

1.- NATURALEZA DEL DOCUMENTO.....	3
2.- OPORTUNIDAD DE SU REDACCIÓN .....	4
2.1.- SEGREGACIÓN Y ORDENACIÓN URBANA.....	4
2.2.- PROBLEMAS URBANOS HEREDADOS, DINÁMICA URBANA Y NECESIDAD DE NUEVO PLANEAMIENTO.....	4
3.- FINES Y OBJETIVOS DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS.....	5
4.- LOS PROBLEMAS URBANOS Y LAS DETERMINACIONES DEL PLAN.....	6
4.1.- PROCESOS URBANOS Y EL MANTENIMIENTO DE LOS RECURSOS.....	6
4.1.1. Regulación de usos edificatorios en el suelo no urbanizable.....	6
4.1.2. Protección a los recursos hidráulicos subterráneos.....	6
4.1.3. Protección de los recursos hidráulicos superficiales.....	6
4.1.4. Recuperación de los espacios de dominio público.....	6
4.2.- ESTRUCTURA GENERAL Y EL SISTEMA TERRITORIAL.....	6
4.2.1. Potenciación de El Cuervo como enclave de comunicaciones y reforzamiento de su papel en el diseño de la red regional de carreteras.....	6
4.2.2. Mantenimiento y potenciación de la actividad económica local ligada al transporte y las comunicaciones.....	7
4.3.- PROCESOS URBANOS Y ESTRUCTURA.....	8
4.3.1.- Definición de la estructura urbana. Problemática.....	8
4.3.2.- Problemas de Borde y Límites del crecimiento urbano. Tendencias de crecimiento y modelos de desarrollo.....	8
4.4.- LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS.....	9
4.4.1.- Sobre la red viaria.....	9
4.4.1.1.- Transformación de la travesía en un eje netamente urbano.....	9
4.4.1.2.- Nuevos ejes viarios.....	10
4.4.2.- SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS.....	10
4.4.2.1. La red de abastecimiento.....	10
4.4.2.2. La red de saneamiento.....	10
4.4.2.3. Infraestructuras de Protección Ambiental.....	10
5. PROPUESTA DE ORDENACION.....	11
5.1. ESTRUCTURA URBANA.....	11
5.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	14
5.2.1. El suelo urbano.....	14
5.2.2. El suelo urbanizable.....	15
5.2.3.- El suelo urbanizable no programado.....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
5.2.3.- El suelo no urbanizable.....	16
5.3. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.....	17
5.4. LA GESTIÓN DEL SUELO.....	19
5.4.1. Determinación de las Áreas de Reparto.....	19
5.4.2.- Determinación del aprovechamiento tipo.....	20
5.4.2. Sistemas de Actuación.....	21
6.- TRAMITACION DEL EXPEDIENTE DE APROBACIÓN INICIAL.....	23
6.1.- DETERMINACIONES DERIVADAS DE LA DECLARACIÓN PREVIA DE IMPACTO AMBIENTAL.....	23
6.2. INFORMES DE LOS ORGANISMOS PÚBLICOS Y CONCESIONARIOS DE SERVICIOS PÚBLICOS CON INCIDENCIA SOBRE EL PLANEAMIENTO.....	26
6.3. RESULTADOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.....	29
6.3.1 Antecedentes.....	29
6.3.1.1 Aprobación en Pleno.....	29
6.3.1.2. Periodo de exposición.....	29
6.3.1.3. Alegaciones presentadas.....	29
6.3.2.- INFORME TÉCNICO SOBRE LAS ALEGACIONES RECIBIDAS.....	29
6.3.2.1. ALEGACIÓN PRESENTADA POR D. JOSÉ RUIZ GARCÍA.....	29
6.3.2.2. ALEGACIÓN PRESENTADA POR LOS SRES. FERNÁNDEZ ARRIAZA.....	32

6.3.2.3.- ALEGACIÓN PRESENTADA POR D. JOSÉ MARÍA RAMÍREZ SÁNCHEZ.....	32
ANEXO A.- CUADROS DE APROVECHAMIENTOS Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.....	34
ÁREA DE REPARTO A.....	35
ÁREA DE REPARTO B.....	35
ÁREA DE REPARTO C.....	36
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.-.....	37
ANEXO B.- FICHAS DESCRIPTIVAS DE LOS SECTORES DE ORDENACIÓN.....	39
ANEXO C.- RELACIÓN DE PLANOS.....	80
PLANOS DE INFORMACIÓN.-.....	81
PLANOS DE ORDENACIÓN.-.....	82
ANEXO D.- NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS POR LAS NORMAS.....	85

## **1.- NATURALEZA DEL DOCUMENTO**

El presente documento de planeamiento general constituye el proyecto de Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal y se presenta para su aprobación, si procede, por el Ilmo. Ayuntamiento de El Cuervo.

## **2.- OPORTUNIDAD DE SU REDACCIÓN**

La oportunidad de su redacción viene avalada por dos hechos diferentes, aunque relacionados entre sí, a saber:

### **2.1.- SEGREGACIÓN Y ORDENACIÓN URBANA.**

El Cuervo constituyó hasta diciembre de 1992 un núcleo secundario del municipio de Lebrija y como tal la regulación de los actos urbanísticos que se desarrollan en sus actuales límites municipales están sometidos a las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias vigentes para el municipio del Lebrija.

La constitución en municipio autónomo a fines de 1992 justifica por sí misma la formulación de un nuevo plan urbanístico que permita definir a la nueva corporación el modelo de ordenación más adecuado a las demandas de su población.

### **2.2 .- PROBLEMAS URBANOS HEREDADOS, DINÁMICA URBANA Y NECESIDAD DE NUEVO PLANEAMIENTO.**

La necesidad de adoptar un modelo de ordenación propio es fácil de comprender, ya que en la definición de la Estructura General del Territorio y demás determinaciones básicas de las normas vigentes, El Cuervo y su actual territorio, no constituían sino una pieza accesorio, no carente de importancia, pero si secundaria, para la formulación de aquellos aspectos esenciales en la regulación urbanística del suelo y el desarrollo socioeconómico del suelo.

Sin embargo no constituye éste el único argumento que justifica la redacción del presente Plan. Circunstancias derivadas de la dinámica urbana más reciente aconsejan igualmente su formulación.

Ello es así por razones diversas.

Algunas, derivadas de determinaciones adoptadas en el planeamiento vigente y que con el transcurso del tiempo se han mostrado ineficaces en el control de ciertos procesos urbanos. Un ejemplo evidente de ello es el control y regulación de las ocupaciones del suelo rústico por usos no agrarios.

Otros, resultados de procesos devenidos recientemente y que para su regulación se han tendido que producir sucesivas modificaciones puntuales de las normas vigentes. Procesos que han estado vinculados a las demandas más urgentes de suelo, con destino, tanto residencial como la implantación de actividades productivas y equipamientos comunitarios.

Tales revisiones sólo se han abordado en las demandas más acuciantes, quedando aún por resolver otras ante la evidencia de un tratamiento más global de sus soluciones.

### **3.- FINES Y OBJETIVOS DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS.**

Los argumentos empleados para justificar la oportunidad de la redacción de un nuevo planeamiento, permiten fijar los principios más generales de los objetivos de las presentes normas a saber:

1.- Definir una E.G.O.T. municipal acorde con el modelo de uso del territorio adoptado por la población, corrigiendo las disfuncionalidades que actualmente presenta.

2.- Una E.G.O.T. que a su vez permita materializar desde el punto de vista socioeconómico las potencialidades del municipio derivadas de su emplazamiento en el contexto territorial.

3.- Dar respuestas a las demandas de suelos urbanos que el crecimiento de la población y las actividades han originado.

Objetivos generales que las Normas pretenden alcanzar asegurando a su vez:

1.- La protección de los recursos naturales y

2.- La funcionalidad de la estructura urbana.

Para alcanzar estos fines, las normas adoptan una serie de determinaciones que pretenden dar soluciones en el marco antes descrito a los siguientes problemas urbanos.

#### **4.- LOS PROBLEMAS URBANOS Y LAS DETERMINACIONES DEL PLAN.**

A lo largo de la Memoria de Información de las Normas hemos podido establecer los problemas urbanos que las mismas deben acometer.

Organizando éstos según su relación con los recursos naturales, el sistema territorial y la funcionalidad urbana podremos describir tales problemas en los siguientes términos.

##### **4.1.- PROCESOS URBANOS Y EL MANTENIMIENTO DE LOS RECURSOS.**

###### **4.1.1. Regulación de usos edificatorios en el suelo no urbanizable.**

- Regular las implantaciones edificatorias en el suelo no urbanizable, propiciando el protagonismo de las actividades agrarias sobre las residenciales, pero permitiendo la implantación de éstas, con el objetivo de impedir el fenómeno comúnmente conocido como mar de plástico.

###### **4.1.2. Protección a los recursos hidráulicos subterráneos.**

- Asegurar que las edificaciones, residenciales o no, observen las medidas necesarias para evitar la contaminación de las aguas subterráneas, así como la correcta y efectiva eliminación de los residuos sólidos, urbanos o industriales, como los plásticos residuales de la actividad agraria.

###### **4.1.3. Protección de los recursos hidráulicos superficiales.**

- Unificación de los puntos de vertido de aguas residuales y tratamiento de las mismas.
- Protección especial del ámbito de influencia de la Laguna de los Tollos.

###### **4.1.4. Recuperación de los espacios de dominio público.**

- Deslinde y restauración de la red de Vías Pecuarias, haciendo compatible su destino ganadero con otros usos de carácter público.

##### **4.2.- ESTRUCTURA GENERAL Y EL SISTEMA TERRITORIAL.**

###### **4.2.1. Potenciación de El Cuervo como enclave de comunicaciones y reforzamiento de su papel en el diseño de la red regional de carreteras.**

\* El Cuervo se encuentra en situación de límite intermedio entre las provincias de Cádiz y Sevilla, ligando su desarrollo a las infraestructuras de comunicaciones, que enlazan ambas provincias.

Actualmente esta red está en transformación. La Autovía de Cádiz y la variante de la N-IV, unido a la construcción en el futuro de la autovía Los Barrios-Jerez, con continuidad a través de la N-IV desde El Cuervo hasta Huelva, van a generar un importante cruce de comunicaciones regionales en el entorno próximo de El Cuervo. Un hecho que puede constituir un elemento dinamizador de la economía local.

\* El eje actual Sevilla Cádiz lo componen dos carreteras alternativas, N-IV y Autopista Sevilla Cádiz. Se proyectan dos nuevos ejes viarios regionales. La Autovía Algeciras-Jerez que enlaza al sur de El Cuervo en Jerez, potencia este punto geográfico como enlace con la costa andaluza del mediterráneo en relación a Sevilla y el Norte de España.

\* Una nueva vía, la carretera Cádiz-Huelva arranca en El Cuervo desde la N-IV donde se conecta a los ejes de la Bahía de Algeciras y se dirige a Huelva por el Norte de Rociana al Guadalquivir por Lebrija.

\* La definición del trazado de la nueva variante de la N-IV por El Cuervo, permitirá concretar el enlace de todas las infraestructuras viarias citadas, en este punto potenciando el papel de El Cuervo, como nudo de carreteras regional.

#### **4.2.2. Mantenimiento y potenciación de la actividad económica local ligada al transporte y las comunicaciones.**

\* El Cuervo ha estado íntimamente ligado, tanto en su origen como en su desarrollo, a las carreteras y sus servicios auxiliares. En esta relación encuentran su medio de vida una parte importante de la población. Tales actividades se concentran en uno de los márgenes de la actual travesía.

\* La creación de una variante exterior de la CN-IV exigida por la intensidad de tráfico de esta vía obliga a una adaptación de estas actividades a las características actuales de las vías de comunicación modernas. Tal adaptación debe reflejarse tanto en el tipo de actividades, como en el emplazamiento de las mismas.

\* La variante, presenta así una doble valoración. Negativa, por cuanto supone la pérdida de actividad comercial y de servicios sobre la actual travesía. Pero positiva por cuanto posibilita la implantación del mismo tipo de actividades modernizadas y otras nuevas, ligadas a la concentración de comunicaciones que supone la variante, que integra las distintas vías regionales.

\* La posición central de municipio respecto a las grandes zonas económicas y su proximidad a las vías que las enlazan, otorgan un valor a sus tierras que es necesario capitalizar.

\* El objetivo será transformar y trasladar el antiguo cruce de carreteras en el centro de El Cuervo, al nuevo cruce de la variante de la N-IV con la carretera de Huelva, ampliando la importancia de El Cuervo como moderno núcleo de comunicaciones regional o comarcal, desarrollando por tanto nuevos suelos para actividades industriales y terciarias de servicios ligados a los transportes.

\* Con tales fines se prevén las siguientes acciones:

- Establecer la necesaria reserva de suelo con destino a unos servicios a la carretera adaptados a las necesidades de las nuevas vías y sus usuarios, así como de otras actividades económicas que puedan desarrollarse bajo el impulso de aquella.
- Definir un trazado alternativo de la variante adoptada como solución final por el MOPTMA que permita una elevada permeabilidad entre ésta y los suelos desarrollados para las actividades citadas anteriormente.
- Establecer los elementos de conexión adecuados entre las nuevas áreas de soporte de actividades económicas y la antigua travesía, a fin de mantener la capacidad de la travesía actual como vía de servicio de las carreteras.

- Completar la conexión de El Cuervo con la red de carreteras previendo la comunicación de la nueva variante con la Autopista Sevilla-Cádiz, para completar el enlace con la futura carretera de Huelva.

#### **4.3.- PROCESOS URBANOS Y ESTRUCTURA.**

Los principales problemas que las Normas deben abordar son los siguientes:

##### **4.3.1.- Definición de la estructura urbana. Problemática.**

\* Estructura urbana muy primaria, apoyada en el cruce de dos carreteras. El resto del tejido urbano no tiene jerarquía ni calidad urbana.

\* Los distintos sectores de crecimiento presentan una uniformidad casi total del uso residencial, con tipología en ensanche de escaso o mínimo interés ambiental y baja calidad de arquitectura y nivel de urbanización. Están delimitados por el cruce de las carreteras N-IV y de Lebrija, siendo la travesía de la primera vía citada la que constituye como centro funcional de la población. Existe una excesiva uniformidad del tejido residencial, con falta de vacíos y elementos singulares.

\* El uso como carreteras de los ejes viarios existentes, impide su utilización como ejes fundamentales viarios al servicio de la población, aprovechando sus potencialidades de interrelación y cualificación del tejido urbano.

Se definen los siguientes objetivos:

- Reutilización y potenciación de las carreteras que atraviesan la población como ejes estructurales con función urbana tras la construcción de la variante de la N-IV.
- Generación de nuevo viario estructurante, en el arco este, con doble función como viario estructurante de todo este sector demasiado grande para funcionar sobre el modelo viario original; y como variante viaria hacia la carretera de Arcos. Además puede servir de límite claramente delimitado al crecimiento urbano, permitiendo la futura incorporación de nuevos desarrollos exteriores.
- La tipología edificatoria es muy uniforme, ajustada a las demandas de la población, y se debe básicamente mantener, con uso residencial con tipología de ensanche tradicional.
- Existen escasas oportunidades de esponjamiento del tejido residencial, para la creación de los espacios libres o equipamientos necesarios. La cualificación del tejido con usos y espacios singulares se deben canalizar a los bordes inacabados y en los nuevos desarrollos en suelo urbanizable.

##### **4.3.2.- Problemas de Borde y Límites del crecimiento urbano. Tendencias de crecimiento y modelos de desarrollo.**

El límite provincial de Cádiz impide el desarrollo hacia el sur. Además la existencia de fuertes pendientes, desaconseja el desarrollo de esta dirección.

Este borde necesita reordenarse. La fachada de la población la constituyen las traseras de parcelaciones a pie de camino de carácter marginal, alteradas con estabulaciones de ganado con una imagen negativa de la población desde su acceso sur. Es difícil la solución, al no ser



terrenos en su mayor parte del término municipal. Será necesario un acuerdo de gestión mixta con el Ayuntamiento de Jerez para reordenar este frente.

La proximidad de la cantera desaconseja el crecimiento residencial hacia el sureste, debido a la emisión de polvo en suspensión. El problema en esta zona será limitar las ocupaciones marginales, y la consolidación de parcelaciones ilegales, debido a su proximidad al casco urbano.

Existe un límite topográfico claro, con fuertes pendientes en el sector oeste, que desaconsejan un crecimiento hacia esta zona. Sin embargo la existencias de vacíos urbanos y de tramas urbanas inacabadas, así como la posibilidad de crecimientos dispersos, hace necesario proyectar operaciones de remate y continuidad urbana hasta los límites topográficos de fuertes pendientes. La vaguada existente en esta zona tiene potencialidades paisajísticas como vacío o espacio libre que se deben preservar de las acciones urbanizadoras.

Las tendencias de crecimiento posibles y que con mayor claridad se manifiestan, se producen hacia el Noroeste (Carretera de Lebrija-Micones) y el Noreste (N-IV Sevilla-Camino de Trebujena)

Hacia el norte se produce un fuerte desarrollo suburbano, (Micones), sobre el eje de la carretera de Lebrija. Se genera un grave problema de dispersión y ocupación incontrolada. Se mezclan indiscriminadamente los usos industriales, agrícolas intensivos, ganaderos en pequeñas estabulaciones y viviendas, unas destinadas a segunda residencia y otras que asociadas a las tareas agrícolas constituyen vivienda principal.

#### **4.4.- LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS.**

Las operaciones previstas en las presentes Normas en relación a las distintas infraestructuras urbanas son las siguientes:

##### **4.4.1.- Sobre la red viaria.**

Las actuaciones sobre la red viaria persiguen dotar a la población de una organización viaria funcional, capaz de superar los déficits estructurales que acualmente presenta.

Las principales operaciones contempladas en las Normas son:

##### **4.4.1.1.- Transformación de la travesía en un eje netamente urbano.**

La liberación del tráfico interurbano de la actual travesía a la futura variante de la CN-IV permitirá la plena integración de la Avda de Jerez en el resto de la trama viaria, posibilitando las operaciones de reforma necesarias para adaptarse, desde el punto de vista forma, a la nueva situación de función urbana exclusiva de la vía.

Dado que el proceso para la ejecución de la variante se encuentra en sus inicios, y no se conoce la fecha aproximada en que esta nueva vía puede entrar en servicio, las presentes Normas no establecen las características básicas de la Avenida, sino que las intervenciones en el ámbito inmediato a la travesía a aquellas que faciliten la ordenación de los distintos tráfico que actualmente soporta-urbano- e interurbano y a la adecuación estética de los espacios libres de edificación contiguos a la vía impidiendo que nuevos desarrollos no deseados impidan o dificulten una correcta intervención.

#### **4.4.1.2.- Nuevos ejes viarios**

Para superar los déficits que en términos de estructura viaria acusa hoy la población las presentes Normas prevén la construcción de una ronda urbana que describe un arco tomando como punto de inicio el límite norte de los suelos urbanos (polideportivo), hasta confluir al sureste del núcleo urbano.

#### **4.4.2.- SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS.**

Las operaciones previstas en las presentes Normas en relación a las distintas infraestructuras técnicas urbanas son las siguientes.

##### **4.4.2.1. La red de abastecimiento.**

La red de abastecimiento actual no comprende más que los usos urbanos integrados en el núcleo urbano. Quedan pues actualmente fuera del sistema de abastecimiento algunos sectores urbanos como son El Gamo y la parcelación de Kuwait. Las Normas prevén la integración de estos sectores en la red de abastecimiento.

##### **4.4.2.2. La red de saneamiento.**

La red de saneamiento prevista, completa la actual al incluir en las áreas servidas a aquellos sectores ya consolidados por las edificaciones como son los casos de las parcelaciones antes citadas.

Además de conectar a estos sectores con la red general de saneamiento, las operaciones previstas por las presentes Normas incluyen la creación de los colectores necesarios para unificar los puntos de vertido y conducir las aguas residuales a la estación depuradora necesaria para el tratamiento de los efluentes incluyendo estaciones de bombeo cuando éstas son necesarias.

##### **4.4.2.3. Infraestructuras de Protección Ambiental.**

La principal carencia de El Cuervo en esta clase de infraestructuras se centran en el tratamiento de las aguas residuales.

Las Normas reservan suelo para la implantación de una estación depuradora.

Los residuos sólidos se tratan en vertedero controlado ubicado en el término de Lebrija.

## **5. PROPUESTA DE ORDENACION.**

A continuación se describen las principales determinaciones contenidas en las presentes Normas, haciéndolo en relación a tres factores: La estructura urbana que se persigue con las presentes Normas, la clasificación del suelo propuesta y el sistema de equipamientos.

### **5.1. ESTRUCTURA URBANA.**

El trazado de la variante de la carretera N-IV por el oeste de la población cambia sustancialmente las características de la estructura urbana de El Cuervo.

El abandono de la función de carretera de la travesía de la vía a su paso por la localidad, posibilita su transformación en la única avenida cualificada de la población, capaz de aglutinar los elementos de centralidad de la población.

En primer lugar posibilita el crecimiento del núcleo urbano hacia los suelos situados al oeste de la N-IV, al desaparecer el efecto barrera que el tráfico interurbano provoca.

Y consecuencia de lo anterior, el desplazamiento del núcleo urbano hacia el oeste proporciona una situación de mayor centralidad a la travesía actual de la N-IV respecto al conjunto de las áreas urbanas.

La estructura urbana propuesta por las Normas Subsidiarias, se apoya fundamentalmente en este eje como elemento jerarquizador y cualificador del tejido urbano.

La ordenación propuesta persigue su potenciación como área central de la población, tanto en su aspecto geográfico o de situación, como en su aspecto funcional, por su capacidad de aglutinar en su entorno las actividades más singulares y especializadas del tejido urbano.

Esta funcionalidad que se viene desarrollando en el tramo de la travesía actual, desde la Casa de Postas, hasta la glorieta del cruce con la carretera de Lebrija, se pretende alargar, al menos con el mismo carácter y funcionalidad de centro urbano, hasta la semiglorieta situada en el acceso al Plan Parcial de Rodalabota, y desde aquí, con un carácter más periférico o de transición, hasta la glorieta donde se ubica el Polideportivo Municipal prolongándose por los sectores destinados a usos industriales ligados al transporte.

Este eje además de desempeñar la función de centralidad citada, sirve de elemento viario fundamental de acceso a la población por ser la conexión directa con la red de carreteras exterior de la población, N-IV dirección Sevilla y dirección Cádiz.

Complementariamente a este eje, se organiza un segundo viario transversal formado por la calle Fernando Cámara Gálvez, que se proyecta hacia la salida de la carretera de Arcos y el tramo de la actual carretera de Lebrija, desde el cruce de la N-IV hasta la futura variante que se deberá conformar como otra avenida de carácter urbano al servicio de los nuevos sectores de desarrollo en esta zona y como nuevo elemento de conexión de la población con la red de carreteras exterior (Variante de la N-IV y futura carretera de Huelva)

Una vía de nuevo trazado, resultante del proceso de desarrollo de los suelos urbanizables: la Ronda Noreste, acaba por completar la estructura viaria básica de la población.

Este esquema viario básico, define cuatro sectores urbanos, claramente delimitados.

**La zona sur**, constituye la parte más consolidada del núcleo, entre la Calle Fernando Cámara y la N-IV. Este sector está totalmente consolidado por la edificación con un uso y carácter exclusivamente residencial. Por tanto no se proponen operaciones de desarrollo o transformación de carácter estructurante.

El borde sur de la población inscrita en este sector ocupa terrenos pertenecientes al término municipal de Jerez por lo que quedan fuera de las determinaciones de las presentes Normas.

Será necesaria una actuación conjunta con el municipio vecino para el control de la extensión indeseada del núcleo en este sector, así como para el diseño y ejecución de las acciones necesarias para resolver esta fachada de la población.

**La zona oeste**, queda encuadrada entre la N-IV y la carretera de Lebrija. Sobre esta zona las Normas Subsidiarias recogen dos actuaciones de desarrollo de carácter residencial y una actuación de remate y de ampliación del equipamiento general.

- Se propone un nuevo sector de crecimiento residencial de densidad media, apoyado en el eje de la carretera de Lebrija, con clasificación de suelo urbanizable, previendo las tendencias de desarrollo del núcleo hacia el cruce de la futura variante de la N-IV con la carretera de Lebrija. **Sector de suelo urbanizable PP5.**
- Esta operación y la ya ejecutada de La Ladrillera, quedan rematadas hacia el exterior, a partir de los límites del terreno con pendientes más pronunciadas, con un sector de suelo, **SGEL-PU** con destino a **Sistema General de Espacios Libres**, con carácter de **parque suburbano** de carácter forestal, con un nivel mínimo de urbanización y mantenimiento, aprovechando las potencialidades paisajísticas de este sector, su menor aptitud para el desarrollo urbano y sobre todo su relativa proximidad y accesibilidad al centro físico de la población (cruce de la carretera de Lebrija con la N-IV)
- Por último en este sector, se propone una actuación combinada de crecimiento y regeneración del tejido urbano en el entorno del Camino de Bajo Guía y la trasera de la Casa de Postas, tratando de mejorar el ambiente urbano relativamente degradado por las parcelaciones irregulares a pie de camino que han formado esta área. **Sector de suelo urbanizable PP4**

**El sector este**, delimitado por la calle Fernando Cámara Gálvez, y la carretera N-IV, sobre el que se han producido las mayores tendencias de desarrollo del núcleo urbano en los últimos años, es el sector de mayores dimensiones y superficie. Sobre este sector se proponen dos grandes actuaciones de crecimiento residencial, para completar y canalizar dentro de un orden global de la estructura urbana, las actuaciones de crecimiento dispersas que se han venido desarrollando en los últimos años en esta zona.

- La primera actuación la conforma un nuevo sector de suelo urbanizable en la zona denominada El Gamo y Descalzos y la zona próxima al actual campo de Feria. En este sector se pretenden recoger algunas de las parcelaciones ilegales existentes en las proximidades del perímetro urbano, así como algunas iniciativas en curso desarrolladas mediante convenios con el Ayuntamiento. Además de la creación de nuevo suelo residencial, el objetivo fundamental de este sector será la creación de un nuevo espacio libre con tamaño y características de urbanización de parque urbano, que posibilite el necesario esponjamiento del tejido urbano excesivamente masificado y denso de todo este sector oriental del núcleo urbano. El límite de todo el sector lo

conforma una ronda de carácter urbano que enlazando la N-IV, desde la zona industrial de Rodalabota, hasta el cruce con la carretera de Arcos, en la salida de la calle Fernando Cámara Gálvez. Este nuevo eje debe completar la red viaria urbana del núcleo, creando un acceso adecuado a todo este extenso sector oriental donde el conjunto de la red viaria existente es insuficiente por su escasa sección y funcionalidad, como distribuidores urbanos. Además esta ronda desempeña una función complementaria a la futura variante de la N-IV, desviando el tráfico externo desde la N-IV hacia la carretera de Arcos, (tráfico de camiones hacia las canteras). **Sector de suelo urbanizable PP3**

- Colindante con este sector, en el límite este de la población colindante con el recinto ferial se contempla el desarrollo del borde urbano mediante la delimitación de una Unidad de Ejecución a desarrollar mediante Estudio de Detalle denominada **UE3**, con destino residencial.
- Colindante con la UE-3 La Calera y delimitando el suelo urbano se enclava el nuevo recinto ferial, que constituye el **Sistema General de Equipamiento Comunitario. Recinto Ferial**.
- En este mismo sector se definen otras dos actuaciones de distinto carácter. La primera el desarrollo de carácter industrial del frente hacia la N-IV, en la prolongación de Rodalabota, a partir del entronque de la Ronda urbana citada, hasta el polideportivo municipal. El dimensionamiento de este sector, obedece a la necesidad de dotar a El Cuervo de un pequeño sector industrial para canalizar las demandas actuales, hasta el momento que se concreten las infraestructuras viarias de carácter regional previstas, que posibiliten el futuro desarrollo de nuevos suelos industriales. **Sector de suelo urbanizable PP1**
- Colindante con el último sector se ubica una pieza de destino al Sistema General de Equipamiento Deportivo. El desarrollo de este sector industrial debe posibilitar la obtención de nuevo suelo de equipamiento para la ampliación futura del polideportivo municipal. **SGD Ampliación polideportivo**.
- Dentro de esta zona de la ciudad se emplaza el conjunto de la parcelación Kuwait. Clasificado como suelo urbano se completa su urbanización mediante la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior. Se mantiene las tipologías existentes como suelo residencial de baja densidad: viviendas unifamiliares con huertos y jardines, en muchos casos de segunda residencia. **PERI Kuwait**.
- Entre la zona anterior y el núcleo urbano se emplaza otro sector de suelo urbanizable con destino a usos residenciales con tipología semejante al anterior. Viviendas unifamiliares de baja densidad. Constituye el **sector de suelo urbanizable PP2**

**El Sector norte** está comprendido entre la N-IV y la carretera de Lebrija. Este sector se encuentra en la actualidad básicamente vacío, al haberse concentrado las tendencias de crecimiento locales hacia los sectores colindantes al núcleo original, no segregados por las carreteras, es decir hacia los sectores oriental y occidental. Esta situación se verá con seguridad alterada, con la construcción de la variante de la N-IV, y la nueva función de eje urbano central, a desarrollar por la actual travesía, generando tendencias de crecimiento residencial, sobre los terrenos vacantes al otro lado de la travesía frente al sector recientemente consolidado de El Gamo. Las Normas Subsidiarias no proyectan nuevos desarrollos en esta zona de la ciudad.

La actuación más relevante es la consolidación de la Barriada de la Cruz mediante la formulación de un Estudio de Detalle, denominada **UE-1**.

También en el sector norte, se proyecta una nueva zona para nuevos desarrollos con usos específicos, distintos al uso residencial de densidad media que caracteriza el núcleo. Se proponen tres sectores de suelo industrial-terciario ligados al servicio de los transportes, conformando el nuevo frente de la población hacia la futura variante de la N-IV, sobre el cruce con la carretera de Lebrija, pensando en su desarrollo como centro de servicios de transportes regionales, potenciado por el cruce de la futura carretera desde Algeciras a Huelva con la variante de la N-IV y la Autopista de Sevilla-Cádiz. El desarrollo de estos sectores es de gran importancia en el futuro desarrollo económico de El Cuervo, potenciando su posición como nudo de carreteras, que ya se han expuesto en otros apartados de la memoria. Componen este nuevo desarrollo los sectores denominados: **PPT1, PPT2, PPT3**, y asociados a los mismos un sector de suelo clasificado como **Sistema General Industrial** con destino a Centro Logístico de Transportes.

Por último, más **al norte de la futura variante de la N-IV**, sobre la margen izquierda de la carretera de Lebrija se proyecta la consolidación de otra zona actualmente destinada a usos residenciales de baja densidad, en gran parte con destino a segunda residencia combinado con huertos y jardines privados, y alguna instalación agropecuaria, reconociendo la irreversibilidad de las parcelaciones ilegales que se han producido en esta zona, y procurando su reconversión hacia la legalidad urbanística. Este suelo junto con el de Kuwait, debe satisfacer las demandas de tipologías residenciales suburbanas que se manifiestan como alternativa al modelo de desarrollo tradicional, en continuidad con el núcleo urbano, con tipologías de densidad media. Se clasifica como suelo urbano completándose su urbanización, mediante la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior. Constituye el **PERI Micones**.

## 5.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Las Normas Subsidiarias establecen tres categorías de suelo: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable, distinguiendo aquellos sectores en los que se establecen las condiciones para su ordenación, (suelo urbanizable programado) de los que tales condiciones no quedan establecidos por las presentes Normas (suelo urbanizable no programado) y Suelo no Urbanizable, de acuerdo con los criterios que establece la Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones y la Ley 1/1997 de 18 de Junio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

### 5.2.1. El suelo urbano.

**Se clasifican como suelo urbano**, los terrenos consolidados, al menos en dos tercios por la edificación, y prioritariamente aquellos que cuentan con los servicios urbanos de pavimentación y encintado de aceras, abastecimiento de agua, saneamiento y electricidad.

Dentro de esta categoría se han incluido los terrenos ya incluidos en esta clasificación de las Normas Subsidiarias de Lebrija, que básicamente coinciden con el núcleo urbano consolidado y urbanizado, si exceptuamos la parcelación de El Gamo, recogida como Unidad de Ejecución en Suelo Urbano, y hoy en día prácticamente urbanizada en su totalidad, y la zona de la Ladrillera cuya incorporación a esta clase de suelo se produce tras la formulación y ejecución del Plan Especial del mismo nombre.

Se incluyen también en esta clase de suelo, los suelos que en virtud de la modificación de las Normas de Lebrija cuentan con esta clasificación urbanística, en el sector de Rodalabota, con dos usos globales diferenciados, Residencial de media densidad e Industrial.

Finalmente se contemplan cinco operaciones de acabado de los terrenos pertenecientes a esta categoría cuyo desarrollo no ha culminado como son:

Los ámbitos incluidos dentro de las zonas UE1 y UE3, así como una operación de reforma en el interior del casco incluida dentro de la UE2 y que se desarrolla mediante Estudio de Detalle.

Como ya se han descrito con anterioridad se incorporan igualmente al suelo urbano las parcelaciones de Kuwait y Carretera de Lebrija, ambas a desarrollar mediante Planes Especiales de Reforma Interior.

Las características de desarrollo de estos suelos se reflejan en las fichas de ordenación que figuran en el **Anexo B** del presente documento.

### 5.2.2. El suelo urbanizable.

**Se clasifican como Suelo Urbanizable**, aquellos terrenos que se han considerado más adecuados para su urbanización y desarrollo en función de su posición relativa con respecto al tejido urbano consolidado, y de sus potencialidades de integración y mejora de la estructura urbana propuesta por las Normas Subsidiarias.

Se han incluido como Suelo Urbanizable, suelos rústicos o vacantes, que se consideran los más idóneos por su posición en continuidad con el núcleo, para absorber las necesidades futuras de crecimiento residencial de la población.

Básicamente se contemplan tres grandes sectores de nueva incorporación al proceso urbanizador:

- **Área de Reparto A.**
  - **Sector PP1. Rodalabota**, ubicado al norte del suelo urbano, entre el Plan Parcial Rodalabota y el Polideportivo Municipal, con una estrategia a corto plazo destinada a las demandas internas de origen productivo, con un uso global industrial.
  - **Sector PP2. El Gamo**, ubicado al este del suelo urbanizable PP1, destinado a un uso global residencial de baja densidad.
  - A los sectores anteriores se les adscriben los siguientes **Sistemas Generales**:
    - Sistema General Deportivo, destinado a ampliar las instalaciones actuales.
    - Sistema General de Equipamiento Medioambiental. Parque Laguna del Tollón.
- **Área de reparto B.**
  - **Sector PP3. La Calera**, situado al este del suelo urbano; incluiría los terrenos comprendidos en el interior de la ronda urbana noreste con un uso global residencia medio y con un objetivo general de ofertar suelos de esta categoría.
  - **Sector PP4. Bajo Guía**, situado al oeste de la población, con un uso global residencial medio y el objetivo de regularizar la fachada oeste de la ciudad.

- **Sector PP5. Carretera de Lebrija**, situado en el norte y oeste de la población, con un uso global residencial medio con el objetivo de satisfacer las tendencias de desarrollo urbano previstas en dicha zona.
- A los sectores anteriores se les adscriben los siguientes **Sistemas Generales**:
  - Sistema General de Espacios Libres. Parque Urbano, situado en el noroeste de la ciudad, a desarrollar mediante Plan Especial.
  - Sistema General Viario, constituido por los terrenos pertenecientes por los terrenos de dominio público pertenecientes a la Carretera Nacional IV y Carretera SE-697, sin repercusión de cargas a estar ya ejecutados.
- **Área de Reparto C.**
  - Con objeto de dar respuesta a las demandas propias del sector del transporte, de singular importancia en la economía local, así como para satisfacer otros requerimientos de suelo de carácter productivo se prevé el desarrollo de tres sectores destinados a un uso global industrial:
  - **Sector PPT1. Centro de Transportes.** Ubicado al norte de la población, entre la Carretera Nacional IV y la vía de Circunvalación prevista. A él se adscribe un **Sistema General Industrial** destinado a Centro Logístico del Transporte.
  - **Sector PPT2. La Concepción.** Ubicado entre Carretera Nacional IV y Vereda de las Marismas a El Cuervo. Linda en su fachada sur con Sector PPT3.
  - **Sector PPT3. Rabanillo-Gamo.** Ubicado entre Carretera Nacional IV y Vereda de las Marismas a El Cuervo. Linda en su fachada norte con Sector PPT3.

La descripción de los suelos urbanizables referidos y los sistemas Generales adscritos a los mismos aparecen en las fichas descriptivas del **Anexo B**.

### 5.2.3.- El suelo no urbanizable.

- **Suelo No Urbanizable Común de Grado A.** Los suelos situados al norte de la futura variante de la N-IV, que las Normas de Lebrija, clasificaban como Suelo Apto para Urbanizar, y que no se han desarrollado con el correspondiente Plan Parcial debido a la gran superficie delimitada, y al carácter de superposición de usos que lo conforman, se clasifica como **Suelo No Urbanizable Común. Grado A**, primando en la elección entre los distintos usos posibles, el mantenimiento de su carácter agrícola, con explotaciones de pequeña escala parcelaria, que puede ser compatible con el uso residencial en el medio rural siempre que se respeten unas superficies mínimas de parcela que permitan un aprovechamiento agrícola rentable. Sobre esta zona se establecerán unas normas de control de la edificación y de los usos, así como unas normas mínimas en relación a vertidos a fin de evitar la contaminación de los acuíferos.

- **Suelo No Urbanizable Común de Grado C.** Como consecuencia de las determinaciones adoptadas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, en su Resolución de fecha 21 de diciembre de 2001, se establece una nueva categoría de suelo no urbanizable: Suelo No Urbanizable de Grado C ó de proximidad.



Se corresponden con los terrenos que inicial y provisionalmente fueron clasificados como suelo urbanizable no programado: Sector SUNP-1 Encinilla, Sector SUNP-2 Las Monjas, Sector SUNP-3 Gamo-Este.

Tras la exigencia de la CPOTU de modificar la clasificación de estos suelos, los mismos se incluyen dentro de la categoría de suelo no urbanizable común dotándolos, no obstante, de especiales normas de protección dado que, en el horizonte temporal de agotamiento del suelo urbanizable previsto en las Normas Subsidiarias, se prevé su incorporación al proceso urbanizador.

- **Suelo No Urbanizable Protegido.** Las Normas también ponen una especial atención a la protección a las vías pecuarias, a los espacios forestales y paisajísticos de especial interés y a los recursos hídricos tratando de asegurar que las edificaciones, residenciales o no, observen las medidas necesarias para evitar la contaminación de las aguas subterráneas, así como la correcta y efectiva eliminación de los residuos sólidos, urbanos o industriales, como los plásticos residuales de la actividad agraria.

Así se establecen distintas zonas de **Suelo No Urbanizable Protegido**, subdividido en cinco categorías:

- a) Suelo no Urbanizable protegido por su valor natural y ambiental. Este suelo corresponde a las zonas catalogadas por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla: Laguna de Los Tollos.
- b) Suelo no Urbanizable protegido por razones forestales y/o paisajísticas. Este suelo está situado al Este del término municipal en laderas con cotas superiores a cien (100) metros de gran valor paisajístico.
- c) Suelo no Urbanizable de Especial Protección a los Recursos del Agua. Zona de Policía.
- d) Suelo no Urbanizable de Especial Protección a los Recursos del Agua. Zona de servidumbre.
- e) Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Vías Pecuarias.

- **Suelo No Urbanizable Común de Grado B.** El resto del término municipal queda incluido dentro de la clase, **Suelo No Urbanizable Común. Grado B.**

En el seno de este suelo las Normas persiguen la regulación de los actos edificatorios otorgando el protagonismo de las actividades agrarias sobre las residenciales atendiendo singularmente a las peculiares características de aquellas áreas en que se concentran prácticas agrícolas que llevan asociadas una intensa actividad edificatoria como es el cultivo bajo plástico. En estas zonas y particularmente en el área incluida como Suelo No Urbanizable Sector A se presta especial atención a la regulación de estos actos y la adopción de medidas de protección del paisaje.

### 5.3. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

#### Espacios Libres

El sistema de espacios libres se organiza en dos escalones: uno con carácter de sistema general al servicio de toda la población es el Parque Suburbano, como masa forestal con un nivel de dotaciones y urbanización mínimo; y un segundo escalón con carácter de sistemas locales de espacios libres al servicio de los distintos sectores urbanos.

Constituye el Sistema General de Espacios Libres el sector de Suelo Urbanizable previsto en la zona norte a La Ladrillera, con una superficie de 35.000 m<sup>2</sup>. La superficie establecida queda justificada por la incorporación de las nuevas zonas de esparcimiento de Avda José Antonio Gallego y Parque Rodalabota y muy especialmente por la existencia de una gran área libre, situada al este de la población, el Parque forestal periurbano “ Rocío de la Cámara” con una extensión superficial superior a las 7,5 Has.

Además se definen otros espacios libres de menores dimensiones, pero con un mayor nivel de urbanización y equipamiento, repartidos en los distintos sectores de la ciudad. En el sector sur, además de la plaza de la Constitución se proyecta un nuevo espacio libre, para albergar el recinto ferial, con una superficie de 34.000 m<sup>2</sup>. En el sector este de la población, además de pequeñas intervenciones de esponjamiento en Suelo Urbano, (Calle Flores), se establece una reserva de espacio libre con destino a Parque Urbano, en la zona de Los Descalzos, como cesión local de los Planes Parciales PP4, con una superficie total de 8.200 m<sup>2</sup>. En el sector oeste también se dispone de una importante reserva de espacios libres locales con carácter urbano, en La Ladrillera, con una superficie de 11.650 m<sup>2</sup>. En los suelos urbanizables a la salida de la carretera de Lebrija se reservan un total de 11.000 metros para este destino y por último el sector norte entre la carretera de Lebrija y la travesía de la N-IV, cuenta con las cesiones del propio Plan Parcial PP1, con una superficie de 13.000 m<sup>2</sup>, situados como bulevar lateral de la variante y en su desarrollo hacia el polideportivo.

#### **Equipamiento Educativo.**

La enseñanza primaria y secundaria esta cubierta en el suelo urbano, con los tres centros escolares existentes, distribuidos en los tres sectores consolidados de suelo urbano. En Rodalabota se resuelve el nivel educativo de Bachillerato con una reserva escolar próxima a 14.000 m<sup>2</sup>. Además en los sectores de suelo Urbanizable de uso genérico residencial de media densidad (PP4 y PP6), además del PP2, se establece la reserva de una superficie de 12.500 m<sup>2</sup>.

#### **Equipamiento Deportivo.**

El equipamiento deportivo se organiza con una estrategia de concentración de instalaciones equipadas y con mantenimiento, en el entorno del polideportivo existente, sobre el que se pretende su ampliación, con las cesiones correspondientes del PP1 y PP2, (El conjunto de cesiones de equipamiento de este Plan Parcial se concentrarán en el entorno del Polideportivo para permitir su ampliación). Como complemento y con un carácter local, se propone un sistema local de pequeñas pistas polideportivas, sin equipamiento ni mantenimiento, situadas como uso complementario sobre los cuatro grandes espacios libres urbanos al servicio de cada sector urbano, citados en el epígrafe anterior.

#### **Equipamiento Administrativo, Religioso, Cultural, Social y Asistencial.**

Además de los distintos equipamientos sectoriales existentes, se plantean unas necesidades nuevas de ampliación de servicios, que se proyectan sobre las parcelas de cesión correspondiente de los distintos sectores del Suelo Urbanizable. Entre otros cabría destacar, la construcción de guardería pública, y residencia para hijos de trabajadores temporeros, rehabilitación de la Casa de Postas como Centro Social Administrativo. También resultan

imprescindibles suelos para Servicios Municipales e Infraestructuras, particularmente para ubicar el Nuevo Cementerio y la Estación Depuradora. Se reservan al efecto dos parcelas en Suelo No Urbanizable, situadas hacia el Oeste de la población. La gestión de estos suelos se debe realizar por expropiación directa.

#### **Equipamiento Medioambiental.**

Se crea un área de 5.000 m<sup>2</sup> en el entorno de la Laguna de Los Tollos para destinarla a usos mediambientales y compatibles con los mismos.

### **5.4. LA GESTIÓN DEL SUELO.**

La vocación última de la actividad urbanística, que consiste en ver realizadas sus propuestas y por tanto en operar la real transformación del territorio mediante los instrumentos propios de dicha actividad, hace de la gestión un elemento inseparable de la ordenación. La relación entre los instrumentos de ordenación y los de gestión se produce en un doble sentido, tan absurdo resulta un planteamiento que se convierte en mero diseño o ensoñación, por lo irrealizable de sus propuestas, como la construcción de la ciudad como proceso resultante de la suma de variadas acciones sobre la misma sin coordinación y sin un modelo previo que ordene las mismas.

De ahí la necesidad de que la gestión, como mecanismo de realización efectiva de la construcción de una ciudad, se determine sobre unas bases o principios generales que hagan factible esta finalidad. Para ello, entrando ya en el plano operativo, se deberán analizar adecuadamente tres factores: la determinación de las áreas de reparto, el aprovechamiento tipo y sus coeficientes de ponderación, y el sistema de gestión que se elija.

#### **5.4.1. Determinación de las Áreas de Reparto.**

Al contar El Cuervo de Sevilla una población inferior a 25.000 habitantes, la determinación de las áreas de reparto sólo se circunscribirá al suelo urbanizable.

La falta de definición en la Ley de qué se debe entender por área de reparto es patente. La LS tan sólo se limita a señalar que los Planes Generales deben contener entre sus determinaciones la “ delimitación de áreas de reparto de cargas y beneficios y fijación de los aprovechamientos tipo en suelo urbanizable programado y, en su caso, en suelo urbano” ( art. 72.2.b y 94.1 y 2 LS).

De dicha definición se deducen los objetivos esenciales de las áreas de reparto:

- Ser ámbito de definición de los aprovechamientos tipo.
- Ser ámbito de gestión del propio planeamiento, esencialmente en la figura de las transferencias de aprovechamiento.

Con estos antecedentes los criterios que se han analizado para la determinación de las áreas de reparto de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Cuervo de Sevilla han sido los siguientes:

### 1. Ámbito de gestión.

Como señalábamos anteriormente la delimitación del área determina las posibilidades de transferencia de aprovechamiento, lo que convierte a este mecanismo en un potente instrumento de gestión. Así, a título de ejemplo, la inclusión de terrenos dotacionales que interese obtener se puede ver dificultada por su inclusión dentro de un ámbito donde el grado de consolidación de la edificación sea muy alto y donde no sea posible delimitar unidades de ejecución, ni sean previsibles procesos continuos de renovación de la edificación existente.

### 2. Características geográficas e infraestructurales.

La ubicación geográfica, sus características morfológicas, elementos definidores del territorio, infraestructuras viarias o elementos configuradores de la estructura urbana pueden servir para fijar los bordes de las áreas de reparto.

### 3. Tipologías y usos edificatorios.

La homogeneidad en la tipología proyectada por las Normas así como los usos pormenorizados que se asignan a las diferentes zonas pueden servir de criterio para definir las distintas áreas de reparto. Se reduce la dispersión al tener todos los terrenos de cada área de reparto el mismo aprovechamiento urbanístico, y por consiguiente el mismo exceso. Supone una simplificación importante de los cálculos así como una mayor comodidad en la aplicación práctica de la técnica, si bien supone una cierta renuncia a la solución plena del problema del reparto equitativo de cargas y beneficios, objetivo que no se consigue alcanzar.

### 4. Zonas de igual edificabilidad.

Al igual que los usos y las tipologías, la edificabilidad marcará zonas y ámbitos homogéneos que permiten definir las áreas de reparto con criterios coherentes para su cometido de reparto de cargas y beneficios.

Sin llegar al nivel de simplificación que suponía el criterio anterior, la consideración de la homogeneidad en la edificabilidad posibilitará reducir la dispersión de exceso y defectos de aprovechamiento.

### 5. Capacidad de gestión.

Es evidente que si las áreas de reparto son las que en su interior tienen que garantizar la distribución de beneficios y cargas, estarán diseñadas para garantizar esta capacidad de gestión a través de la adecuada delimitación de los distintos sectores de suelo urbanizable.

### 6.- Áreas de Reparto propuestas.

Las áreas de reparto propuestas figuran en el Anexo A de esta Memoria.

#### **5.4.2.- Determinación del aprovechamiento tipo.**

##### **- El aprovechamiento tipo.**

Según la Ley del Suelo a cada área de reparto le corresponde un aprovechamiento tipo propio.

**El aprovechamiento tipo** de cada área de reparto se calcula mediante la suma de los aprovechamientos privados de cada uno de los sectores ( aprovechamiento lucrativo total), dividido por la superficie total del Área de Reparto.

En todo caso entendemos como aprovechamiento urbanístico lucrativo de un terreno a la posibilidad de utilizar el mismo con determinada intensidad de un determinado uso lucrativo. Se expresa en unidades de superficie construida o techo edificable del uso y tipología, en su caso, permitidos por el planeamiento.

El procedimiento seguido por el cálculo del aprovechamiento tipo por las Normas Subsidiarias de El Cuervo de Sevilla, mientras no se produzca una regulación autonómica específica, intenta clarificar conceptualmente la diferencia entre el concepto de edificabilidad y el concepto de aprovechamiento lucrativo. Así, dos terrenos con idéntico índice de edificabilidad, pero cuyos usos sean diferentes tendrán idénticas condiciones de ordenación o volumen pero muy diferente rentabilidad o aprovechamiento urbanístico. Igualmente un terreno dotacional público tiene una edificabilidad determinada y en consecuencia un determinado valor de uso, pero carece de rentabilidad lucrativa, por lo que su volumen no se considera a efectos del cómputo lucrativo.

- **Los coeficientes de ponderación.**

Para que el aprovechamiento tipo pueda expresarse por referencia al uso característico, el planeamiento debe fijar los coeficientes de ponderación relativa entre los usos existentes.

Las Normas establecen el coeficiente de ponderación en suelo urbanizable programado mediante la consideración de tres factores:

- a) el uso. ( residencial o industrial)
- b) la tipología predominante en el sector.
- c) Las condiciones particulares del sector en lo que respecta a proximidad a sistemas generales y costes de urbanización externos.

- **Aprovechamiento lucrativo de un terreno.**

Se define como aprovechamiento lucrativo de un terreno el resultante de multiplicar el techo edificable el mismo por el coeficiente de ponderación que exprese el valor con respecto al uso característico que asignan las normas a dichos terrenos expresándose en metros cuadrados ponderados en base al uso característico del área de reparto.

- **Edificabilidad apropiable.**

Se expresa mediante la siguiente ecuación:

$$\text{Edificabilidad apropiable ( m2)} = \frac{0,90 \times \text{Aprovechamiento tipo} \times \text{Superficie}}{\text{Coeficiente de ponderación}}$$

Los aprovechamientos tipo de las distintas áreas de reparto y los coeficientes de ponderación figuran en el **Anexo A** de la presente Memoria.

**5.4.3. Sistemas de Actuación.**

La Gestión y desarrollo del Suelo Urbano se realizará por la aplicación directa de su régimen jurídico, mediante la aplicación de las Ordenanzas Reguladoras correspondientes, que definen el aprovechamiento urbanístico de las parcelas y el régimen de compatibilidad de usos.

Debido a la escasa capacidad promotora de los particulares, las actuaciones se ejecutarán por el sistema de cooperación para que el Ayuntamiento sea el órgano impulsor de la actuación. En algunas de estas actuaciones será inevitable la intervención total del Ayuntamiento por el sistema de expropiación, debido al nivel de cargas que se proyectan, bien en cesiones, bien en urbanización.

La gestión y desarrollo del Suelo Urbanizable, se realizará por alguno de los sistemas de gestión integral previstos en la Ley: Compensación, Cooperación, o Expropiación. El Ayuntamiento elegirá cualquiera de estos sistemas en función del nivel de compromisos que se adquieran mediante convenio urbanístico con los distintos propietarios de suelo. Así se establecerá el sistema de compensación, cuando los propietarios de suelos se comprometan mediante convenio a la ejecución de las obras de urbanización y a la cesión de los suelos que correspondan en unos plazos concretos de tiempo, garantizados con los avales y garantías que el Ayuntamiento establezca. Se establecerá el sistema de Cooperación, cuando ante la incapacidad técnica y financiera de los particulares, se formule convenio mediante el cual el Ayuntamiento se comprometa a realizar las obras de urbanización, con la contrapartida de la cesión de solares urbanizados por un valor equivalente, que el Ayuntamiento establecerá con el objetivo de que el precio final de los solares no supere el valor de las parcelaciones ilegales en suelo no urbanizable. El Ayuntamiento establecerá como garantía la cesión previa de los terrenos que correspondan. Por último si no se llegara a acuerdo previo con los particulares en alguna de las formulas citadas se elegirá el sistema de Expropiación, pudiendo en este caso el Ayuntamiento proceder en el período de tramitación de las Normas Subsidiarias a clasificar los sectores que correspondan como Suelo No Urbanizable de Reserva de Patrimonio Municipal, a fin de evitar sobre el precio final la plusvalía que genera la Clasificación Urbanística.

## **6.- TRAMITACION DEL EXPEDIENTE DE APROBACIÓN INICIAL.**

### **6.1.- DETERMINACIONES DERIVADAS DE LA DECLARACIÓN PREVIA DE IMPACTO AMBIENTAL.**

Con fecha 22 de enero de 1999 y en virtud del artículo 34 del Reglamento de Evaluación de Impacto ambiental, el Ayuntamiento de El Cuervo de Sevilla remitió a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, un ejemplar de sus Normas Subsidiarias, aprobadas inicialmente por el Ayuntamiento Pleno con fecha 29.09.98.

En cumplimiento del artículo 33 del citado Reglamento, el Estudio de Impacto Ambiental fue sometido al preceptivo trámite de información pública durante el plazo de un mes. Igualmente por la Delegación Provincial de Medio Ambiente se estableció un período de consultas a Instituciones, Administraciones y Entidades previsiblemente afectadas por la ejecución del proyecto.

Analizada la documentación aportada, con fecha 18 de octubre de 1999 se emitió por la Delegación de Medio Ambiente INFORME FAVORABLE, a los sólo efectos ambientales, de las Normas Subsidiarias de El Cuervo de Sevilla supeditada al cumplimiento de las especificaciones del Estudio de Impacto Ambiental y en el Condicionado de esa Declaración Previa.

A efectos de acreditar de manera indubitada la incorporación al documento urbanístico de todas las medidas protectoras y correctoras propuestas, desarrolladas con el suficiente grado de detalle que garantice la efectividad de las mismas, con explicitación del lugar y forma en que se recogen, se emite el presente documento.

#### **1.- Condiciones reativas a las VÍAS PECUARIAS.**

- En el punto 4.6.4 de la Memoria de Información se incluye la relación de Vías Pecuarias existentes en el municipio, con su correspondiente anchura legal, de acuerdo con el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias publicada en BOE de fecha 19 de octubre de 1963.
- En el punto 5.5.2.3 de la Memoria de Información se ha actualizado la legislación de Vías Pecuarias referenciada: Ley Andaluza 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- En el art. 4.153 de las Ordenanzas Urbanísticas, anterior art. 22, se cita al Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 155/1998, de 21 de julio, como normativa de referencia y obligado cumplimiento.
- En el art. 5.70 de las Ordenanzas Urbanísticas, anterior art. 74, se incluye a la red de vías pecuarias que discurren por el término municipal como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
- En el art. 4.153 de las Ordenanzas Urbanísticas, se han incluido los usos específicos de las vías pecuarias y se han corregido la anchura de las mismas de acuerdo con el Decreto 155/1998, de 21 de julio.

- En el Plano de Ordenación num. 9: Estructura General Orgánica del Territorio, aparecen recogidas como Suelo No Urbanizable de Especial Protección la red de vías pecuarias localizadas en este municipio.
- Con fecha 3 de agosto de 1999, se ha solicitado de la Delegación en Sevilla de la Consejería de Medio Ambiente la desafectación de los tramos de vías pecuarias que discurren por suelo urbano, en particular: Vía Pecuaria num. 15. Cañada de la divisoria y de las Ventas” y num. 2. Vereda de las Marismas a El Cuervo, de conformidad con lo establecido en la disposición Adicional Primera del Decreto 155/1998, de 21 de julio.
- Igualmente, con fecha 17 de mayo de 2001, se ha formulado Propuesta de Modificación de Trazado mediante permuta de terrenos, de la vía pecuaria num. 2. “ Vereda de las Marismas a El Cuervo”.

## **2.- Condiciones relativas al SUELO URBANO Y URBANIZABLE.**

- En el art. 4.127 de las Ordenanzas Urbanísticas, se recogen con adecuado detalle las determinaciones que el planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización deben contener para garantizar la correcta evacuación de las aguas pluviales.
- En el art. 4.128.1 de las Ordenanzas Urbanísticas, referido a las condiciones de vertido y depuración, se recoge la obligación de practicar la conexión de las zonas de nuevo desarrollo a la EDAR, su determinación gráfica y la implantación de un sistema autónomo homologado de depuración de aguas residuales cuando dicha conexión no sea posible.
- En el art. 4.132 de las Ordenanzas Urbanísticas, entre otros, el Ayuntamiento asume la obligación de la limpieza viaria, recogida de residuos sólidos urbanos y demás servicios municipales en la ampliación del casco urbano que supondrá el nuevo planeamiento.
- En los artículos 6.12 , 6.13 y 6.17 se recogen medidas para la integración paisajística de las instalaciones industriales y la adecuada utilización de especies vegetales.
- El art. 6.13.3 de las Ordenanzas Urbanísticas, recoge las determinaciones de la Declaración Previa de Impacto Ambiental sobre naturaleza y volumen de las excavaciones y los vertidos de tierras y restos de obras.
- En el art. 6.13.1 se señala la obligación del planeamiento de desarrollo de contemplar posibles limitaciones morfotopográficas a la construcción derivadas de las características del terreno.

## **3.- Condiciones relativas al SUELO NO URBANIZABLE.**

- En los artículos 6.7 a 6.11 de las Ordenanzas Urbanísticas se contienen un extenso conjunto de medidas para garantizar la protección de los recursos hidrológicos superficiales y subterráneos así como el control de vertidos que se puedan producir en este tipo de suelos.



- En el artículo 6.35 de las Ordenanzas Urbanísticas se recogen las determinaciones de la Declaración Previa sobre cementerio de vehículos y actividades análogas.
- En el Plano de Ordenación num. 9: Estructura General Orgánica del Territorio y Plano de Ordenación num. 2: Calificación del Suelo, aparecen adecuadamente grafiadas las zonas de policía y servidumbre del Suelo no Urbanizable de Especial Protección a los Recursos Hidráulicos.
- En los artículos 5.87 y 6.8 de las Ordenanzas Urbanísticas se recogen las determinaciones de uso y protección de la Laguna de Los Tollos al amparo de lo dispuesto en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de Sevilla y la Propuesta de Normas de Explotación de la Unidad Hidrogeológica 05.52 Lebrija-El Cuervo, de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

#### **4.- Condiciones relativas al TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.**

- En los artículos 4.127, 4.128 y 6.9 a 6.11 de las Ordenanzas Urbanísticas se recogen de forma adecuada y suficiente las Condiciones relativas al Tratamiento de aguas residuales establecidas en la Declaración Previa de Impacto Ambiental.

#### **5.- Condiciones relativas al DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.**

- Aparecen igualmente recogidas en los artículos 4.127, 4.128 y 6.9 a 6.11 de las Ordenanzas Urbanísticas.

#### **6.- Otras CONDICIONES.**

- Las condiciones de protección de explotaciones extractivas y agropecuarias aparecen reguladas en los artículos 6.29 y 6.30 de las Ordenanzas Urbanísticas.
- En el punto 5.5.2.6 de la Memoria de Información se ha incluido la legislación autonómica y estatal reguladora del Patrimonio Histórico.
- En los artículos 6.19 a 6.23 de las Ordenanzas Urbanísticas, se recogen de forma pormenorizada las condiciones de protección del patrimonio histórico, artístico y cultural.

## **6.2. INFORMES DE LOS ORGANISMOS PÚBLICOS Y CONCESIONARIOS DE SERVICIOS PÚBLICOS CON INCIDENCIA SOBRE EL PLANEAMIENTO.**

De conformidad con lo dispuesto en el art. 101 TRLS y 116.2 del Reglamento de Planeamiento, este Ayuntamiento ha solicitado de los organismos públicos y concesionarios de servicios públicos la documentación e informes sectoriales pertinentes y necesarios para la adecuada redacción de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Cuervo de Sevilla.

A continuación se detalla el contenido de cada uno de los Informes emitidos y las determinaciones adoptadas por el Ayuntamiento de El Cuervo de Sevilla.

### **1.- DEPARTAMENTO DE PROTECCIÓN E INSTITUCIONES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA DELEGACIÓN EN SEVILLA DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA.**

Por el citado organismo se formulan las siguientes determinaciones y recomendaciones:

- El municipio de El Cuervo de Sevilla no cuenta en su término municipal con ningún inmueble protegido por la legislación vigente en materia de patrimonio histórico, ni consta la existencia de ningún yacimiento arqueológico inventariado en su territorio.
- Se debe perfeccionar la regulación de los hallazgos casuales en consonancia con lo previsto en la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía y sus Reglamentos. Igualmente se debe especificar los mecanismos para la afección urbanística de los yacimientos que pudieran detectarse a partir de la aprobación de las Normas Subsidiarias.

En cumplimiento de las recomendaciones efectuadas se ha incorporado al texto de las Ordenanzas, artículos 6.19 a 6.23, una regulación específica de las materias propuestas.

- La antigua Casa de Postas debe contar con protección específica en las Normas en base a los valores singulares de este inmueble. De igual manera se podría estudiar la protección de otros inmuebles del municipio que por sus características arquitectónicas o ambientales debieran contar con algún grado de protección que propiciara su conservación.

En los artículos 5.26 a 5.28 se definen, enumeran y establecen las condiciones generales de protección de los edificios que constituyen Catálogo, entre los que se encuentra la Casa de Postas.

### **2.- CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR.**

Por el citado organismo se han formulado las siguientes observaciones:

- General. Mantener e integrar en el documento urbanístico que se apruebe definitivamente referencias explícitas a la vigente legislación de Aguas y al compromiso de su cumplimiento con el suficiente grado de detalle que garantice su

efectividad y adecuándose en el sentido del informe de la Oficina de Planificación Hidrológica ( Dotaciones, redes de alcantarillado y protección del acuífero).

Tales determinaciones han sido recogidas por lo que respecta a las dotaciones en el artículo 4.124 de las Ordenanzas Urbanísticas, a las redes de alcantarillado en el artículo 4.127 y a la protección del acuífero en los artículos 5.84.6 y 6.7.

- Adicionales. Se deberá tener en cuenta determinados preceptos respecto de las zonas de servidumbre, zonas de policía, zonas inundables, cauces del dominio público hidráulico, aguas superficiales, aguas subterráneas y vertidos.

Todos ellos se contemplan en los artículos 6.7 a 6.9 de las Ordenanzas Urbanísticas.

### **3.- DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL DEL MINISTERIO DE FOMENTO.**

- Por este organismo se emite informe FAVORABLE si bien deben corregirse los límites de calificación del suelo urbanizable colindante con la N-IV para evitar que se cuantifique como tal la zona de dominio público.

Tal corrección ha sido llevada a efecto en los planos de Ordenación números 1,2 y 3: Clasificación, Calificación y Gestión del Suelo.

### **4.- SERVICIO DE CARRETERAS DE LA DELEGACIÓN EN SEVILLA DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES.**

Por la citada Delegación se emite el siguiente Informe:

- Las carreteras afectadas por el planeamiento son la N-IV, titularidad del Ministerio de Fomento y A-484 hacia Lebrija ( antigua SE-697) administrada por la Junta de Andalucía. En las NN.SS. se plantean variantes de trazado de ambas al norte de la N-IV y al este de la A-484.
- Según los planos de ordenación de las NN.SS. la futura variante del itinerario A-484 Lebrija-El Cuervo, intersectará la carretera existente en el límite norte del término municipal. Dicha variante se definirá en el futuro desarrollo del planeamiento mediante proyecto específico redactado por técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente, en coordinación con el Servicio de Carreteras de la Delegación en Sevilla de la COPT de la Junta de Andalucía.
- La sección tipo geométrica que se adopte para la futura variante será como mínimo igual a la existente en la A-484 Lebrija-El Cuervo.
- Se prestará especial atención al diseño de la intersección con la A-484 y el cálculo de su capacidad.
- Se estudiará la conveniencia de incluir una vía de servicio paralela a la calzada principal que de acceso a la zona residencial prevista en el planeamiento.

**5.- ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS DE LA DIPUTACIÓN DE SEVILLA.**

- Por este organismo se emite informe FAVORABLE salvo en la determinación contenida en las Ordenanzas Urbanísticas sobre las zonas de dominio público en las carreteras. Se señala que no son tres (3) sino ocho ( 8) metros las zonas de dominio público en cualquier carretera.

No obstante debemos señalar que el artículo 21 de la vigente Ley de Carreteras establece en tres (3) metros esa zona de dominio público.

**6.- COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS, SANEAMIENTO, LUZ Y TELEFONÍA.**

- Solicitados los oportunos Informes de estas compañías y emitidos los mismos, sus determinaciones han sido recogidas en los planos de Ordenación números 5,6 y 7: Red de Abastecimiento, Red de Saneamiento y Red de Alta así como en las Normas Técnicas de Urbanización contenidas en el Libro IV de las Ordenanzas Urbanísticas.

## **6.3. RESULTADOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.**

### **6.3.1 Antecedentes.**

#### **6.3.1.1 Aprobación en Pleno**

El documento de Normas fue sometido a la consideración en las sesiones plenarias celebradas en fecha de 29 de septiembre de 1.998 y 16 de noviembre de 1.998, procediéndose a aprobar provisionalmente el documento de Normas Subsidiarias.

#### **6.3.1.2. Periodo de exposición.**

El periodo de exposición al público de las Normas se inicia el 21 de enero de 1999 y concluye el 21 de marzo de 1999.

#### **6.3.1.3. Alegaciones presentadas.**

En el periodo arriba mencionado se producen las siguientes alegaciones.

1. Alegaciones de D. José Ruiz García, portavoz del Grupo Socialista.
2. Alegaciones de los Sres. Fernández Arriaza.
3. Alegaciones de D. José María Ramírez Sánchez, en representación de Transportes Reunidos El Cuervo S.C.A.

El Texto completo de las alegaciones recibidas se contienen en el expediente de Aprobación Inicial de las Normas.

## **6.3.2.- INFORME TÉCNICO SOBRE LAS ALEGACIONES RECIBIDAS.**

### **6.3.2.1. ALEGACIÓN PRESENTADA POR D. JOSÉ RUIZ GARCÍA.**

D. José Ruiz García, portavoz del Grupo Socialista del Ilmo. Ayuntamiento de El Cuervo, presenta en escrito con fecha de registro de entrada 28/12/98 y número 3.592, las alegaciones que a continuación se recogen.

El contenido de las alegaciones presentadas por D. José Ruiz García versa sobre la clasificación propuesta a tres sectores del territorio municipal.

El primero lo constituye el afectado por la clasificación de suelo urbanizable comprendido en el sector S1R, emplazado al oeste de la carretera de Lebrija, en terrenos contiguos a la vía. El segundo comprende terrenos clasificados en las Normas en tramitación como suelo no urbanizable. El tercero los terrenos comprendidos en los sectores S6R.

En el primer caso los terrenos comprendidos en el sector S1R., la alegación formulada propone que los límites de este sector se modifiquen ajustándolos a los establecidos en las Normas vigentes.

En la alegación formulada no se aportan razones de ninguna índole que justifiquen la modificación de los límites del sector.

En el segundo, la alegación formulada propone conservar el mismo tratamiento dado a esta zona del término por las Normas de 1.985, actualmente vigentes, conservando la estrategia adoptada en ellas, y por tanto, conservando la clasificación de suelo urbanizable actualmente vigente, modificándola en sus límites y fragmentando los terrenos actualmente urbanizables en distintos sectores de desarrollo con el objeto de facilitar la gestión de estos suelos.

En el tercer caso, la alegación formulada se opone a la clasificación de los terrenos comprendidos dentro del sector S6R, emplazados al suroeste de la población.

Las razones que se aducen en la alegación formulada para oponerse a la clasificación como urbanizables de estos suelos hacen referencia a problemas de articulación con el resto del tejido urbano, su emplazamiento junto a los límites del término de Jerez, la posible generación de tensiones sobre los predios colindantes que podrían tener efectos difícilmente controlables ante la falta de jurisdicción sobre estos los actos edificatorios que se pudieran desarrollar.

A la vista de los contenidos de la referidas alegaciones, el equipo redactor propone para cada una de las cuestiones formuladas lo siguiente:

- SOBRE LA CLASIFICACIÓN DEL SECTOR S6R. , hoy **PP-4**.

La clasificación de los terrenos comprendidos en el sector S6R se realiza atendiendo a necesidades de gestión relacionadas con la obtención de suelos con destino a infraestructuras básicas como las vinculadas con las instalaciones de depuración de aguas residuales.

Respecto a las objeciones formuladas por la alegación sobre la clasificación de los suelos hay que responder en los siguientes términos:

1. No se produce dispersión alguna del crecimiento urbano. Los suelos incluidos en el sector son contiguos al suelo urbano.

2. La articulación con el resto del tejido urbano se resuelve satisfactoriamente por las calles Camino de Guía y Meseta.

3. El sellado de la fachada sur del sector dificultaría las ocupaciones por usos urbanos en los terrenos colindantes y por tanto la reproducción de fenómenos similares a los ocurridos en la zona de Huerto Juncal.

Se propone pues la conservación de la clasificación adoptada en el documento en tramitación, junto a la adopción de medidas complementarias que deberán observarse en el desarrollo del sector y que tienen por objetivo principal asegurar tanto la adecuada integración en el tejido urbano como el control de los efectos de expansión del sector.

- SOBRE LOS LÍMITES DEL SECTOR S1R., hoy **UE-5**.

Los límites que se establecen en la clasificación del Sector S1R, superan efectivamente los fijados en las Normas vigentes. Las razones para esta ampliación es la necesidad de disponer de suelos que pertenecientes al sector no estén actualmente ocupados

por la edificación y puedan destinarse a las dotaciones de equipos comunitarios e infraestructuras que su desarrollo requiere.

En este sentido es necesario recordar que la urbanización que allí se emplaza carece de dotaciones para equipos públicos, así como de las infraestructuras de servicios básicas como es el saneamiento. De la resolución de esta última deficiencia se deriva la necesidad de disponer de suelos donde implantar las infraestructuras técnicas que permitan la conexión de la red de saneamiento que deba construirse con la red general de El Cuervo, asegurando de este modo la corrección de los efectos ambientales indeseables que la eliminación incontrolada de los vertidos actuales produce.

\* Redefinido este sector como suelo urbano a desarrollar mediante PERI, la propuesta de reducción del mismo es aceptada.

#### - SOBRE ENCINILLA-MICONES.

La alegación formulada propone conservar el mismo tratamiento dado a esta zona del término por las Normas de 1.985, actualmente vigentes, conservando la estrategia adoptada en ellas y por tanto conservando la clasificación de suelo urbanizable actualmente vigente, modificándola en sus límites y fragmentando los terrenos actualmente urbanizables en distintos sectores de desarrollo con el objeto de facilitar la gestión de estos suelos.

La estrategia finalmente adoptada en los terrenos emplazados entre la SE-697 y los predios de reserva para la nueva carretera entre El Cuervo y Lebrija, ha sido la clasificación como suelo no urbanizable, estableciendo para esta zona del territorio unas normas particulares que den respuesta a las circunstancias particulares que en aquella se desarrollan.

1. La incapacidad financiera y de gestión mostrada por los propietarios, sobre los que recae en las Normas viegenes la iniciativa de planeamiento, para iniciar el proceso de urbanización de los terrenos.
2. La fragmentación del sector de suelo urbanizable en distintas unidades de actuación no mejora las condiciones referidas en el punto anterior.
3. La evolución sufrida en los usos presentes en esta zona del territorio municipal durante los últimos catorce años, dificulta aún más la conversión de estos terrenos en un espacio urbano. El predominio de las edificaciones con destino residencial que se podía verificar en estas tierras es actualmente inexistente salvo en algunas pequeñas piezas. La convivencia de edificaciones con destinos agrarios de clara incompatibilidad tipológica con los residenciales, junto a establecimientos industriales y comerciales dificultan la creación de un espacio urbano.
4. Por otra parte existen razones derivadas de la calidad de los recursos disponibles para considerar que estos suelos deben destinarse fundamentalmente a la actividad agraria, por lo que deben obtener la clasificación de Suelo no Urbanizable de Protección especial a los recursos agrarios.
5. Los actos edificatorios se regularán para asegurar la compatibilidad territorial de los mismos, la ordenación paisajística, la defensa de la calidad de las aguas y los suelos.

Por estas razones se considera adecuada la calificación dada a estos terrenos por las Normas en tramitación y se sugiere el mantenimiento de la misma.

#### **6.3.2.2. ALEGACIÓN PRESENTADA POR LOS SRES. FERNÁNDEZ ARRIAZA.**

Los Sres. Fernández Arriaza, presentan en escrito con fecha de registro de entrada 06/10/98 y número 3.015, las alegaciones que a continuación se recogen.

La alegación presentada hace referencia a predios emplazados en el término municipal de Jerez.

Por este motivo las Normas Subsidiarias no contemplan estos terrenos en los documentos incluidos para su aprobación. Sin embargo la incorporación formal de estos predios a la ciudad sí ha estado presente en los trabajos de formación de las Normas y existen documentos que contemplan distintas soluciones a la incorporación de estos terrenos en la estructura urbana. Una incorporación que además de permitir resolver los problemas de degradación y los conflictos de uso que en estos terrenos se manifiestan, permitirían definir adecuadamente la fachada sur de la ciudad, de singular importancia en la percepción de la población en su acceso sur.

Como en la propia alegación se cita la solución a esta situación debe abordarse mediante el establecimiento de un convenio de colaboración entre las administraciones competentes.

#### **6.3.2.3.- ALEGACIÓN PRESENTADA POR D. JOSÉ MARÍA RAMÍREZ SÁNCHEZ.**

D. José María Ramírez Sánchez, en su condición de Presidente de la entidad Transportes Reunidos El Cuervo, Sociedad Cooperativa Andaluza, presenta en escrito con fecha de registro de entrada 29/01/99 y número 236, las alegaciones que a continuación se recogen.

La alegación hace referencia a la trascendencia que la reserva de suelo efectuada para la construcción de la variante de la CN-IV a su paso por la población posee sobre los planes de expansión de la sociedad cooperativa Transportes Reunidos de El Cuervo a la que representa. Tramitación sobre terrenos que quedan en reserva para la construcción de la futura variante de la CN-IV.

Ante la imposibilidad de obtener licencia para la edificación de una nueva nave, solicita la modificación de la zona de reserva citada, mediante su traslado hacia el oeste de unos cien metros de los límites actuales.

A la alegación anteriormente descrita cabe observar:

1. El trazado posible de la variante ha sido objeto de numerosas variaciones en un intento de que su implantación se produzca con el mayor beneficio colectivo y menores repercusiones individuales, variaciones todas realizadas a partir de las observaciones realizadas por la dirección facultativa de la asistencia y los criterios de la corporación.
2. A resulta de este proceso la zona actualmente reservada se considera por el equipo redactor como la más adecuada de las posibles



3. Esta consideración se formula en este sentido atendiendo a que la reserva efectuada se ajusta a aquel posible trazado de la vía en la que se ven afectado un menor número de edificaciones
4. El desplazamiento hacia el oeste solicitado significaría aumentar el número de propiedades afectadas, particularmente en la mitad sur de su traza.

Ante ello, no razones urbanísticas, sino otras de índole social y económica son las que podrían justificar la modificación de la referida zona de reserva en los términos en que se formulan en la alegación presentada.

\* Razones de esta índole aconsejan aceptar la propuesta realizada.

**ANEXO A.- CUADROS DE APROVECHAMIENTOS Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.**

### ÁREA DE REPARTO A

Sector	Denominación	Superficie total	Edificabil. bruta	Superficie lucrativa	Coef. de ponderación	Aprovech. Homog.	Aprov. tipo	Aprov. del Sector
PP 1	RODALABOTA	128.780	0,50	64.390	1	55.143	0,4282	55.143
PP 2	GAMO	70.872	0,40	28.349	1,2	34.019	0,4282	30.347
	SSGG Deportivo	25.132						
	SSGG Equipamiento medioambiental	5.000						
<b>TOTAL</b>		<b>229.784</b>		<b>92.739</b>		<b>98.409</b>	<b>0,4282</b>	<b>85.490</b>

Sector	Denominación	Aprov. del Sector	Coef. de ponderación	Aprovech. m2 techo	10% Aprovech.	Aprovech. Patrimonializ.	Exceso/ Defecto
PP 1	RODALABOTA	55.143	1	55.143	5.514	49.629	9.247
PP 2	GAMO	30.347	1,2	25.289	2.529	22.760	3.060

### ÁREA DE REPARTO B

Sector	Denominación	Superficie total	Edificabil. bruta	Superficie lucrativa	Coef. de ponderación	Aprovech. Homog.	Aprov. tipo	Aprov. del Sector
PP 3	LA CALERA	71.956	0,60	43.175	1	43.175	0,5391	38.505
PP 4	BAJO GUÍA	20.540	0,85	17.459	0,71	12.396	0,5391	10.991
PP 5	CRTA LEBRIJA	110.596	0,60	66.358	1,1	72.994	0,5391	59.372
	SSGG Parque Urbano	35.000						
<b>TOTAL</b>		<b>238.092</b>		<b>126.992</b>		<b>128.565</b>	<b>0,5391</b>	<b>108.868</b>

Sector	Denominación	Aprov. del Sector	Coef. de ponderación	Aprovech. m2 techo	10% Aprovech.	Aprovech. Patrimonializ.	Exceso/ Defecto
PP 3	LA CALERA	38.805	1	38.505	3.851	34.654	4.670
PP 4	BAJO GUÍA	10.991	0,71	15.480	1.548	13.932	1.979
PP 5	CRTA LEBRIJA	59.372	1,1	53.975	5.398	48.577	12.383

## ÁREA DE REPARTO C

Sector	Denominación	Superficie total	Edficabil. bruta	Superficie lucrativa	Coef. de ponderación	Aprovech. Homog.	Aprov. tipo	Aprov. del Sector
PPT1	CENTRO TRANSPORTES	155.984	0,425	66.298	1	66.298	0,34762	54.223
PPT2	LA CONCEPCION	175.680	0,350	61.488	1	61.488	0,34762	61.070
PPT3	RABANILLO-GAMO	177.984	0,350	62.294	1	62.294	0,34762	61.871
SISTEMA GENERAL INDUSTRIAL		37.256						
<b>TOTAL</b>		<b>546.904</b>		<b>190.080</b>			<b>0,34762</b>	

Sector	Denominación	Aprov. del Sector	Coef. de ponderación	Aprovech. m2 techo	10% Aprovech.	Aprovech. Patrimonializ.	Exceso/ Defecto
PPT1	CENTRO TRANSPORTES	54.223	1	54.223	5.422	48.801	12.070
PPT2	LA CONCEPCION	61.070	1	61.070	6.107	54.963	418
PPT3	RABANILLO-GAMO	61.871	1	61.871	6.187	55.684	423

## COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.-

## COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO A

Sector	Denominación	Coeficientes			Coeficientes			T.Coef. UxTxCp	LEYENDA		
		Uso	Tipología	Condiciones particulares	Uso	Tipología	Condiciones particulares		Coef. de uso	Significado	Valor
PP 1	RODALABOTA	Ind		Me	1		1	1,0	Ind	Industrial	1,0
PP 2	GAMO	Res	Re	Me	1	1,2	1	1,2	Res	Residencial	1,0
									<b>Coef. Tipolog.</b>	<b>Significado</b>	<b>Valor</b>
									Rm	Residencial medio	1,0
									Re	Resid. extensivo	1,2
									<b>Coef. Condic.</b>	<b>Significado</b>	<b>Valor</b>
									Al	Alto	,1
									Me	Medio	,0
									Ba	Bajo	,71

## COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO B

Sector	Denominación	Coeficientes			Coeficientes			T.Cof. UxTx Cp	LEYENDA		
		Uso	Tipología	Condiciones particulares	Uso	Tipología	Condiciones particulares		Coef. de uso	Significado	Valor
PP3	LA CALERA	Res	Rm	Me	1	1	1	1	Ind	Industrial	1,0
PP4	BAJO GUÍA	Res	Rm	Ba	1	1	0,71	0,71	Res	Residencial	1,0
PP5	CRTRA LEBRIJA	Res	Re	Al	1	1	1,1	1,1			
									<b>Coef. Tipolog.</b>	<b>Significado</b>	<b>Valor</b>
									Rm	Residencial medio	1,0
									Re	Resid. extensivo	1,2
									<b>Coef. Condic.</b>	<b>Significado</b>	<b>Valor</b>
									Al	Alto	,1
									Me	Medio	,0
									Ba	Bajo	,71

## COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO C

Sector	Denominación	Coeficientes			Coeficientes			T.Cof. Uso	LEYENDA		
		Uso			Uso				Coef. de uso	Significado	Valor
PP T1	C.TRANSPORTE	Ind			1,0			1,00	Ind	Industrial	1,00
PP T2	RABANILLO-GAMO	Ind			1,0			1,00			
PP T3	LA CONCEPCIÓN	Ind			1,0			1,00			

**ANEXO B.- FICHAS DESCRIPTIVAS DE LOS SECTORES DE ORDENACIÓN.**

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: **Urbano**  
 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: **Estudio de Detalle**

**Bda La Cruz**  
**UE 1**

**OBJETIVOS:** Completar el desarrollo de este sector de suelo urbano estableciendo las características de los sistemas locales de espacios libres y equipamiento.

#### **CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE BRUTA: **22.916 m2**  
 EDIFICABILIDAD BRUTA: **0,85 m2 techo/ m2 suelo.**  
 TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE: **19.479 m2 techo.**

USO GLOBAL: **Residencial media**  
 TIPOLOGÍA: **Unifamiliar adosada**  
 DENSIDAD DE VIVIENDAS: **45 vvdas/Ha.**  
 Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: **99**  
 SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA: **120 m2**

SISTEMA GENERAL ADSCRITO:

CESIONES:

- Espacios libres: 2.292 m2.
- SIPS: 1.188 m2

#### **GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: **Cooperación.**  
 INICIATIVA: **Pública.**  
 TITULARIDAD: **Privada.**  
 ÁREA DE REPARTO:  
 CESIONES: **10% de aprovechamiento de la U.E.**

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO: Estudio de Detalle.  
 Proyecto de Reparcelación  
 Proyecto de urbanización

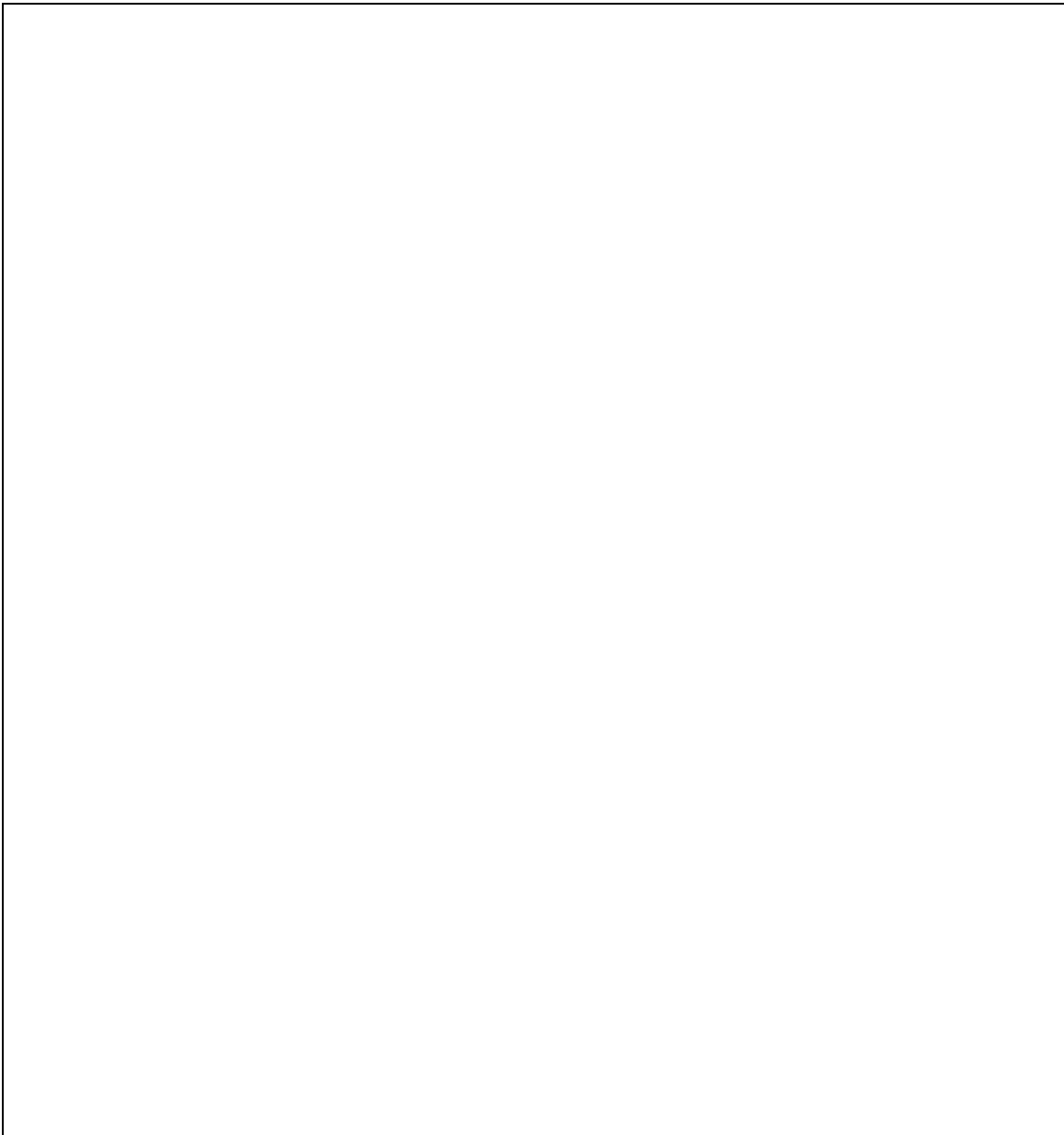
#### **CONDICIONES DE DESARROLLO:**



CLASIFICACIÓN DEL SUELO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	<b>Urbano</b> <b>Estudio de Detalle</b>
---	--

<b>Bda La Cruz</b> <b>UE 1</b>
-----------------------------------

**LOCALIZACIÓN:** Ubicado al norte de la población, limitando al sur con el sector PP5 del suelo urbanizable; oeste, suelo no urbanizable; norte, suelo urbanizable no programado; y al este con Crtra N-IV.



CLASIFICACIÓN DEL SUELO: **Urbano**  
 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: **Estudio de Detalle**

**C/ Madrid**  
**UE 2**

**OBJETIVOS:** Operación de reforma en el interior de una manzana de desarrollo incompleto.

#### **CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE BRUTA: **2.740 m2**  
 EDIFICABILIDAD BRUTA: **0,85 m2 techo/ m2 suelo.**  
 TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE: **2.329 m2 techo.**

USO GLOBAL: **Residencial media**  
 TIPOLOGÍA: **Unifamiliar adosada**  
 DENSIDAD DE VIVIENDAS: **45 vvdas/Ha.**  
 Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: **12**  
 SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA: **90 m2**

SISTEMA GENERAL ADSCRITO:

CESIONES:

- Espacios libres: 274 m2.
- SIPS: 144 m2

#### **GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: **Cooperación.**

INICIATIVA: **Pública.**

TITULARIDAD: **Privada.**

ÁREA DE REPARTO:

CESIONES: 10% de aprovechamiento de la U.E.

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO: Estudio de Detalle.  
 Proyecto de Reparcelación  
 Proyecto de urbanización

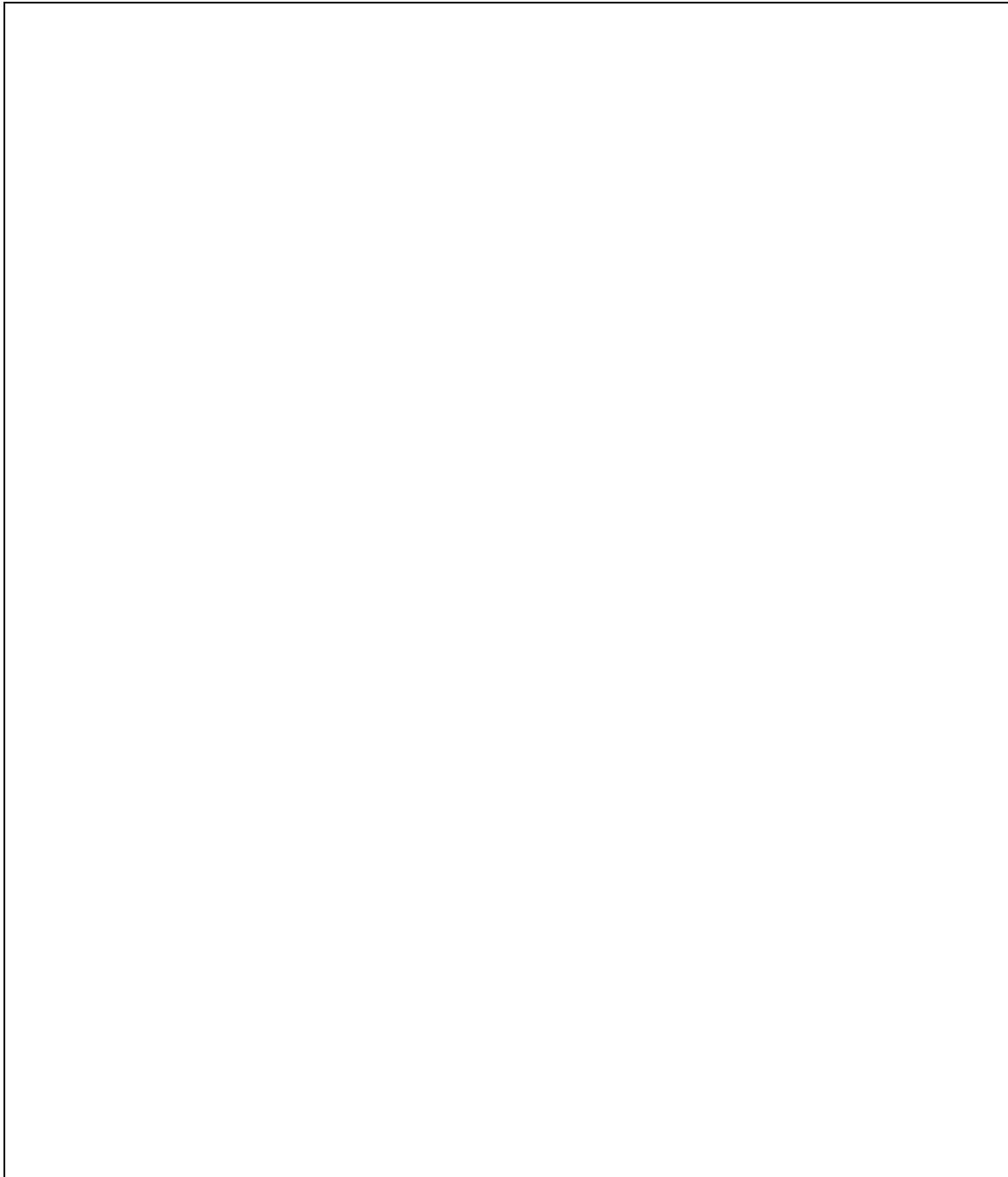
#### **CONDICIONES DE DESARROLLO:**

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:  
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

**Urbano**  
**Estudio de Detalle**

**C/ Madrid**  
**UE 2**

**LOCALIZACIÓN:** Ubicada al este de la población colindante con el suelo urbano al oeste y suroeste y con el suelo no urbanizable al este.



CLASIFICACIÓN DEL SUELO: **Urbano**  
 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: **Estudio de Detalle**

**La Calera**  
**UE 3**

**OBJETIVOS:** Completar el desarrollo de este sector de suelo urbano no consolidado en la fachada sureste de la localidad

#### **CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE BRUTA: **8.004 m<sup>2</sup>**  
 EDIFICABILIDAD BRUTA: **0,85 m<sup>2</sup> techo/ m<sup>2</sup> suelo.**  
 TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE: **6.803 m<sup>2</sup> techo.**

USO GLOBAL: **Residencial media**  
 TIPOLOGÍA: **Unifamiliar adosada**  
 DENSIDAD DE VIVIENDAS: **45 vvdas/Ha.**  
 Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: **36**  
 SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA: **120 m<sup>2</sup>**

SISTEMA GENERAL ADSCRITO:

CESIONES:

- Espacios libres: 800 m<sup>2</sup>.
- SIPS: 432 m<sup>2</sup>

#### **GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: **Cooperación.**  
 INICIATIVA: **Pública.**  
 TITULARIDAD: **Privada.**  
 ÁREA DE REPARTO:  
 CESIONES: 10% de aprovechamiento de la U.E.

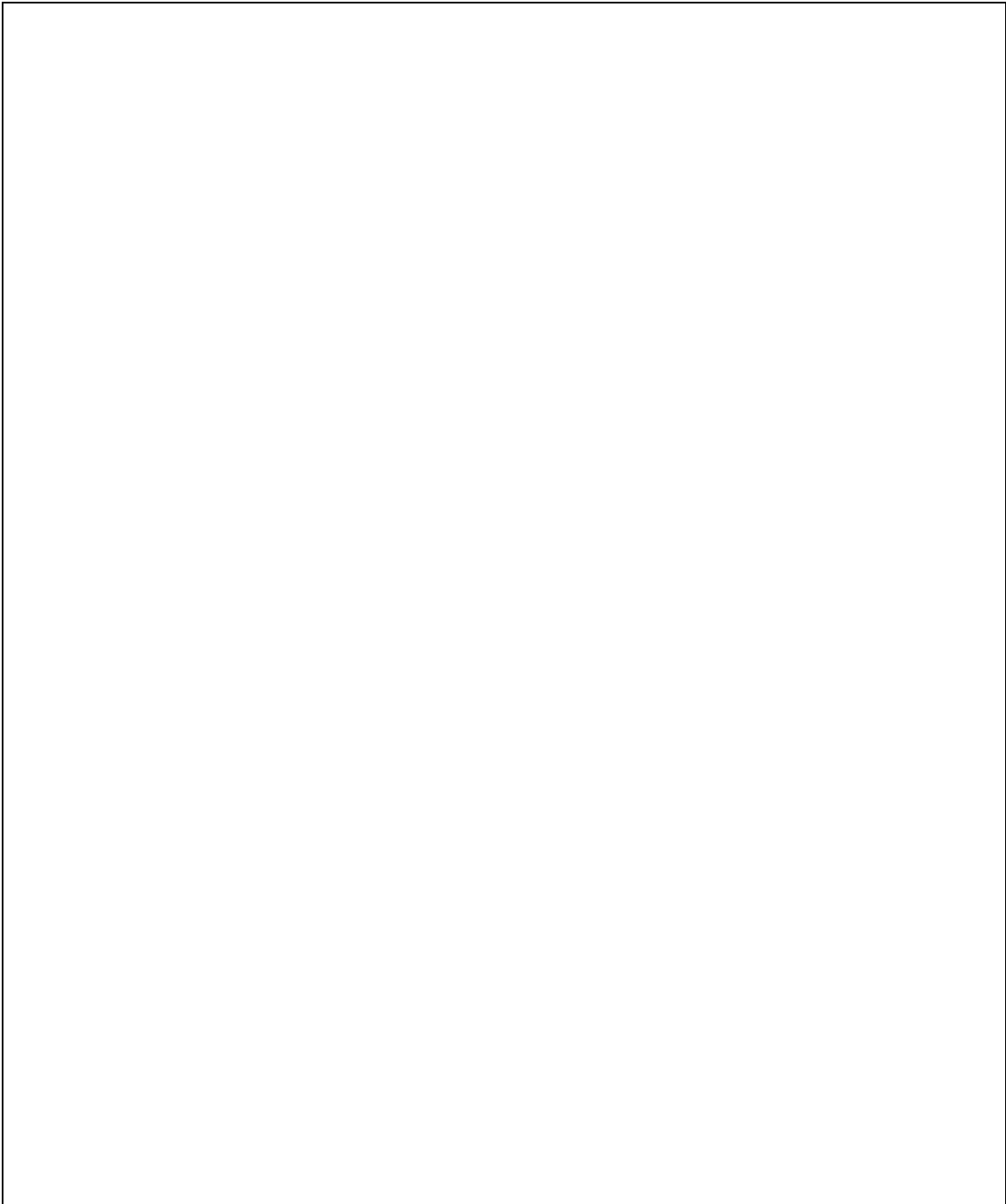
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO: Estudio de Detalle.  
 Proyecto de Reparcelación  
 Proyecto de urbanización

#### **CONDICIONES DE DESARROLLO:**

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	<b>Urbano</b> <b>Estudio de Detalle</b>
---	--

<b>La Calera</b> <b>UE 3</b>
---------------------------------

**LOCALIZACIÓN:** Ubicada al este de la población colindante con el suelo urbano al oeste y suroeste y con el suelo no urbanizable al este.



CLASIFICACIÓN DEL SUELO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	<b>Urbano PERI</b>	<b>Kuwait UE 4</b>
---	------------------------	------------------------

**OBJETIVOS:** Consolidación de suelos residenciales de baja densidad sobre parcelación preexistente.

#### CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA: **92.468 m2**  
 EDIFICABILIDAD BRUTA: **0,20 m2 techo/ m2 suelo.**  
 TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE: **18.494 m2 techo.**

USO GLOBAL: **Residencial extensiva**  
 TIPOLOGÍA: **Unifamiliar aislada**  
 DENSIDAD DE VIVIENDAS: **10 vvdas/Ha.**  
 Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: **92**  
 SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA: **500 m2**

SISTEMA GENERAL ADSCRITO:

CESIONES:

- Espacios libres: 4.623 m2.
- SIPS: 552 m2

#### GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN: **Cooperación.**

INICIATIVA: **Pública.**

TITULARIDAD: **Privada.**

ÁREA DE REPARTO:

CESIONES: 10% de aprovechamiento de la U.E.

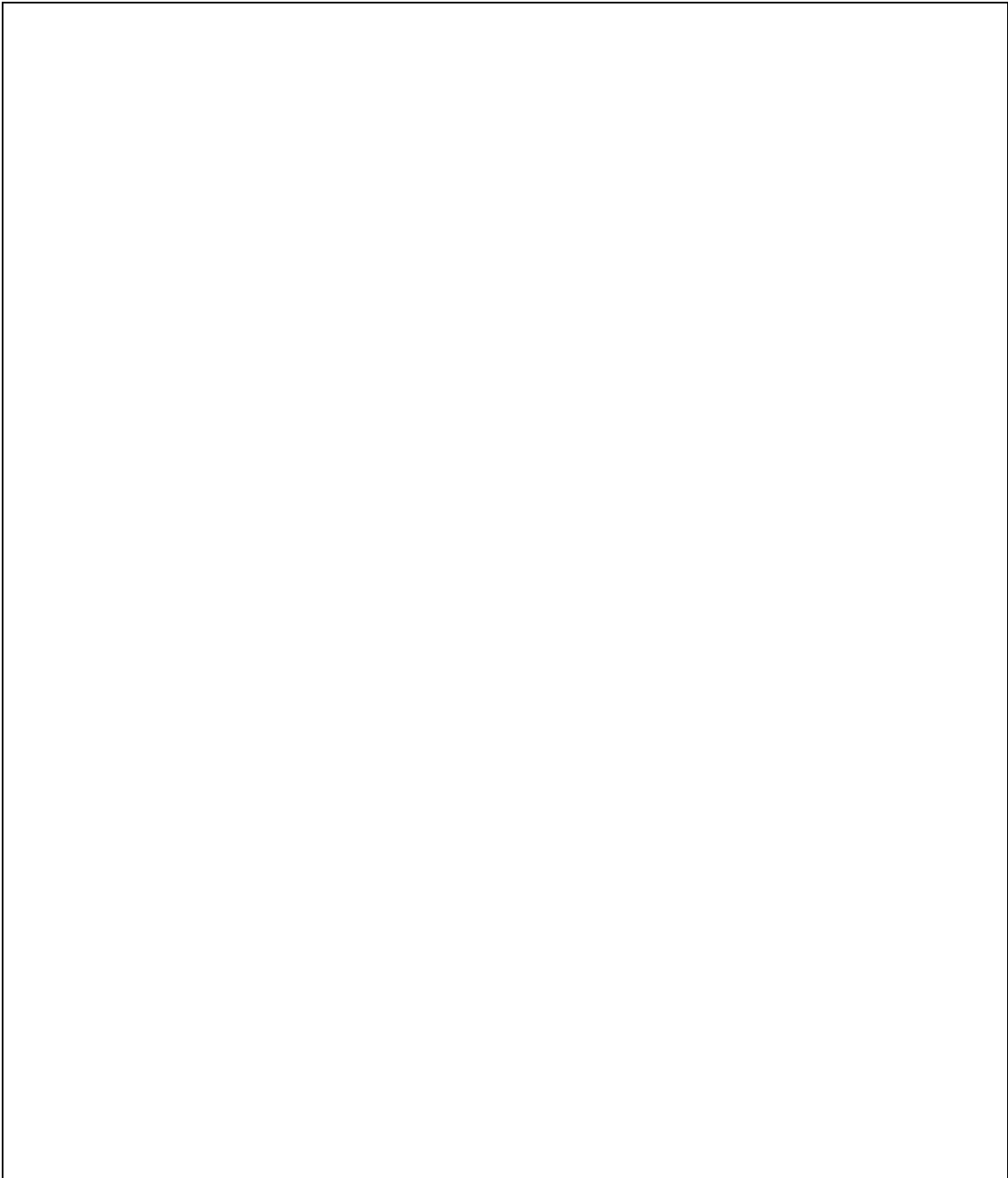
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO: Plan Especial de Reforma Interior  
 Proyecto de Reparcelación  
 Proyecto de urbanización

#### CONDICIONES DE DESARROLLO:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	<b>Urbano PERI</b>
---	------------------------

<b>Kuwait UE 4</b>
------------------------

**LOCALIZACIÓN:** Ubicada al este del sector PP2 del suelo urbanizable con el que establece también sus límites meridionales. Al norte se emplazan suelos no urbanizables.



CLASIFICACIÓN DEL SUELO: **Urbano**  
 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: **PERI**

**Micones**  
**UE 5**

**OBJETIVOS:** Consolidación de suelos residenciales de baja densidad sobre parcelación preexistente.

#### **CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE BRUTA: **111.656 m2**  
 EDIFICABILIDAD BRUTA: **0,20 m2 techo/ m2 suelo.**  
 TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE: **22.331 m2 techo.**

USO GLOBAL: **Residencial extensiva**  
 TIPOLOGÍA: **Unifamiliar aislada**  
 DENSIDAD DE VIVIENDAS: **10 vvdas/Ha.**  
 Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: **112**  
 SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA: **500 m2**

SISTEMA GENERAL ADSCRITO:

CESIONES:

- Espacios libres: 5.583 m2.
- SIPS: 672 m2

#### **GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: **Cooperación.**

INICIATIVA: **Pública.**

TITULARIDAD: **Privada.**

ÁREA DE REPARTO:

CESIONES: 10% de aprovechamiento de la U.E.

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO: Plan Especial de Reforma Interior  
 Proyecto de Reparcelación  
 Proyecto de urbanización

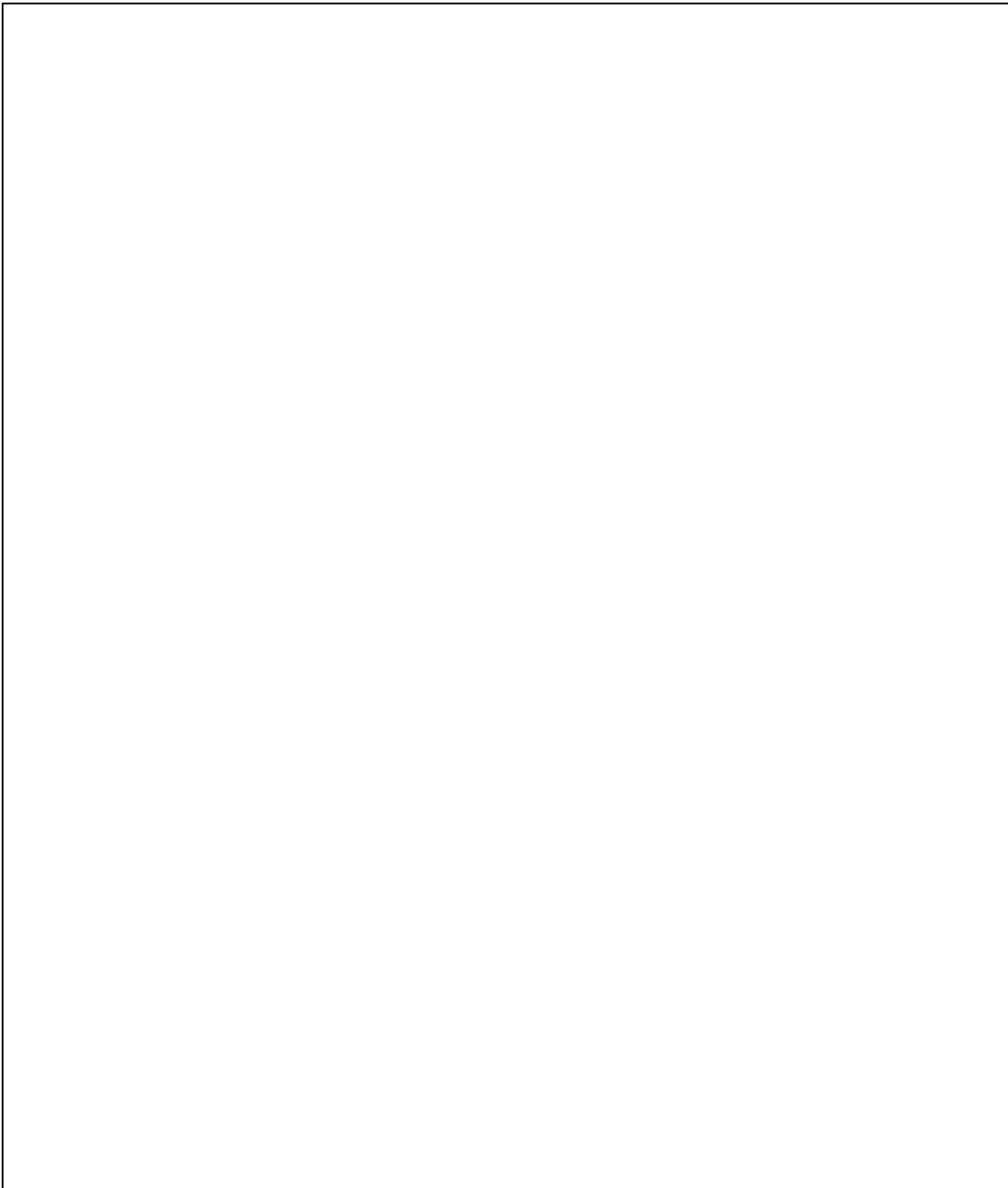
#### **CONDICIONES DE DESARROLLO:**



CLASIFICACIÓN DEL SUELO: **Urbano**  
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: **PERI**

**Micones**  
**UE 5**

**LOCALIZACIÓN:** Ubicada en el noroeste del término municipal. Establece todos sus límites con el suelo no urbanizable salvo el este que lo es con la Carretera SE-697.



CLASIFICACIÓN DEL SUELO: PLANEAMIENTO:	<b>Urbano</b> <b>Normas Subsidiarias</b>
---	---

<b>Sistema General de Equipamiento Comunitario Recinto Ferial</b>
---

**OBJETIVOS:** Dotar a la localidad de este equipamiento comunitario de ocio.

**CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE BRUTA: **25.160 m2**  
EDIFICABILIDAD BRUTA:  
TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE:

USO GLOBAL:  
TIPOLOGÍA:  
DENSIDAD DE VIVIENDAS:  
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:  
SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA:

SISTEMA GENERAL ADSCRITO:

CESIONES:

**GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: **Expropiación.**  
INICIATIVA: **Pública.**  
TITULARIDAD: **Pública.**  
ÁREA DE REPARTO:  
CESIONES:

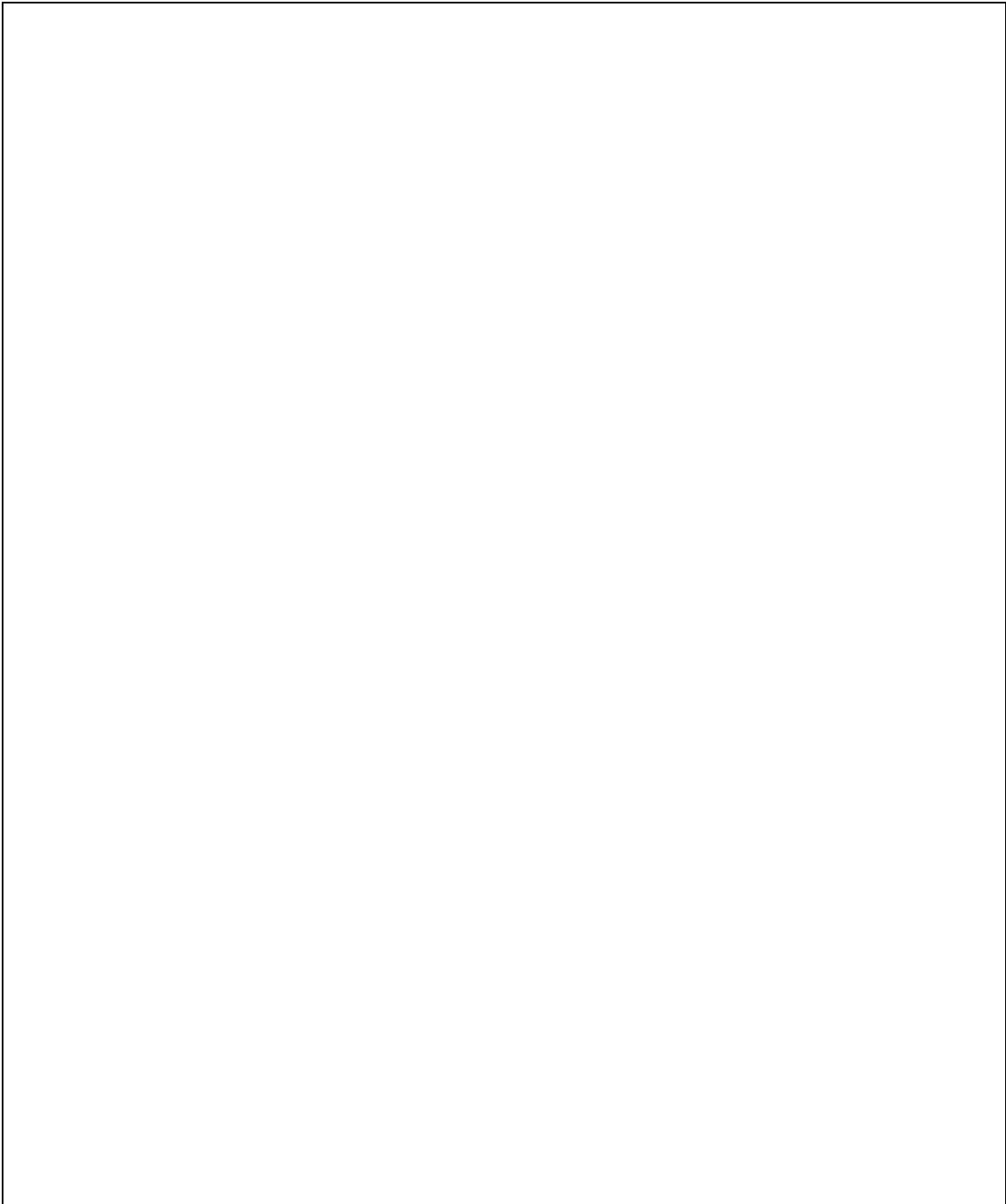
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO: Proyecto de obras.

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: **Urbano**  
PLANEAMIENTO: **Normas Subsidiarias**

**Sistema General  
de Equipamiento  
Comunitario  
Recinto Ferial**

**LOCALIZACIÓN:** Ubicada al este de la población delimitando el suelo urbano y colindante con la U.E-3 La Calera.



CLASIFICACIÓN DEL SUELO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	<b>Urbanizable Plan Parcial</b>	<b>Rodalabota PP 1</b>
---	-------------------------------------	----------------------------

**OBJETIVOS:** Ampliación de los suelos industriales de Rodalabota.

#### CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA:	<b>128.780 m2</b>
EDIFICABILIDAD BRUTA:	<b>0,50 m2 techo/ m2 suelo.</b>
TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE:	<b>64.390 m2 techo.</b>
USO GLOBAL:	<b>Industrial</b>
TIPOLOGÍA:	<b>Naves adosadas</b>
DENSIDAD DE VIVIENDAS:	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	
SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA:	<b>150 m2</b>
SISTEMA GENERAL ADSCRITO:	<b>Sistema General Deportivo. 25.132 m2. Sistema General Equipamiento Medioambiental. 5.000 m2.</b>
CESIONES:	Las que determine el Reglamento de Planeamiento.

#### GESTIÓN

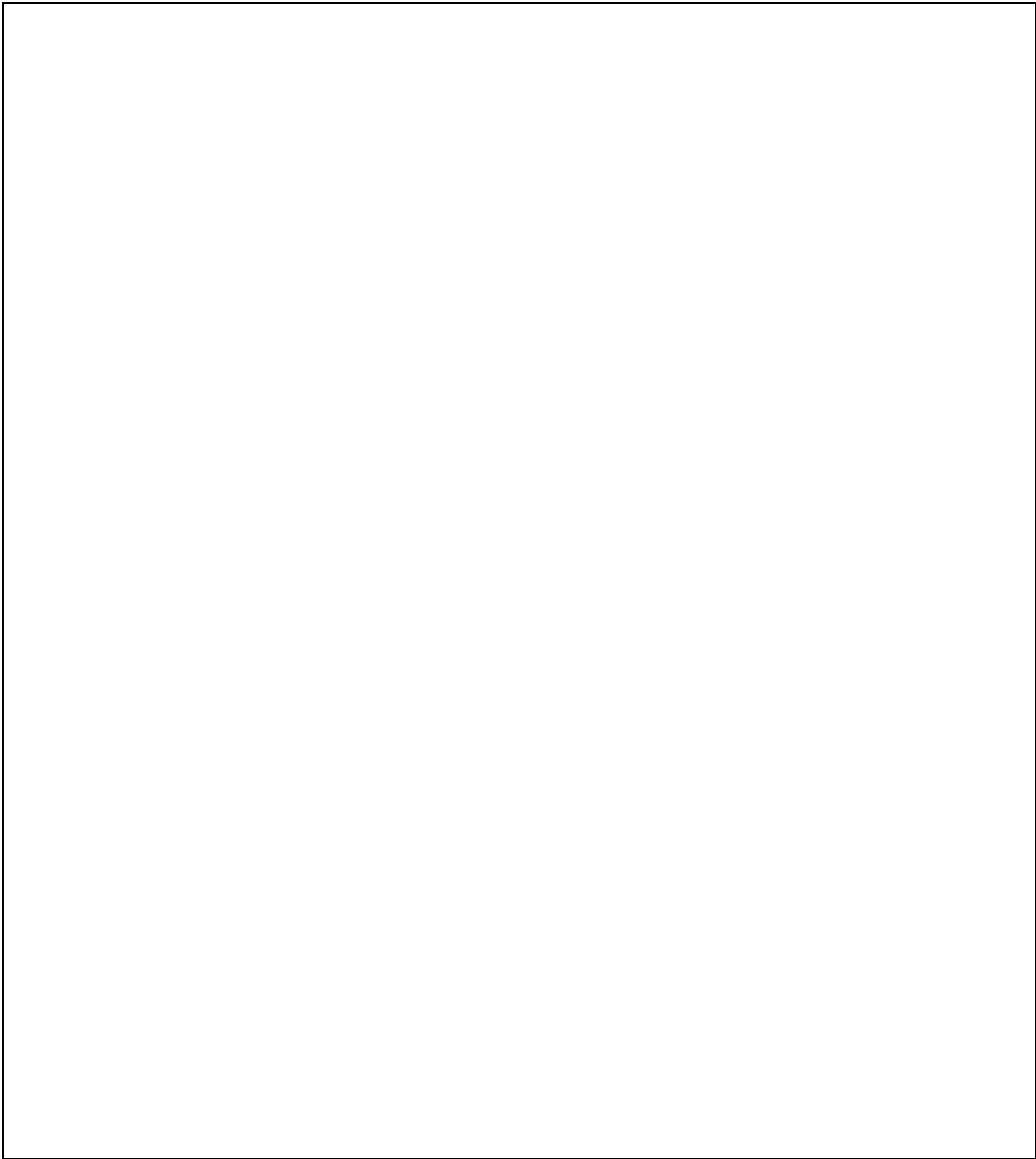
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	<b>Cooperación.</b>	
INICIATIVA:	<b>Pública.</b>	
TITULARIDAD:	<b>Privada.</b>	
ÁREA DE REPARTO:	<b>A</b>	
CESIONES:	Las que determine el Reglamento de Planeamiento, viales, Sistema General, 10% aprovechamiento del sector y exceso aprovechamiento.	
APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE REPARTO:	0,4282	
SUPERFICIE LUCRATIVA: ( SL)		<b>64.390 U.A.</b>
APROVECHAMIENTO DEL SECTOR: ( AS)		<b>55.143 U.A.</b>
Aprovechamiento susceptible de apropiación: ( 90% AS)		<b>49.629 U.A.</b>
Aprovechamiento de cesión al Ayto: ( 10% AS)		<b>5.514 U.A.</b>
Exceso/defecto aprovechamiento: ( SL-AS)		<b>9.247 U.A.</b>
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO:	Plan Parcial Proyecto de Reparcelación Proyecto de urbanización	

**CONDICIONES DE DESARROLLO:** El desarrollo del sector requiere la cesión de los terrenos destinados a Sistema General Deportivo y Sistema General de Equipamiento Medioambiental.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	<b>Urbanizable Plan Parcial</b>
---	-------------------------------------

<b>Rodalabota PP 1</b>
----------------------------

**LOCALIZACIÓN:** Ubicado al norte del suelo urbano, con límites occidentales con el Sistema General Viario ocupado por la Carretera Nacional IV, suelos pertenecientes al PPT3 al norte, suelos residenciales incluidos en el PP2 al este, y sur con suelo urbano.



CLASIFICACIÓN DEL SUELO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	<b>Urbanizable Plan Parcial</b>	<b>Gamo PP 2</b>
---	-------------------------------------	----------------------

**OBJETIVOS:** Producción de suelos residenciales de baja densidad.

#### CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA:	<b>70.872 m2</b>
EDIFICABILIDAD BRUTA:	<b>0,40 m2 techo/ m2 suelo.</b>
TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE:	<b>28.349 m2 techo.</b>
USO GLOBAL:	<b>Residencial extensiva</b>
TIPOLOGÍA:	<b>Unifamiliar aislada</b>
DENSIDAD DE VIVIENDAS:	<b>27 vvdas/Ha.</b>
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	<b>191</b>
SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA:	<b>200 m2</b>
SISTEMA GENERAL ADSCRITO:	<b>Sistema General Deportivo. 25.132 m2. Sistema General Equipamiento Medioambiental. 5.000 m2.</b>
CESIONES:	Las que determine el Reglamento de Planeamiento.

#### GESTIÓN

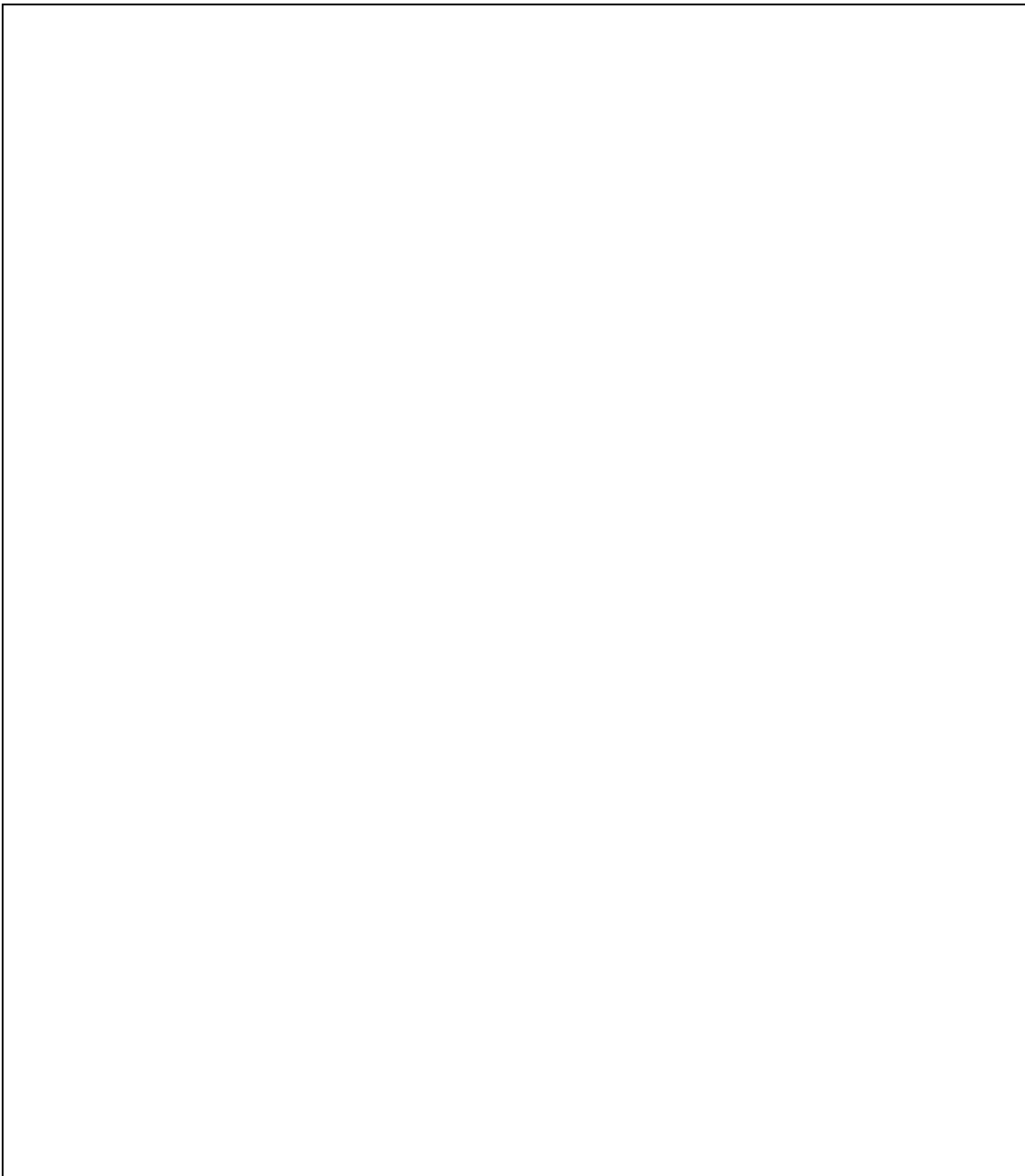
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	<b>Cooperación.</b>	
INICIATIVA:	<b>Pública.</b>	
TITULARIDAD:	<b>Privada.</b>	
ÁREA DE REPARTO:	<b>A</b>	
CESIONES:	Las que determine el Reglamento de Planeamiento, viales, Sistema General, 10% aprovechamiento del sector y exceso aprovechamiento.	
APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE REPARTO:	<b>0,4282</b>	
SUPERFICIE LUCRATIVA: ( SL)		<b>28.349 U.A.</b>
APROVECHAMIENTO DEL SECTOR SINGULARIZADO: ( ASs)		<b>25.289 U.A.</b>
Aprovechamiento susceptible de apropiación: ( 90% AS)		<b>22.760 U.A.</b>
Aprovechamiento de cesión al Ayto: ( 10% AS)		<b>2.529 U.A.</b>
Exceso/defecto aprovechamiento: ( SL-AS)		<b>3.060 U.A.</b>
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO:	Plan Parcial Proyecto de Reparcelación Proyecto de urbanización	

**CONDICIONES DE DESARROLLO:** El desarrollo del sector requiere la cesión de los terrenos destinados a Sistema General Deportivo y Sistema General de Equipamiento Medioambiental. El viario emplazado al sur del Sector , que forma parte de la ronda oriental proyectada, tendrá carácter vinculante.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: **Urbanizable**  
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: **Plan Parcial**

**Gamo**  
**PP 2**

**LOCALIZACIÓN:** Ubicado al este del suelo urbanizable perteneciente al PP1 y al suelo urbano de uso industrial Rodalabota. Establece sus límites nororientales con el PERI Kuwait, los sudorientales con el suelo urbanizable no programado Gamo-Este y los meridionales con los suelos urbanos de Rodalabota.



CLASIFICACIÓN DEL SUELO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	<b>Urbanizable Plan Parcial</b>	<b>La Calera PP 3</b>
---	-------------------------------------	---------------------------

**OBJETIVOS:** Oferta de suelos residenciales de media densidad.

#### CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA:	<b>71.956 m2</b>
EDIFICABILIDAD BRUTA:	<b>0,60 m2 techo/ m2 suelo.</b>
TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE:	<b>43.175 m2 techo.</b>
USO GLOBAL:	<b>Residencial media</b>
TIPOLOGÍA:	<b>Unifamiliar adosada</b>
DENSIDAD DE VIVIENDAS:	<b>45 vvdas/Ha.</b>
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	<b>324</b>
SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA:	<b>120 m2</b>
SISTEMA GENERAL ADSCRITO:	<b>Sistema General Espacios Libres. 35.000 m2</b>
CESIONES:	Las que determine el Reglamento de Planeamiento.

#### GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	<b>Cooperación.</b>	
INICIATIVA:	<b>Pública.</b>	
TITULARIDAD:	<b>Privada.</b>	
ÁREA DE REPARTO:	<b>B</b>	
CESIONES:	Las que determine el Reglamento de Planeamiento, viales, Sistema General, 10% aprovechamiento del sector y exceso aprovechamiento.	
APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE REPARTO:	<b>0,5391</b>	
SUPERFICIE LUCRATIVA: ( SL)		<b>43.175 U.A.</b>
APROVECHAMIENTO DEL SECTOR: ( AS)		<b>38.505 U.A.</b>
Aprovechamiento susceptible de apropiación: ( 90% AS)		<b>34.654 U.A.</b>
Aprovechamiento de cesión al Ayto: ( 10% AS)		<b>3.851 U.A.</b>
Exceso/defecto aprovechamiento: ( SL-AS)		<b>4.670 U.A.</b>
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO:	Plan Parcial Proyecto de Reparcelación Proyecto de urbanización	

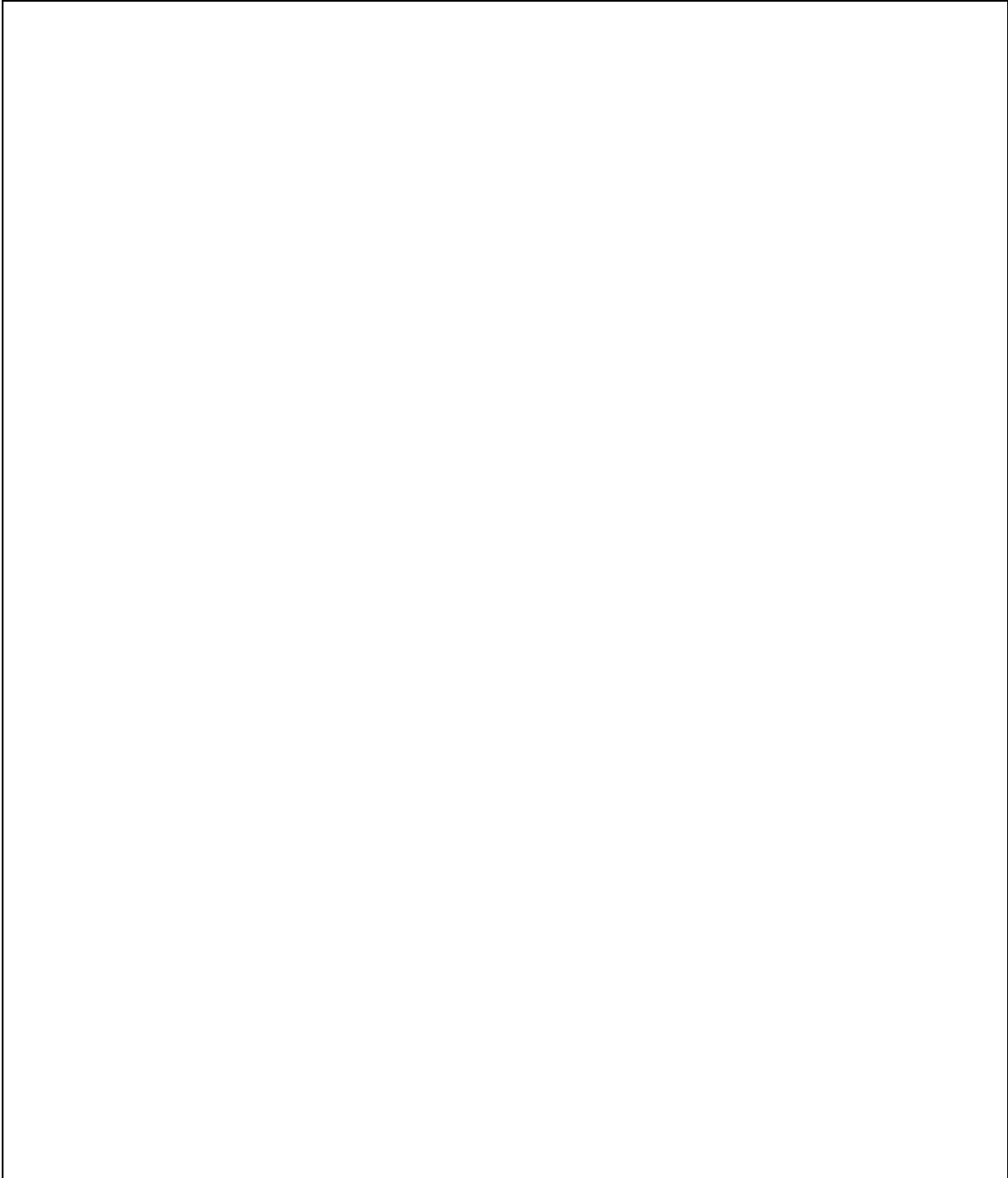
**CONDICIONES DE DESARROLLO:** El desarrollo del sector requiere la cesión de los terrenos destinados a Sistema General Espacios Libres. El viario emplazado al norte del Sector , que forma parte de la ronda oriental proyectada, tendrá carácter vinculante.



CLASIFICACIÓN DEL SUELO: **Urbanizable**  
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: **Plan Parcial**

**La Calera**  
**PP 3**

**LOCALIZACIÓN:** Ubicado al este de la población. Su límite oeste lo establece con el suelo urbano, el sur con el suelo no urbanizable y el este con el suelo urbanizable no programado Gamo-Este.



CLASIFICACIÓN DEL SUELO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	<b>Urbanizable Plan Parcial</b>	<b>Bajo Guía PP 4</b>
---	-------------------------------------	---------------------------

**OBJETIVOS:** Formación de fachada oeste de la ciudad. Oferta de suelos residenciales de media densidad.

#### CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA:	<b>20.540 m2</b>
EDIFICABILIDAD BRUTA:	<b>0,85 m2 techo/ m2 suelo.</b>
TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE:	<b>17.459 m2 techo.</b>
USO GLOBAL:	<b>Residencial media</b>
TIPOLOGÍA:	<b>Unifamiliar adosada</b>
DENSIDAD DE VIVIENDAS:	<b>45 vvdas/Ha.</b>
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	<b>92</b>
SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA:	<b>120 m2</b>
SISTEMA GENERAL ADSCRITO:	<b>Sistema General Espacios Libres. 35.000 m2</b>
CESIONES:	Las que determine el Reglamento de Planeamiento.

#### GESTIÓN

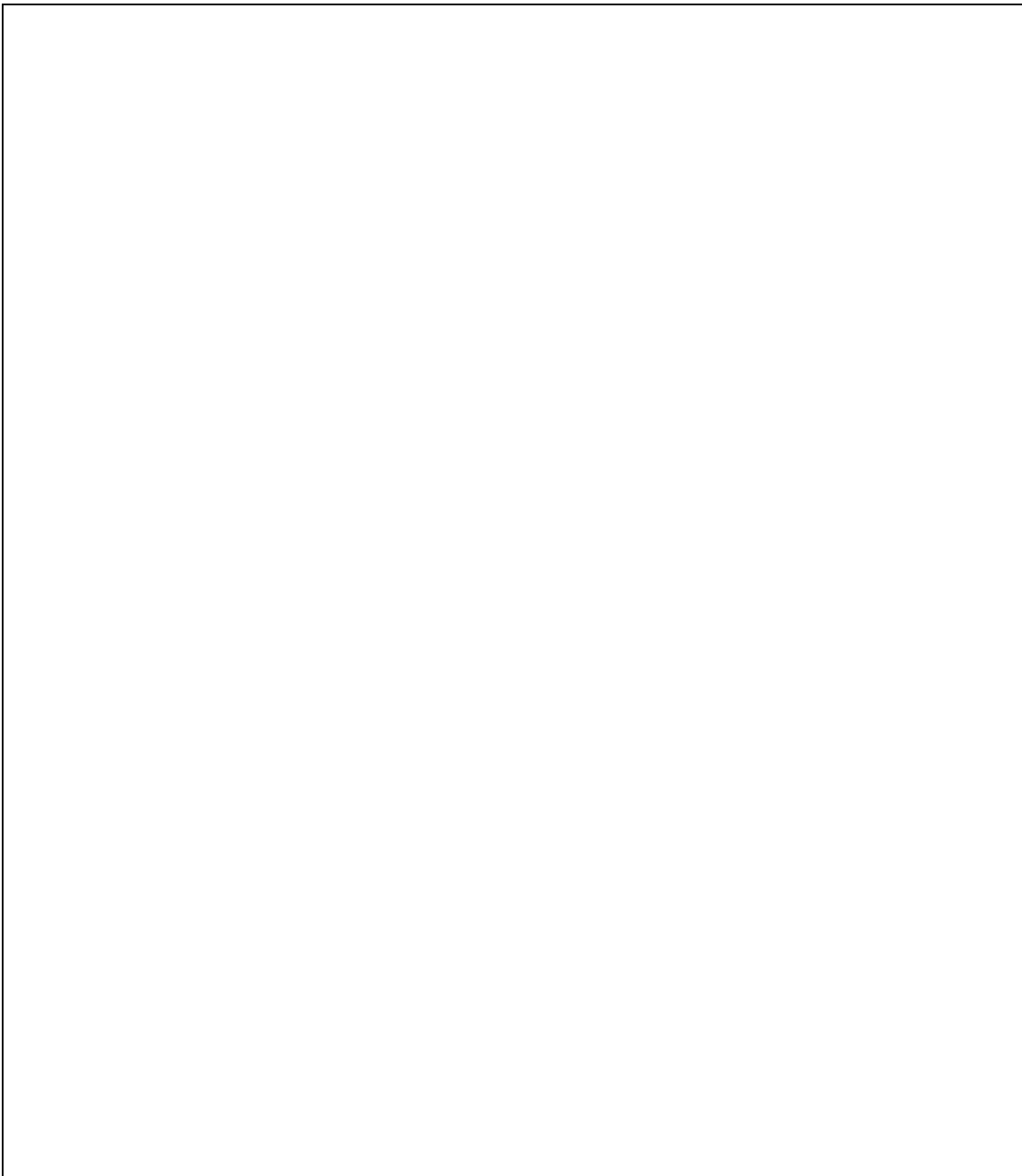
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	<b>Cooperación.</b>	
INICIATIVA:	<b>Pública.</b>	
TITULARIDAD:	<b>Privada.</b>	
ÁREA DE REPARTO:	<b>B</b>	
CESIONES:	Las que determine el Reglamento de Planeamiento, viales, Sistema General, 10% aprovechamiento del sector y exceso aprovechamiento.	
APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE REPARTO:	<b>0,5391</b>	
SUPERFICIE LUCRATIVA: ( SL)		<b>17.459 U.A.</b>
APROVECHAMIENTO DEL SECTOR SINGULARIZADO: ( ASs)		<b>15.480 U.A.</b>
Aprovechamiento susceptible de apropiación: ( 90% AS)		<b>13.932 U.A.</b>
Aprovechamiento de cesión al Ayto: ( 10% AS)		<b>1.548 U.A.</b>
Exceso/defecto aprovechamiento: ( SL-AS)		<b>1.979 U.A.</b>
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO:	Plan Parcial Proyecto de Reparcelación Proyecto de urbanización	

**CONDICIONES DE DESARROLLO:** El desarrollo del sector requiere la cesión de los terrenos destinados a Sistema General Espacios Libres.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: **Urbanizable**  
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: **Plan Parcial**

**Bajo Guía**  
**PP 4**

**LOCALIZACIÓN:** Ubicado al oeste de la población. Su límite noroeste lo establece con el suelo no urbanizable, el sur con el término municipal de Jerez de la frontera y el este con el suelo urbano



CLASIFICACIÓN DEL SUELO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	<b>Urbanizable Plan Parcial</b>	<b>Crtra Lebrija PP 5</b>
---	-------------------------------------	-------------------------------

**OBJETIVOS:** Oferta de suelos residenciales de media densidad.

#### CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA:	<b>110.596 m2</b>
EDIFICABILIDAD BRUTA:	<b>0,60 m2 techo/ m2 suelo.</b>
TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE:	<b>66.358 m2 techo.</b>
USO GLOBAL:	<b>Residencial media</b>
TIPOLOGÍA:	<b>Unifamiliar adosada</b>
DENSIDAD DE VIVIENDAS:	<b>45 vvdas/Ha.</b>
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	<b>498</b>
SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA:	<b>120 m2</b>
SISTEMA GENERAL ADSCRITO:	<b>Sistema General Espacios Libres. 35.000 m2</b>
CESIONES:	Las que determine el Reglamento de Planeamiento.

#### GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	<b>Cooperación.</b>
INICIATIVA:	<b>Pública.</b>
TITULARIDAD:	<b>Privada.</b>
ÁREA DE REPARTO:	<b>B</b>
CESIONES:	Las que determine el Reglamento de Planeamiento, viales, Sistema General, 10% aprovechamiento del sector y exceso aprovechamiento.

APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE REPARTO:	<b>0,5391</b>	
SUPERFICIE LUCRATIVA: ( SL)		<b>66.358 U.A.</b>
APROVECHAMIENTO DEL SECTOR SINGULARIZADO: ( ASs)		<b>53.975 U.A.</b>
Aprovechamiento susceptible de apropiación: ( 90% AS)		<b>48.577 U.A.</b>
Aprovechamiento de cesión al Ayto: ( 10% AS)		<b>5.398 U.A.</b>
Exceso/defecto aprovechamiento: ( SL-AS)		<b>12.383 U.A.</b>

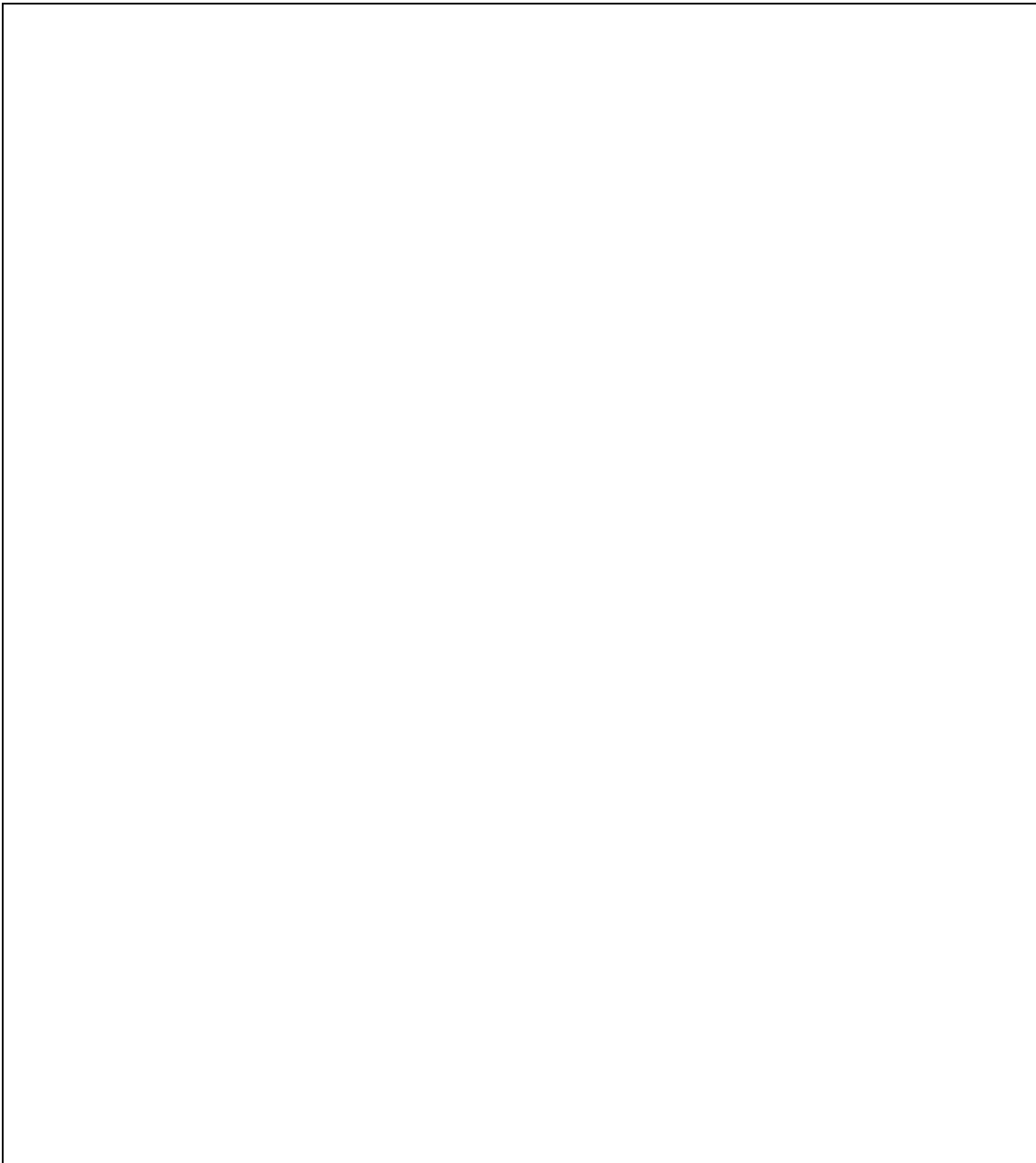
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO:	Plan Parcial Proyecto de Reparcelación Proyecto de urbanización
-----------------------------	---

**CONDICIONES DE DESARROLLO:** El desarrollo del sector requiere la cesión de los terrenos destinados a Sistema General Espacios Libres.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: **Urbanizable**  
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: **Plan Parcial**

**Crtra Lebrija**  
**PP 5**

**LOCALIZACIÓN:** Ubicado al noroeste de la población. Su límite noreste lo establece con el suelo urbano así como en todos sus límites meridionales, al oeste lo hace con el Sistema General de Eapcios Libres y al norte con el suelo urbanizable no programado Encinilla.



CLASIFICACIÓN DEL SUELO: **Urbanizable**  
 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: **Plan Parcial**

**Centro de  
transportes  
PPT 1**

**OBJETIVOS:** Oferta de suelo industrial intensivo.

#### CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA: **155.984 m2**  
 EDIFICABILIDAD BRUTA: **0,425 m2 techo/ m2 suelo.**  
 TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE: **66.298 m2 techo.**

USO GLOBAL: **Industrial ( compatibilidad 15% terciario).**  
 TIPOLOGÍA: **Todas industriales y terciario aislado.**  
 DENSIDAD DE VIVIENDAS:.  
 Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:  
 SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA:

SISTEMA GENERAL ADSCRITO: **Sistema General Centro de Transportes. 37.256 m2**

CESIONES: Las que determine el Reglamento de Planeamiento.

#### GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN: **Cooperación.**  
 INICIATIVA: **Pública.**  
 TITULARIDAD: **Privada.**  
 ÁREA DE REPARTO: **C**  
 CESIONES: Las que determine el Reglamento de Planeamiento, viales, Sistema General, 10% aprovechamiento del sector y exceso aprovechamiento.

APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE REPARTO: **0,34762 UA/m2**  
 SUPERFICIE LUCRATIVA: ( SL) **66.293 U.A.**  
 APROVECHAMIENTO DEL SECTOR: **54.223 U.A.**  
 Aprovechamiento susceptible de apropiación: ( 90% AS) **48.801 U.A.**  
 Aprovechamiento de cesión al Ayto: ( 10% AS) **5.422 U.A.**  
 Exceso/defecto aprovechamiento: ( SL-AS) **12.070 U.A.**

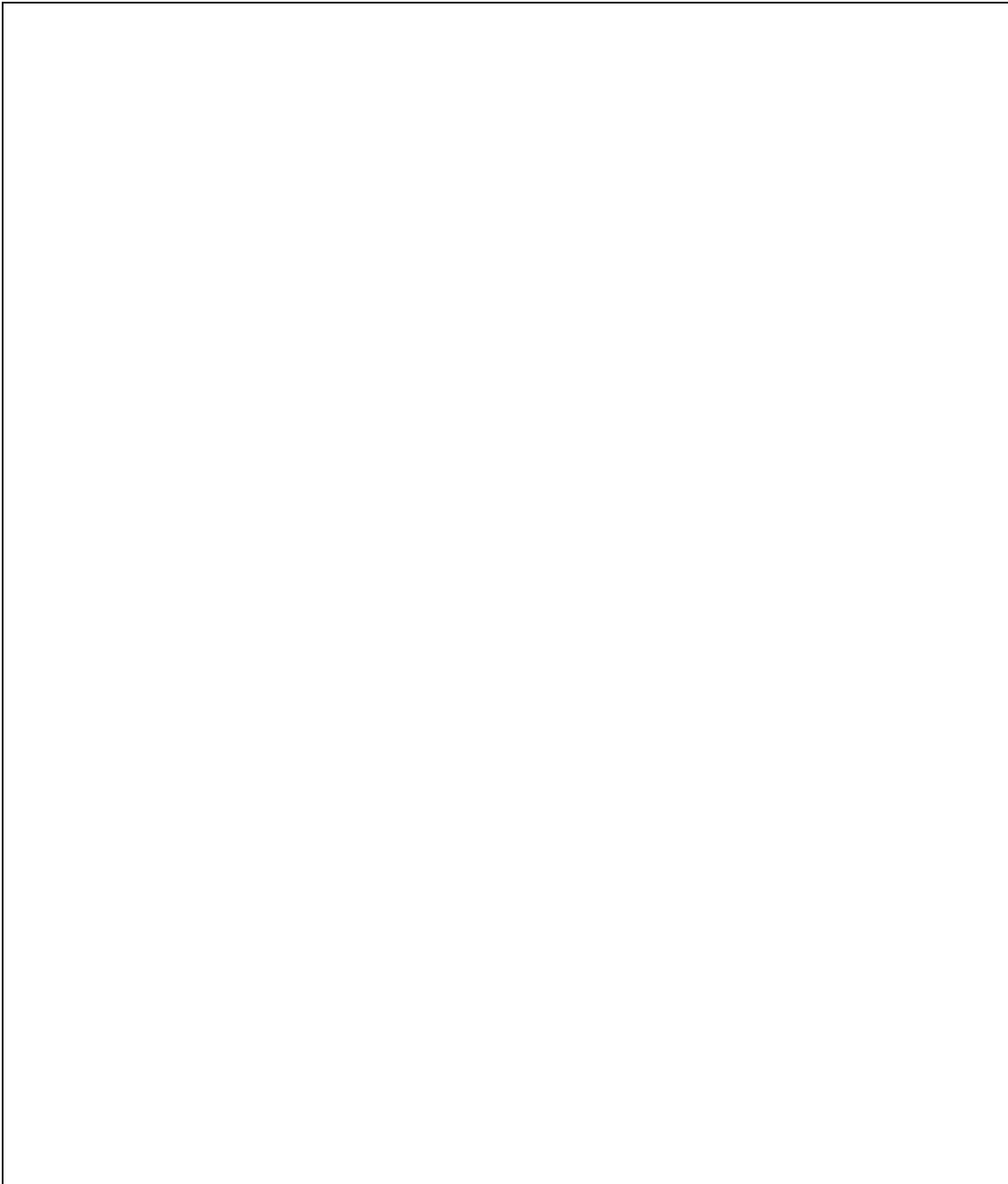
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO: Plan Parcial  
 Proyecto de Reparcelación  
 Proyecto de urbanización

**CONDICIONES DE DESARROLLO:** El desarrollo del sector requiere la cesión de los terrenos destinados a Sistema General Centro de Transportes.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	<b>Urbanizable Plan Parcial</b>
---	-------------------------------------

<b>Centro de Transportes PPT 1</b>
--

<b>LOCALIZACIÓN:</b> Ubicado al norte de la población. Su límite oeste lo establece con el suelo urbanizable no programado Las Monjas, el este con Carretera Nacional IV y el norte con el suelo no urbanizable.
--



CLASIFICACIÓN DEL SUELO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	<b>Urbanizable Plan Parcial</b>	<b>La Concepción PPT 2</b>
---	-------------------------------------	--------------------------------

**OBJETIVOS:** Oferta de suelo industrial medio y extensivo.

#### CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA:	<b>175.680 m2</b>
EDIFICABILIDAD BRUTA:	<b>0,350 m2 techo/ m2 suelo.</b>
TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE:	<b>61.488 m2 techo.</b>
USO GLOBAL:	<b>Industrial - terciario.</b>
TIPOLOGÍA:	<b>Todas industriales y terciario aislado.</b>
DENSIDAD DE VIVIENDAS.:	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	
SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA:	
SISTEMA GENERAL ADSCRITO:	
CESIONES:	Las que determine el Reglamento de Planeamiento.

#### GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	<b>Cooperación.</b>
INICIATIVA:	<b>Pública.</b>
TITULARIDAD:	<b>Privada.</b>
ÁREA DE REPARTO:	<b>C</b>
CESIONES:	Las que determine el Reglamento de Planeamiento, viales, Sistema General, 10% aprovechamiento del sector y exceso aprovechamiento.
APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE REPARTO:	<b>0,34762 UA/m2</b>
SUPERFICIE LUCRATIVA: ( SL)	<b>61.488 U.A.</b>
APROVECHAMIENTO DEL SECTOR:	<b>61.070 U.A.</b>
Aprovechamiento susceptible de apropiación: ( 90% AS)	<b>54.963 U.A.</b>
Aprovechamiento de cesión al Ayto: ( 10% AS)	<b>6.107 U.A.</b>
Exceso/defecto aprovechamiento: ( SL-AS)	<b>418 U.A.</b>
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO:	Plan Parcial Proyecto de Reparcelación Proyecto de urbanización

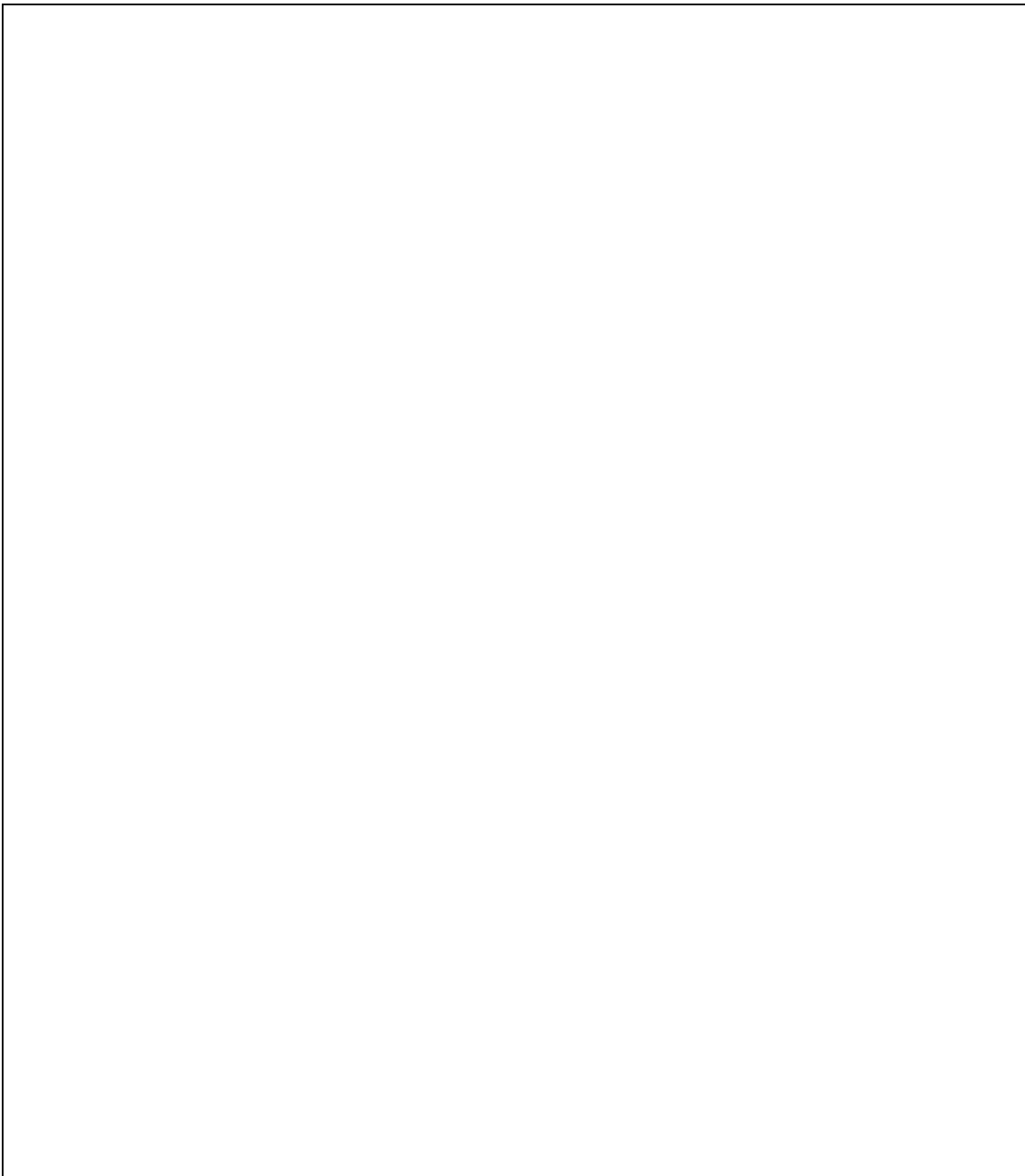
#### CONDICIONES DE DESARROLLO:



CLASIFICACIÓN DEL SUELO: **Urbanizable**  
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: **Plan Parcial**

**La Concepción**  
**PPT 2**

**LOCALIZACIÓN:** Ubicado al norte de la población. Su límite suroeste lo establece con el PPT2 y Crta Nacional IV, el sureste con el suelo no urbanizable.



CLASIFICACIÓN DEL SUELO: **Urbanizable**  
 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: **Plan Parcial**

**Rabanillo-Gamo**  
**PPT 3**

**OBJETIVOS:** Oferta de suelo industrial medio y extensivo.

#### **CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE BRUTA: **177.984 m2**  
 EDIFICABILIDAD BRUTA: **0,350 m2 techo/ m2 suelo.**  
 TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE: **62.294 m2 techo.**

USO GLOBAL: **Industrial - terciario.**  
 TIPOLOGÍA: **Todas industriales y terciario aislado.**

DENSIDAD DE VIVIENDAS:.  
 Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:  
 SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA:

SISTEMA GENERAL ADSCRITO:

CESIONES: Las que determine el Reglamento de Planeamiento.

#### **GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: **Cooperación.**  
 INICIATIVA: **Pública.**  
 TITULARIDAD: **Privada.**  
 ÁREA DE REPARTO: **C**  
 CESIONES: Las que determine el Reglamento de Planeamiento, viales, Sistema General, 10% aprovechamiento del sector y exceso aprovechamiento.

APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE REPARTO: **0,34762 UA/m2**  
 SUPERFICIE LUCRATIVA: ( SL) **62.294 U.A.**  
 APROVECHAMIENTO DEL SECTOR: **61.871 U.A.**  
 Aprovechamiento susceptible de apropiación: ( 90% AS) **55.684 U.A.**  
 Aprovechamiento de cesión al Ayto: ( 10% AS) **6.187 U.A.**  
 Exceso/defecto aprovechamiento: ( SL-AS) **423 U.A.**

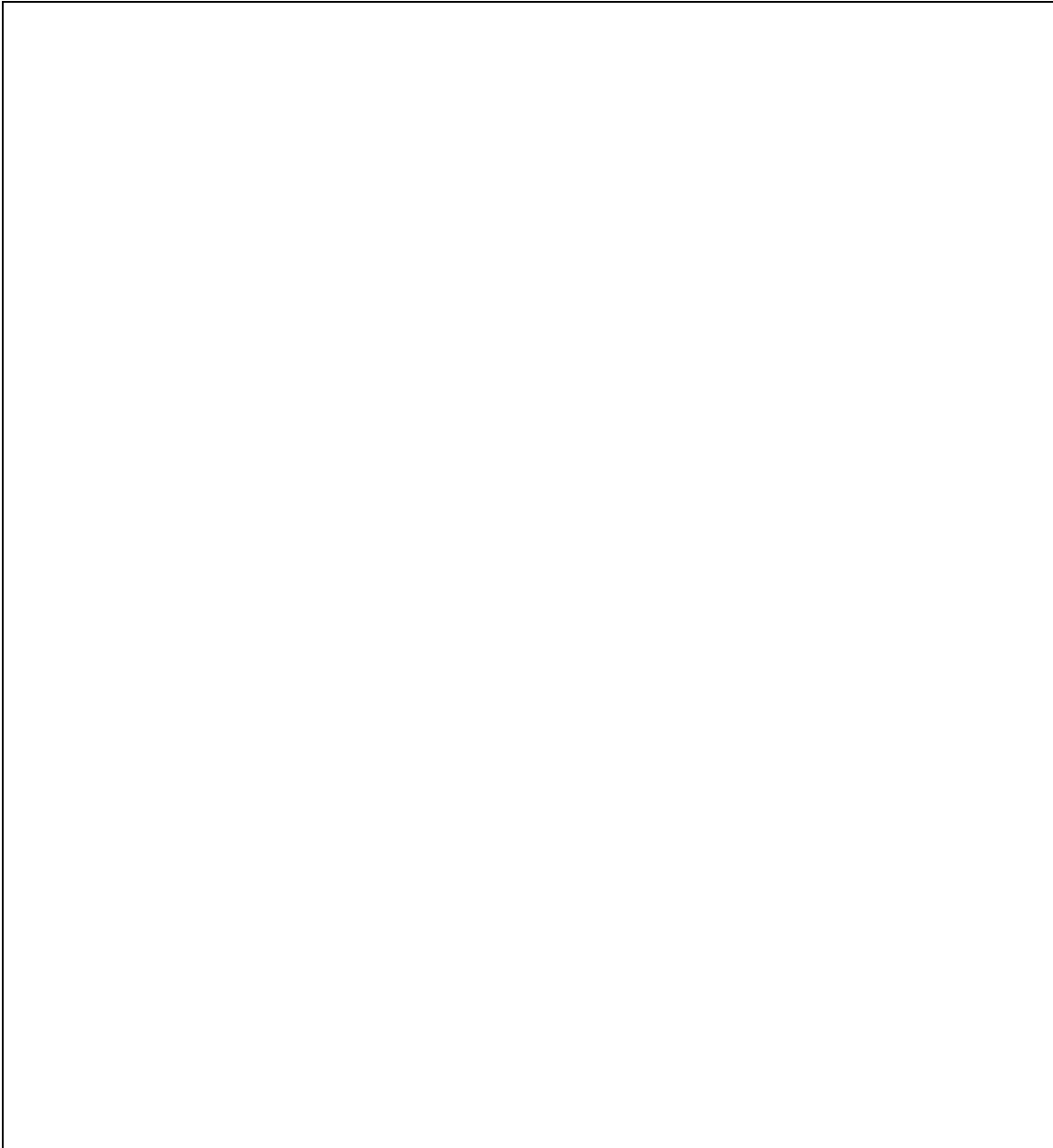
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO: Plan Parcial  
 Proyecto de Reparcelación  
 Proyecto de urbanización

#### **CONDICIONES DE DESARROLLO:**

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	<b>Urbanizable Plan Parcial</b>
---	-------------------------------------

<b>Rabanillo-Gamo PPT 3</b>
---------------------------------

**LOCALIZACIÓN:** Ubicado al norte de la población. Su límite sure lo establece con el suelo urbanizable PP2 , oeste con Carretera Nacional IV, al norte con el sector PPT2 y al este con suelo no urbanizable de protección a los cursos del agua.



CLASIFICACIÓN DEL SUELO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	<b>Urbanizable Plan Parcial</b>	<b>Sistema General Deportivo SGD</b>
---	-------------------------------------	--

**OBJETIVOS:** Ampliación del Polideportivo existente.

### CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA: **25.132 m<sup>2</sup>**

### GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN: **Cooperación.**

INICIATIVA: **Pública.**

TITULARIDAD: **Privada.**

ÁREA DE REPARTO: **A**

CESIONES:

APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE REPARTO: **0,4545 UA/m<sup>2</sup>**

SUPERFICIE LUCRATIVA: ( SL) **0 UA**

APROVECHAMIENTO DEL SECTOR:

Aprovechamiento susceptible de apropiación: ( 90% AS)

Aprovechamiento de cesión al Ayto: ( 10% AS)

Exceso/defecto aprovechamiento: ( SL-AS)

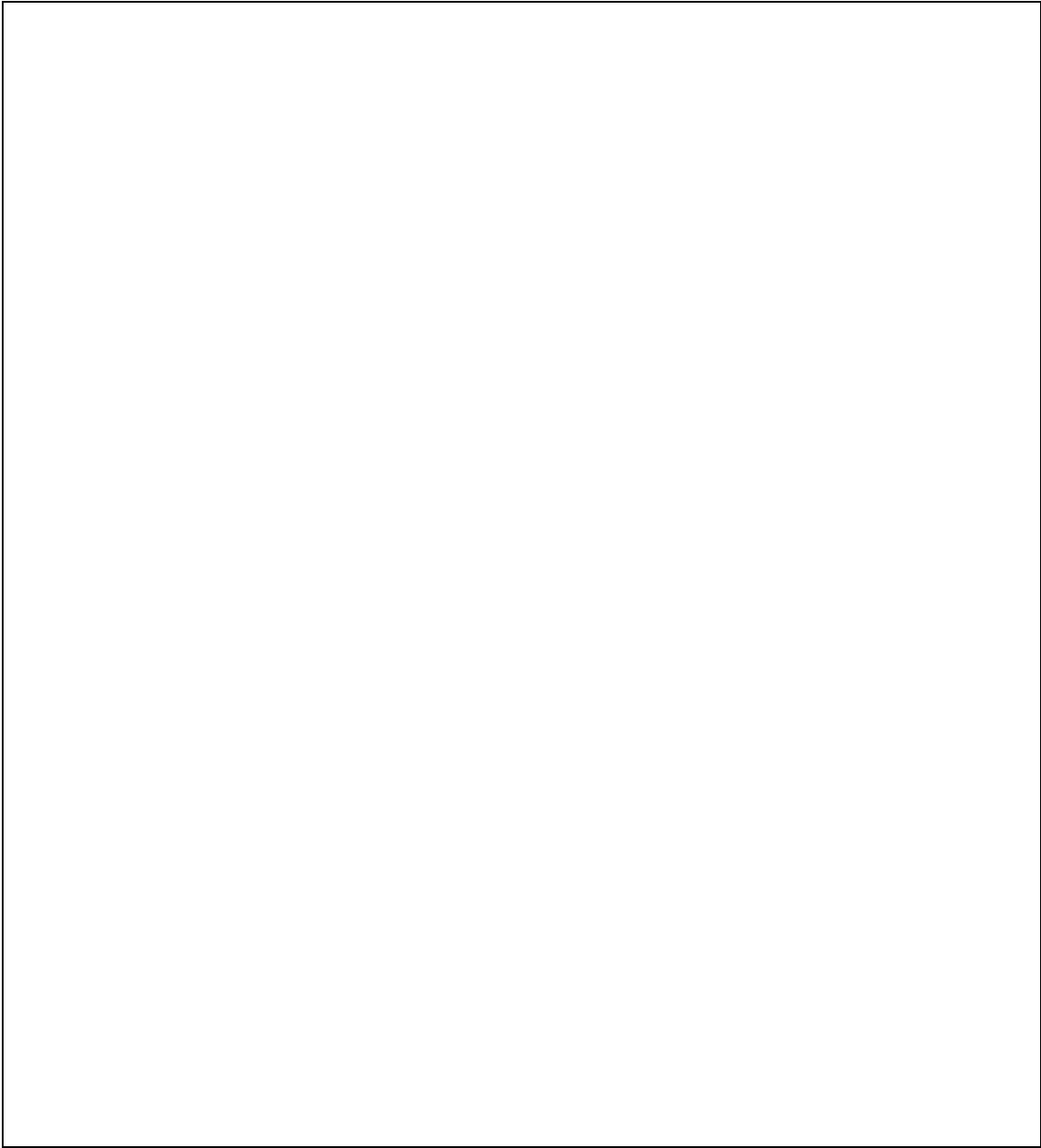
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO: Plan Parcial  
Proyecto de Reparcelación  
Proyecto de urbanización

**CONDICIONES DE DESARROLLO:** Los Planes Parciales gestionarán el suelo y compensará a los propietarios de los mismos con el exceso de los sectores PP1 y PP2.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	<b>Urbanizable Plan Parcial</b>
---	-------------------------------------

<b>Sistema General Deportivo SGD</b>
--

<b>LOCALIZACIÓN:</b> Ubicado al norte de la población. Su límite norte lo establece con el Sistema General Deportivo preexistente, al oeste o sur con PP1 y al este con PP2.
--



CLASIFICACIÓN DEL SUELO:  
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

**Urbanizable  
Plan Especial**

**Sistema General  
Espacios Libres  
SGEL**

**OBJETIVOS:** Reserva de Suelo para Parque Urbano en fachada oeste de la ciudad.

#### **CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE BRUTA: **35.000 m<sup>2</sup>**

#### **GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: **Cooperación.**

INICIATIVA: **Pública.**

TITULARIDAD: **Privada.**

ÁREA DE REPARTO: **B**

CESIONES:

APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE REPARTO: **0,5391 UA/m<sup>2</sup>**

SUPERFICIE LUCRATIVA: ( SL) **0 UA**

APROVECHAMIENTO DEL SECTOR:

Aprovechamiento susceptible de apropiación: ( 90% AS)

Aprovechamiento de cesión al Ayto: ( 10% AS)

Exceso/defecto aprovechamiento: ( SL-AS)

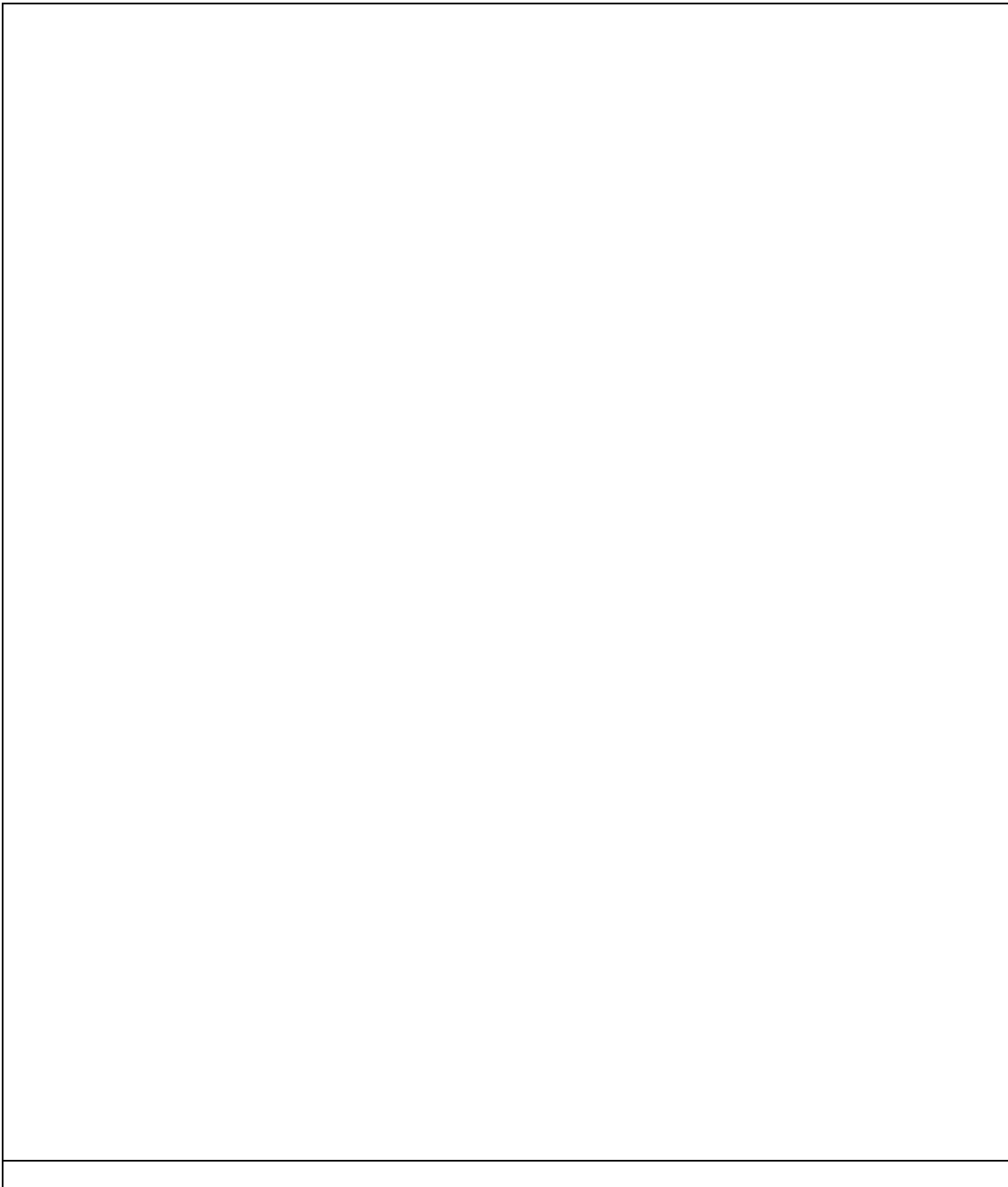
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO: Plan Especial  
Proyecto de Reparcelación  
Proyecto de urbanización

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: **Urbanizable**  
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: **Plan Especial**

**Sistema General  
Espacios Libres  
SGEL**

**LOCALIZACIÓN:** Ubicado al oeste de la población. Su límite norte lo establece con el sector PP5 del suelo urbanizable, este con suelo urbano , y oeste y sur con el suelo no urbanizable.



CLASIFICACIÓN DEL SUELO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	<b>Urbanizable Plan Especial</b>	<b>Sistema General Viario SGV</b>
---	--------------------------------------	---

**OBJETIVOS:** Suelo pertenecientes al Sistema General Viario.

**CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE BRUTA: **36.642 m2 en Crtra Nacional IV**

**GESTIÓN**

El sistema está completamente desarrollado por lo que no repercute en cargas sobre el resto de sectores que forman parte del Área de Reparto.

ÁREA DE REPARTO: B.

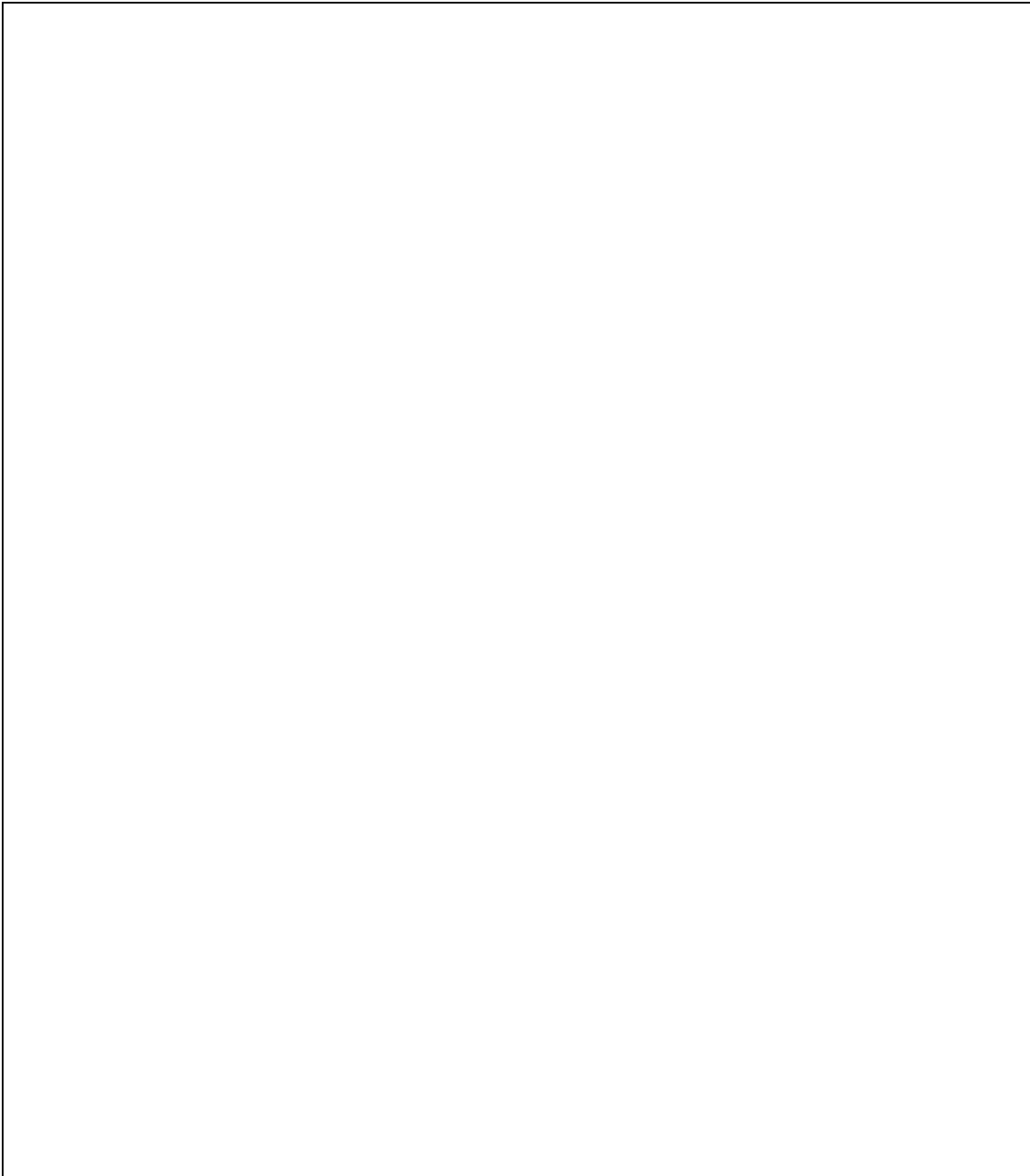
**CONDICIONES DE DESARROLLO:**



CLASIFICACIÓN DEL SUELO: **Urbanizable**  
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

**Sistema General  
Viario  
SGV**

**LOCALIZACIÓN:** - Crtra Nacional IV en dirección Sevilla hasta límites del PPT1 y PPT2.



CLASIFICACIÓN DEL SUELO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	<b>Urbanizable Plan Especial</b>	<b>Sistema General Viario SGV</b>
---	--------------------------------------	---

**OBJETIVOS:** Suelo pertenecientes al Sistema General Viario.

**CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE BRUTA: **3.432 m2 en Crtra SE-697**

**GESTIÓN**

El sistema está completamente desarrollado por lo que no repercute en cargas sobre el resto de sectores que forman parte del Área de Reparto.

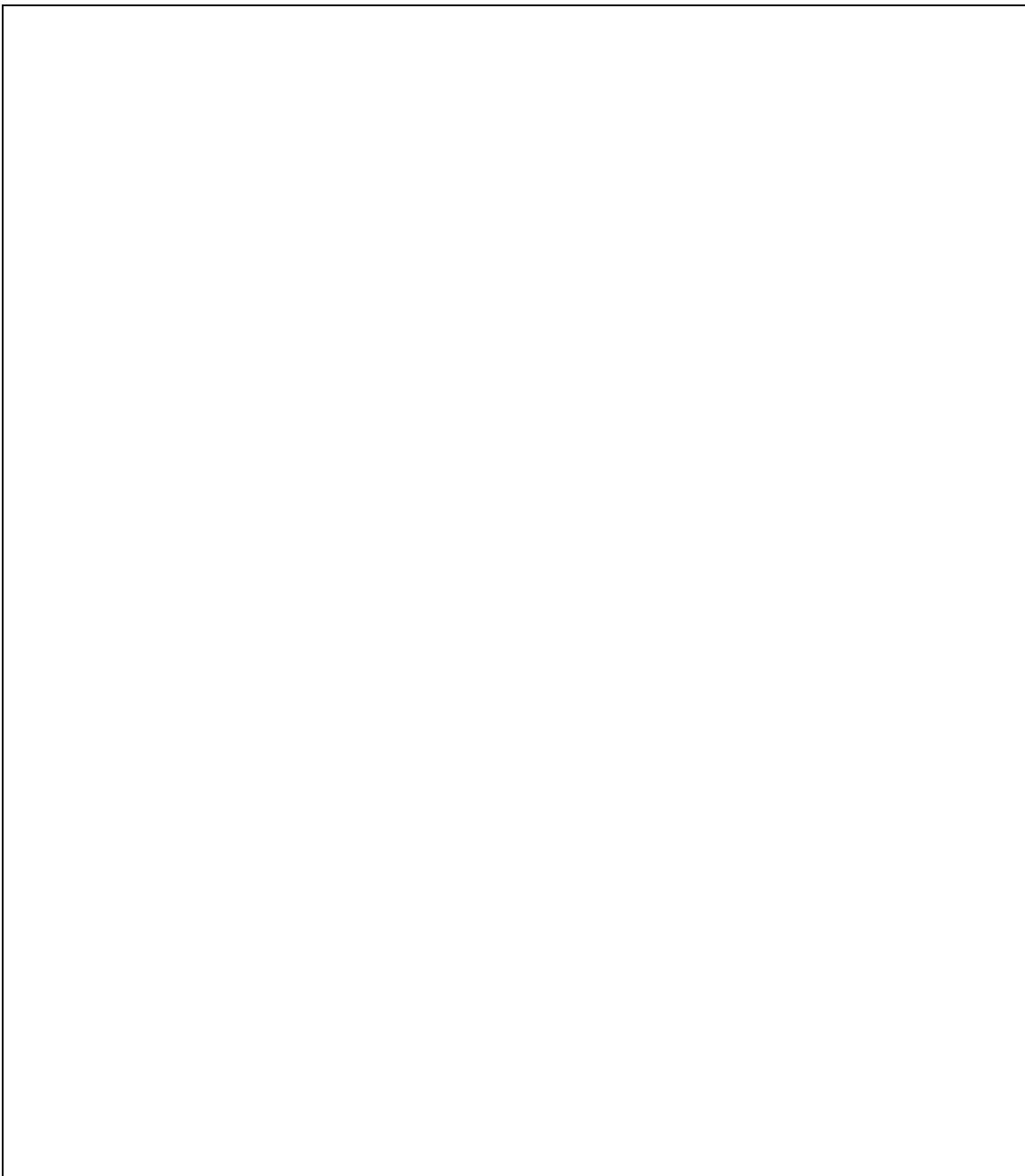
ÁREA DE REPARTO: B.

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: **Urbanizable**  
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

**Sistema General  
Viario  
SGV**

**LOCALIZACIÓN:** - Crtra SE-697 en dirección Lebrija hasta límites del PP5.



CLASIFICACIÓN DEL SUELO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	<b>Urbanizable Plan Parcial</b>	<b>Sistema General Industrial SGI</b>
---	-------------------------------------	---

**OBJETIVOS:** Infraestructura de Servicios a los sectores industriales del Área de Reparto C.

#### CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA: **37.256 m<sup>2</sup>**

#### GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN: **Cooperación.**

INICIATIVA: **Pública.**

TITULARIDAD: **Privada.**

ÁREA DE REPARTO: **C**

CESIONES:

APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE REPARTO: **0,34762 UA/m<sup>2</sup>**

SUPERFICIE LUCRATIVA: ( SL) **0 UA**

APROVECHAMIENTO DEL SECTOR:

Aprovechamiento susceptible de apropiación: ( 90% AS)

Aprovechamiento de cesión al Ayto: ( 10% AS)

Exceso/defecto aprovechamiento: ( SL-AS)

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO: Plan Parcial  
Proyecto de Reparcelación  
Proyecto de urbanización

**CONDICIONES DE DESARROLLO:** El Plan Parcial del sector PPT1 gestionarán el suelo y compensará a los propietarios del SGI con el exceso de aprovechamiento.

--

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	<b>Urbanizable Plan Parcial</b>
---	-------------------------------------

<b>Sistema General Industrial SGI</b>
---

<b>LOCALIZACIÓN:</b> Sus límites quedan todos establecidos con los terrenos pertenecientes al sector del suelo urbanizable PPT1.
--

--

--

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	<b>No Urbanizable Plan Especial</b>	<b>Sistema General Equipamiento Medioambiental SGEM</b>
---	---	---

**OBJETIVOS:** Creación de una zona observatorio de la Laguna de Los Tollos compatible con cualquier uso medioambiental..

<b>CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</b>	
SUPERFICIE BRUTA:	<b>5.000 m2</b>

<b>GESTIÓN</b>	
SISTEMA DE ACTUACIÓN: <b>Cooperación.</b>	
INICIATIVA:	<b>Pública.</b>
TITULARIDAD:	<b>Privada.</b>
ÁREA DE REPARTO:	<b>A</b>
CESIONES:	
APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE REPARTO:	<b>0,4545 UA/m2</b>
SUPERFICIE LUCRATIVA: ( SL)	<b>0 UA</b>
APROVECHAMIENTO DEL SECTOR:	
Aprovechamiento susceptible de apropiación: ( 90% AS)	
Aprovechamiento de cesión al Ayto: ( 10% AS)	
Exceso/defecto aprovechamiento: ( SL-AS)	
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO: Plan Parcial	
Proyecto de Reparcelación	
Proyecto de urbanización	

**CONDICIONES DE DESARROLLO:** Los Planes Parciales gestionarán el suelo y compensará a los

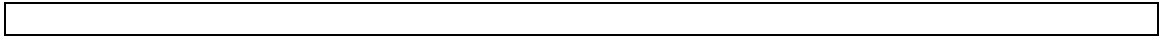
propietarios de los mismos con el exceso de los sectores PP1 y PP2.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:  
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

**No Urbanizable  
Plan Especial**

**Sistema General  
Equipamiento  
Medioambiental  
SGEM**

**LOCALIZACIÓN:** Ubicado al este de la población. Corresponde a la parcela catastral rústica 170 B del Polígono 8. Linda, al norte, con parcela catastral 79 del citado polígono ; sur, Cañada de la Divisoria de Las Ventas y linderos del término municipal; este, parcela catastral 80; y oeste, Cañada de la Divisoria de las Ventas y resto de finca matriz.



**ANEXO C.- RELACIÓN DE PLANOS.**



## **PLANOS DE INFORMACIÓN.-**

### PLANO NÚM. 1: PLANO DE INFORMACIÓN. LOS RECURSOS. AGUAS SUPERFICIALES

- Escala 1:10000 ( 1 hoja)
- Contiene las determinaciones de los cursos de aguas y subcuencas hidrográficas existentes en el término así como las zonas de afección de estos recursos hídricos.

### PLANO NÚM. 2: PLANO DE INFORMACIÓN. LOS RECURSOS. AGUAS SUBTERRÁNEAS.

- Escala 1:10000 ( 1 hoja)
- Contiene las determinaciones de los recursos hídricos del subsuelo del término municipal así como los principales pozos existentes en el mismo.

### PLANO NÚM. 3: PLANO DE INFORMACIÓN. LOS RECURSOS. GEA.

- Escala 1: 10000 (1 hoja)
- Contiene las formaciones geológicas con potencial minero existente en el término municipal.

### PLANO NÚM. 4: PLANO DE INFORMACIÓN. LOS RECURSOS. CAPACIDAD DE USO.

- Escala 1: 10000 (1 hoja)
- Contiene la zonificación del término municipal respecto de la capacidad de producción agraria del mismo.

### PLANO NÚM 5: PLANO DE INFORMACIÓN. INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES.

- Escala 1: 10000 (1 hoja)
- Contiene las infraestructuras básicas de comunicaciones, servicios, productivos y de protección ambiental, existentes en el término municipal.

### PLANO NÚM. 6: PLANO DE INFORMACIÓN. VIAS PECUARIAS.

- Escala 1:10000 (1 hoja)
- Contiene las determinaciones gráficas de las vías pecuarias existentes en el término municipal y sus zonas de afección.

## **PLANOS DE ORDENACIÓN.-**

### PLANO NÚM. 1: PLANO DE ORDENACIÓN. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

- Escala 1: 2000 ( 8 hojas).
- Contiene la clasificación del suelo existente en el término municipal distinguiendo entre suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

### PLANO NÚM. 2: PLANO DE ORDENACIÓN. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

- Escala 1: 2000 ( 8 hojas)
- Contiene la zonificación de los distintos tipos de suelo, los usos asignados a cada uno de ellos y nuevos sistemas generales en suelo urbanizable. Es un Plano de Ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

### PLANO NÚM. 3: PLANO DE ORDENACIÓN. GESTIÓN DEL SUELO.

- Escala 1:2000 (8 hojas)
- Contiene la zonificación del suelo urbano y urbanizable determinando tanto en suelo urbano como urbanizable las figuras de desarrollo del planeamiento previstas. En éste último tipo de suelo se señalan las distintas áreas de reparto existentes y los sistemas generales que se les adscriben. Es un Plano de Ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

### PLANO NÚM. 4: PLANO DE ORDENACIÓN. ALINEACIONES Y ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN.

- Escala 1: 2000 (2 hojas )
- Contiene las alineaciones y alturas de la edificación en suelo urbano. Como Plano de Ordenación prevalece en su contenido sobre los demás planos.

### PLANO NÚM. 5: PLANO DE ORDENACIÓN. RED DE ABASTECIMIENTO.

- Escala 1: 4000 ( 2 hojas)
- Contiene la determinación gráfica de la red de abastecimiento de aguas existente y la proyectada para los nuevos suelos que se incorporan al desarrollo urbano.

### PLANO NÚM .6: PLANO DE ORDENACIÓN. RED DE SANEAMIENTO.

- Escala 1: 4000 ( 2 hojas )
- Contiene la determinación gráfica de la red de saneamiento existente y la proyectada para los nuevos suelos que se incorporan al desarrollo urbano.

### PLANO NÚM .7: PLANO DE ORDENACIÓN. RED DE ALTA.

- Escala 1: 4000 ( 2 hojas)
- Contiene la determinación gráfica de la red eléctrica de alta tensión existente en el término municipal y la proyectada en ejecución del nuevo planeamiento. Igualmente se incorporan los Sistemas Generales de esta naturaleza.

PLANO NÚM. 8: PLANO DE ORDENACIÓN. EQUIPAMIENTOS Y ÁREAS LIBRES

- Escala 1:4000/1:10000 ( 2 hojas)
- Contiene la determinación gráfica de los sistemas generales y locales existentes así como los que incorpora el nuevo planeamiento tanto en suelo urbanizable como no urbanizable.

PLANO NÚM. 9: PLANO DE ORDENACIÓN. ESTRUCTURA GENERAL ORGÁNICA DEL TERRITORIO.

- Escala 1: 10000 ( 1 hoja)
- Contiene la clasificación del suelo urbano y urbanizable a nivel general y la totalidad de las determinaciones de ordenación sobre el suelo no urbanizable. Su detalle aparece en el Plano de Ordenación nº 2: CALIFICACIÓN DEL SUELO. Con este contenido sirve de referencia para discernir en caso de duda aquellas propuestas de modificaciones de las Normas Subsidiarias que pueden implicar la revisión de las mismas.

PLANO NÚM 10: PLANO DE ORDENACIÓN. AFECCIONES SECTORIALES.

- Escala 1:10000 ( 1 hoja)
- Contiene la determinación gráfica de las afecciones de las infraestructuras básicas de comunicaciones existentes y proyectadas así como la referencia a las vías pecuarias a desafectar y permutar.

ANEXO D.- NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS POR LAS NORMAS.-

**NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS POR LAS NORMAS.-**

**Suelo Urbano.-**

- UE 1. Barriada de la Cruz	99 vvdas.
- UE 2. C/ Madrid	12 vvdas.
- UE 3. La Calera	36 vvdas.
- * UE 4. Kuwait	92 vvdas.
- * UE 5. Micones	112 vvdas.

**Total viviendas suelo urbano            351 vvdas.**

**Suelo Urbanizable.-**

- PP 2. Gamo	191 vvdas.
- PP 3 . La Calera	324 vvdas.
- PP 4. Bajo Guía	92 vvdas.
- PP 5. Crtra Lebrija	498 vvdas.

**Total viviendas suelo urbanizable        1.105 vvdas.**

Total viviendas suelo urbano            351 vvdas.  
Total viviendas suelo urbanizable        1.105 vvdas.

**TOTAL VIVIENDAS NORMAS            1.456 vvdas**