 14.835 m ² de viario (incluido el existente).		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada
	PROGRAMA: 1er C	
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-46 SUNC
UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 47 "CAMPO DE LOS PINOS"		PLANO N° 7. 24/25
ORDENACION	OBJETIVOS: Reordenar la trama viaria y completar la urbanización.	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PERI	SUPERFICIE BRUTA: 118.390 m ²
	USO GLOBAL (OE): Residencial	EDIFICABILIDAD (OE): 64.428,80 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Según PERI	APROVECHAMIENTO: 64.428,80 ua
CESIONES: 22.490 m ² de viario y 3.670 m ² de equipamiento		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación	INICIATIVA: Pública
	PROGRAMA: 1er C	
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-34 SUNC
UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 48 "CAMPO ALEGRE"		PLANO N° 7.24
ORDENACION	OBJETIVOS: Completar la estructura urbana y facilitar la gestión con la subdivisión de ámbito inicial	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU	SUPERFICIE BRUTA: 63.200 m ²
	USO GLOBAL (OE): Residencial	EDIFICABILIDAD (OE): 30.569,60 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Ciudad jardín grado 1	APROVECHAMIENTO: 30.569,60 ua
CESIONES: 10.925 m ² de zona verde; 14.063 m ² de viario		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada
	PROGRAMA: 1er C	
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-34 SUNC

APROBACION DEFINITIVA

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 53 "LA GALBANA"		PLANO Nº 10.7
ORDENACION	OBJETIVOS: Completar la urbanización y obtener una nueva zona verde y deportiva	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU	SUPERFICIE BRUTA: 506.360 m ²
	USO GLOBAL (OE): Residencial	EDIFICABILIDAD (OE): 82.962,60 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Ciudad jardín grado 3	APROVECHAMIENTO: 82.962,60 ua
CESIONES: 2.750 m ² de viario nuevo, 10.860 m ² de zona verde y 5.350 m ² de zona deportiva		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada
	PROGRAMA:	1er C
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-45 SUNC
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 54 "HUERTA SAN VICENTE"		PLANO Nº 10.5
ORDENACION	OBJETIVOS: Completar la urbanización y obtener zona verde y nuevo viario	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU	SUPERFICIE BRUTA: 190.518 m ²
	USO GLOBAL (OE): Residencial	EDIFICABILIDAD (OE): 35.010,20 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Ciudad jardín grado 2/3	APROVECHAMIENTO: 32.121,20 ua
CESIONES: 6.410 m ² de viario nuevo y 5.600 m ² de zona verde		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada
	PROGRAMA:	1er C
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-47 SUNC
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 55 "ABORGASE"		PLANO Nº 7.4
ORDENACION	OBJETIVOS: Obtención y ejecución de viario y vía de servicio carretera Torreblanca-Mairena	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU /ED	SUPERFICIE BRUTA: 68.640 m ²
	USO GLOBAL (OE): Productivo	EDIFICABILIDAD (OE): 40.740 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Industria grado 2	APROVECHAMIENTO: 40.740 ua
CESIONES: 10.440 m ² de viario		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada
	PROGRAMA:	1er C
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-3 SUNC

APROBACION DEFINITIVA

UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 56 "FUNDICION ANDALUZA"		PLANO N° 7.4
ORDENACION	OBJETIVOS: Obtención y ejecución de viario (mitad vía de servicio) y también vía de servicio Ctra. Torreblanca-Mairena	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU	SUPERFICIE BRUTA: 78.433 m ²
	USO GLOBAL (OE): Productivo	EDIFICABILIDAD (OE): 51.935,10 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Industria grado 2	APROVECHAMIENTO: 51.935,10 ua
CESIONES: 4.240 m ² de viario		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada
	PROGRAMA: 1er C	
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-3 SUNC
UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 57 "FINAL SECTOR J"		PLANO N° 7.4
ORDENACION	OBJETIVOS: Obtener y ejecutar viario de borde y conexión con eje Norte-Sur	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU	SUPERFICIE BRUTA: 35.038 m ²
	USO GLOBAL (OE): Productivo	EDIFICABILIDAD (OE): 19.686,10 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Industria grado 2	APROVECHAMIENTO: 19.686,10 ua
CESIONES: 6.915 m ² de viario		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada
	PROGRAMA: 1er C	
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-3 SUNC
UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 59 "GALLEGO NORTE"		PLANO N° 7.8
ORDENACION	OBJETIVOS: Dotar de infraestructuras y servicios a zona industrial consolidada	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU	SUPERFICIE BRUTA: 46.487 m ²
	USO GLOBAL (OE): Productivo	EDIFICABILIDAD (OE): 32.540,90 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Industria grado 2	APROVECHAMIENTO: 32.540,90 ua
CESIONES: ---		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada
	PROGRAMA: 1er C	
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-8 SUNC

APROBACION DEFINITIVA

UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 60 "CAMINO DE CUCHIPANDA"		PLANO N° 7.12
ORDENACION	OBJETIVOS: Obtención de viario de borde	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU	SUPERFICIE BRUTA: 48.105 m ²
	USO GLOBAL (OE): Productivo	EDIFICABILIDAD (OE): 29.059,10 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Industria grado 2	APROVECHAMIENTO: 29.059,10 ua
CESIONES: 6.592 m ² de viario		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada
	PROGRAMA: 1er C	
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-12 SUNC
UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 61 "CEMENTOS DEL ATLANTICO"		PLANO N° 7.12
ORDENACION	OBJETIVOS: Obtención de viario de borde	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU / ED	SUPERFICIE BRUTA: 40.886 m ²
	USO GLOBAL (OE): Productivo	EDIFICABILIDAD (OE): 23.146,20 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Industria grado 2	APROVECHAMIENTO: 23.146,20 ua
CESIONES: 7.820 m ² de viario		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada
	PROGRAMA: 1er C	
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-12 SUNC
UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 62 "FLEX NORTE"		PLANO N° 7.12
ORDENACION	OBJETIVOS: Obtención de vial de borde	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PERI / ED	SUPERFICIE BRUTA: 27.859 m ²
	USO GLOBAL (OE): Productivo	EDIFICABILIDAD (OE): 14.554 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Según PERI	APROVECHAMIENTO: 14.554 ua
CESIONES: 11.687 m ² de viario		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada
	PROGRAMA: 1er C	
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-12 SUNC

APROBACION DEFINITIVA

UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 63 "LOS MISIONEROS"		PLANO N° 7.12	
ORDENACION	OBJETIVOS: Dotar a la urbanización de infraestructuras y ejecutar nuevo vial de acceso desde el Zacatín		
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU	SUPERFICIE BRUTA:	23.303 m ²
	USO GLOBAL (OE): Residencial	EDIFICABILIDAD (OE):	6.876 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Ciudad jardín	APROVECHAMIENTO:	6.876 ua
CESIONES: 6.113 m ² de viario			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-15 SUNC
UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 64 "CAMINO DE MATAMOROS"		PLANO N° 7.13/16	
ORDENACION	OBJETIVOS: Obtención y ejecución de viario		
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU	SUPERFICIE BRUTA:	14.010 m ²
	USO GLOBAL (OE): Productivo	EDIFICABILIDAD (OE):	6.994 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Industria grado 2	APROVECHAMIENTO:	6.994 ua
CESIONES: 4.018 m ² de viario			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-12 SUNC
UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 65 "SILOS ASAGA"		PLANO N° 7.13/16	
ORDENACION	OBJETIVOS: Obtención y ejecución de viario		
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU	SUPERFICIE BRUTA:	19.841 m ²
	USO GLOBAL (OE): Productivo	EDIFICABILIDAD (OE):	11.815,90 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Industria grado 1/2	APROVECHAMIENTO:	10.336,65 ua
CESIONES: 5.497 m ² de viario			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-12 SUNC

APROBACION DEFINITIVA

UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 67 "POLIGONO PIEDRA HINCADA"		PLANO N° 7.16
ORDENACION	OBJETIVOS: Obtención y ejecución de viario de conexión con Polysol	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU	SUPERFICIE BRUTA: 4.844 m ²
	USO GLOBAL (OE): Productivo	EDIFICABILIDAD (OE): 3.200 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Industria grado 1	APROVECHAMIENTO: 2.400 ua
CESIONES: 1.644 m ² de viario		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada
	PROGRAMA: 1er C	
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-12 SUNC
UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 68 "EL CRUCE SUR"		PLANO N° 10.8
ORDENACION	OBJETIVOS: Obtención de viario de penetración desde la vía de servicio de la carretera SE-401	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU	SUPERFICIE BRUTA: 220.031 m ²
	USO GLOBAL (OE): Productivo	EDIFICABILIDAD (OE): 135.468,20 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Industria grado 2	APROVECHAMIENTO: 135.468,20 ua
CESIONES: 26.505 m ² de viario		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada
	PROGRAMA: 1er C	
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-46 SUNC
UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 69 "EL ALAMO"		PLANO N° 7.16
ORDENACION	OBJETIVOS: Obtener viario y dotar de servicios	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU	SUPERFICIE BRUTA: 36.876 m ²
	USO GLOBAL (OE): Equipamiento	EDIFICABILIDAD (OE): 22.028,70 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Equipamiento D Ciudad jardín grado 1	APROVECHAMIENTO: 22.447,50 ua
CESIONES: 5.466 m ² de viario		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada
	PROGRAMA: 1er C	
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-43 SUNC

APROBACION DEFINITIVA

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 71 "ALAMACEN EL PUNTO"		PLANO Nº 7.17/18
ORDENACION	OBJETIVOS: Posibilitar la construcción de un Centro Cultural Multiusos	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU / ED	SUPERFICIE BRUTA: 23.350 m ²
	USO GLOBAL (OE): Equipamiento	EDIFICABILIDAD (OE): ---
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Equipamiento SC	APROVECHAMIENTO: ---
CESIONES: 14.912 m ² de zona verde y 5.000 m ² de equipamiento (viario según Estudio de Detalle)		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Expropiación	INICIATIVA: Privada
	PROGRAMA: 1er C	
INSTRUMENTOS: Proyecto de Expropiación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-24 SUNC
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 73 "CERCADILLOS"		PLANO Nº 7.22
ORDENACION	OBJETIVOS: Obtención de zona verde	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU / ED	SUPERFICIE BRUTA: 4.417 m ²
	USO GLOBAL (OE): Residencial	EDIFICABILIDAD (OE): 5.224 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Entremedianeras	APROVECHAMIENTO: 5.224 ua
CESIONES: 1.152 m ² de zona verde		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada
	PROGRAMA: 1er C	
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-23 SUNC
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 78 "GRUAS GIL"		PLANO Nº 7.3
ORDENACION	OBJETIVOS: Ordenar el vacío industrial generado por el cambio de ordenanza edificatoria	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PERI	SUPERFICIE BRUTA: 32.123,84 m ²
	USO GLOBAL (OE): Productivo	EDIFICABILIDAD (OE): 22.486,69 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Según PERI	APROVECHAMIENTO: 21.467,29 ua
CESIONES: Viario interior según PERI		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada
	PROGRAMA: 1er C	
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-56 SUNC

APROBACION DEFINITIVA

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 79 "DEPORTIVO LA RED"		PLANO Nº 7.3
ORDENACION	OBJETIVOS: Ordenar el vacío del equipamiento privado y su entorno generado por el cambio de ordenanza edificatoria	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU	SUPERFICIE BRUTA: 55.842,85 m ²
	USO GLOBAL (OE): Productivo	EDIFICABILIDAD (OE): 41.917,48 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Terciario 1/2 Industria grado 1/2	APROVECHAMIENTO: 35.438,98 ua
CESIONES: Viario interior según PERI		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada
	PROGRAMA: 1er C	
INSTRUMENTOS: PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-57 SUNC

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 80 "COMERCIAL EXPORTADORA DE OLIVAS"		PLANO Nº 7.10
ORDENACION	OBJETIVOS: Ordenar el vacío industrial generado por el cambio de ordenanza edificatoria	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PERI	SUPERFICIE BRUTA: 44.138,36 m ²
	USO GLOBAL (OE): Productivo	EDIFICABILIDAD (OE): 30.896,85 m ²
	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Según PERI	APROVECHAMIENTO: 25.489,89 ua
CESIONES: Viario interior según PERI		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada
	PROGRAMA: 1er C	
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-58 SUNC

TITULO XI. CATALOGO PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO (OE)

JUSTIFICACION: El contenido de este Título tiene la consideración de determinación perteneciente a la ordenación estructural.

En Alcalá de Guadaíra, a 18 de junio de 2009
El Jefe de Servicio Jurídico

La Arquitecta Municipal,
Jefa de Servicio

Fdo.: Hilario M. Hernández Jiménez

Fdo.: Nuria Becerril Rangel

INDICE DE PLANOS**I. PLANEAMIENTO VIGENTE**

- | | |
|------------|---|
| 1.1 | “Estructura orgánica del territorio” |
| 1.2 | “Usos Globales” |
| 2.1 a 2.19 | “Clasificación del Suelo y Usos Globales” |
| 3. | “Yacimientos arqueológicos y edificios catalogados” |

II. PROPUESTA TRAS LA ADAPTACION

- | | |
|-------|---|
| OE.01 | “Clasificación del Suelo. Ordenación del SNU” |
| OE.02 | “Ordenación estructural del Suelo Urbano y Urbanizable” |
| OE.03 | “Estructura General y Orgánica: Sistemas Generales, Usos Globales y Bienes de Interés Cultural” |
| OE.04 | “Zonas del Suelo Urbano” |
| OE.05 | “Accesibilidad y Movilidad” |