

# PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANÍSTICA DE SANTIPONCE

## ADAPTACION DEL PLANEAMIENTO VIGENTE A LA LOUA (D11/2008)



# PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANÍSTICA DE SANTIPONCE

(ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE A LA LOUA SEGÚN DECRETO 11/2008 )

MEMORIA JUSTIFICATIVA

NOVIEMBRE 2008

## 1. INTRODUCCION.

El planeamiento general actualmente vigente en el municipio de Santiponce es el conjunto normativo constituido por las Normas Subsidiarias Municipales de 1986, su Revisión de 1993 que afecta fundamentalmente al suelo urbanizable y parcialmente al suelo urbano, sus sucesivas modificaciones y el planeamiento subordinado que lo desarrolla entre el que, por su dimensión y alcance es necesario señalar el "Plan Especial de la Zona Norte de la Isla de la Cartuja" aprobado en el año 2000, que establece la ordenación integral de aquella zona de la isla de la Cartuja.

La Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) establece en su disposición transitoria segunda, el principio general de vigencia indefinida del planeamiento formulado y aprobado de acuerdo con el marco legislativo previo, pero exige para poder modificarlo en aspectos que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, que una vez agotado el período transitorio que concluyó el 20 de Enero de 2007, tales instrumentos estén adaptados a la LOUA, al menos de forma parcial.

El Decreto 11/2008 de 22 de Enero de la Junta de Andalucía establece el contenido, plazo y alcance de estas adaptaciones parciales, además de regular un procedimiento de urgencia para reducir los plazos de tramitación, ejecución y gestión de los planes en lo relativo a las reservas de suelo destinadas mayoritariamente a la construcción de viviendas protegidas.

Al amparo de este Decreto se redacta la presente adaptación parcial del planeamiento vigente en el municipio de Santiponce a las determinaciones de la LOUA.

## 2. ANALISIS DEL GRADO DE EJECUCION DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Todas las unidades de suelo urbano sujeto a desarrollo con aprovechamiento edificatorio están ejecutadas salvo la SU5 y el sector Las Torres, permaneciendo pendientes de ejecución las unidades de reurbanización, sin aprovechamiento edificatorio, y los Conjuntos del Teatro Romano y el antiguo Monasterio de San Isidoro del Campo pendientes ambos de la redacción de Planes Especiales.

Se ha ejecutado, o está en curso de ejecución, todo el planeamiento de desarrollo que afecta al suelo urbanizable estando únicamente pendiente de urbanización parte del sector SAU 3 y en curso de urbanización el SAU1.

El planeamiento en vigor tiene pues agotada la capacidad tanto en lo que se refiere al uso residencial proyectado, como al industrial y al terciario, quedando pendiente de ejecución algunas unidades de reurbanización sin aprovechamiento edificatorio y las de remodelación del entorno del Teatro Romano y el antiguo Monasterio de San Isidoro del Campo.

### PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

TIPO	DOCUMENTO	OBJETO	APROB .DEF.
PG	NSS	Ordenación integral del tm	CPU 17/12/86 BOP 5/6/87
PG	Revisión Parcial NNSS	Régimen del Suelo Desarrollo del SU y SURZB	CPU 31/3/93 BOP 3/8/93
PG	Modificación	Cambio clasificación SNU a SU Redelimitación AU SU 16 y SU17 Cambio Artículo.5.1 Cambio uso AU SU 16 y SU17	CPOTU 1/10/98
PG	Modificación	Creación Sector El Soriano	CPU 26/03/2003 BOP43/06/2003
PG	Modificación	Creación Sector 8 Corrección errores	CPU 16/12/03 BOP 01/03/03 CPU 29/1/04 BOP 20/3/04
PG	Modificación	Desglose AU SU 1 en AU SU 1b y AU SU 19	PA 31/07/03
PG	Modificación	Creación Sector Las Torres y clasificación SU no consolidado	CPU 11/02/05 BOP 14/06/05
PG	Modificación	Creación de la AU SU 2 b "Entorno Teatro Romano"	CPU 15/11/04 BOP 04/12/04
PG	Modificación	Cambio categoría SNU inundable a común "Camino de Abajo"	CPU 17/09/07 BOJA 29/10/07

### PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO

ACTUACION	DENOMINACION	TIPO PLAN	CONTENIDO	ACUERDO APROBACION
AU.SU.1	Mensaque	NO	NO	NO
AU.SU.1bis	Mensaque	E.D. P. REP	ordenación SU 1b proyecto reparcelación	PA 31/07/03 RA 14/04/05 BOP 03/05/05
AU.SU.2bis	Entorno Teatro romano	NO	NO	NO
AU.SU.3	Nuevo Ayuntamiento	E.D.	Ordenación parcela nuevo Ayuntamiento	PA 26/01/06 BOP 21/04/06
AU.SU.4	Reurbanización oriente	NO	NO	NO
AU.SU.5	Remodelación manzana	NO	NO	NO
AU.SU.6	Remodelación Arroyo Cer	PU	Proyecto de Urbanización SU6	PA 14/02/94 BOJA 07/05/94
AU.SU.7	Equipamiento S.Isidoro	NO	NO	NO
AU.SU.8	Reurb. El Saladillo	NO	NO	NO
AU.SU.9	Parque El Cernicalo	E.D	Ordenación SU9	PA 26/01/06 BOP 20/04/06
AU.SU.10	Prolongación calle Fuentes	ED	Ordenación SU 10	PA 27/02/07 BOP 10/05/07
AU.SU.11	Colegio Tierno Galvan	NO	NO	NO
AU.SU.12	Urbanización Triana	E.D PU	Ordenación SU 12 Proyecto de Urbanización SU12	PA 16/05/94 BOJA 9/07/94 PA 16/05/94 BOJA 9/07/94
AU.SU.13	Reequipamiento CP Tierno	NO	NO	NO
AU.SU.14	Escipión	NO	NO	NO
AU.SU.15	Martinez Montañés	NO	NO	NO
AU.SU.16 y 17	San Fernando	P.E.R.I Delimitación UE E.D y P.C P.C P.C	Ordenación SU16 y 17 Delimitación UE UE_1 UE_3 UE_2	PA 23/12/98 PA 23/12/98 BOP20/03/99 PA 19/02/99 RA19/03/01 BOP 24/04/01 RA 19/03/01 BOP 23/05/01
AU.SU.18	urbanización Triana	NO	NO	NO
AU. SU.19	Mensaque y limite tm	NO	NO	NO

## PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE

ACTUACION	DENOMINACION /DESARROLLO	ACUERDO APROBACION
ZONA NORTE CARTUJA	Plan Especial Zona Norte de la Cartuja	DGU 22/05/2000 BOJA 6/07/2000
AU SAU 1	PP Industrial Itálica (PP3 de las NNSS87) EDUA1 Proyecto Urbanización Proyecto Reparcelación	Documento aprobado el 12/02/1992 BOP 2/04/1992 PA 31/10/2006 BOP 5/03/2007 RA 18/07/2006 BOP 26/09/2006 RA 12/11/2007 BOP 7/12/2007
AU SAU 2	PP AU SAU 2 Proyecto Reparcelación	PA 18/02/2004 BOP 25/03/2004 DA 06/11/2006 BOP 01/12/2006
AU SAU 3	PP AU SAU 3 P.DELIMITACION UE E.D. UE-1 P.COMPENSACION UE-1 P. URBANIZACION UE-1 E.D. UE2 E.D. UE2	PA 25/11/1999 BOP 17/08/2000 PA 25/11/1999 BOP 15/06/2000 PA 22/09/2000BOP 27/01/2001 PA 26/02/2001 BOP 07/04/2001 PA 18/09/2000 BOP 24/04/2001 PA 23/12/2002 BOP 20/02/2003 PA 26/01/2006 BOP 20/04/2006
AU SAU 4	PP Sector 1 NNSS 87 Modificación PP1 2ª Modificación PP1 PU PP1 Modificación PU PP1	CPU 31/01/1990 BOP 17/05/1990 CPU 24/06/92 BOP 19/09/1992 PA 11/12/1998 PA 26/07/1990 BOP 29/08/1990 PA15/12/1992 BOJA 27/02/1993
AU SAU 5	PP AU SAU 5 P.URBANIZACIÓN P.REPARCELACIÓN	PA 19/02/2003 (BOP 07/04/2003) RA 29/03/2004 (BOP 03/05/2004) RA 04/10/2005 (BOP 21/10/2005)
AU SAU 6	PP AU SAU 6 P.DELIMITACION UE PU UE1 P.COMPENSACION UE2 P urbanización UE2 E.D. UE2	PA 27/07/2000 BOP 01/09/2000 RA 25/11/99 BOP 27/01/2001 RA 18/09/2000BOP 27/01/2001 RA 15/06/2001 BOP 09/07/ 2001 RA 08/07/2002 BOP 18/09/2002 PA 23 12 2002 BOP 01/02 /2003
AU SAU 7	NO	NO
AU SAU 8	PP AU SAU 8 P.REPARCELACION SAU 8	PA 29/12/2004 BOP 14/02/2005 RA 28/06/2005 BOP 24/08/2005
SECTOR EL SORIANO	PP EL SORIANO Proyecto de Reparcelación UE1 Proyecto de Urbanización	PA 18/02/2004 BOP 25/03/2004 RA 14/04/2004 BOP 18/05/2004 RA 12/02/2004 BOP 17/04/2004

## 3. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN

El presente documento de adaptación del planeamiento vigente de Santiponce establece las determinaciones propias de la ordenación estructural tal y como las define el artículo 10 de la LOUA, de acuerdo con los criterios que establece el Decreto 11/2008 de la Junta de Andalucía. De acuerdo con el artículo 3 del Decreto 11/2008, el presente documento contiene las siguientes determinaciones:

- Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo, teniendo en cuenta la clasificación establecida por el planeamiento general vigente.
- Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

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

- Parques, jardines y espacios libres públicos, con los estándares existentes en el planeamiento adaptado, debiendo alcanzar como mínimo el establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la LOUA.
- Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que integren la estructura urbanística del término municipal, excediendo por la población a la que sirven o el área de influencia a la que afectan el ámbito de una dotación local.

d) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

e) Para el suelo urbanizable la delimitación de las áreas de reparto ya existentes.

f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural.

g) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural no contempladas o desfasadas respecto a las del planeamiento vigente.

Por tratarse de un municipio de los considerados de relevancia territorial, además de las anteriores determinaciones se incluyen:

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

2) La identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular.

Finalmente, en cumplimiento del apartado 3 del mismo artículo 3, del Decreto 11/2008, las determinaciones contenidas en la presente adaptación:

- No clasifican nuevos suelos urbanos.
- No clasifican nuevos suelos urbanizables.
- No alteran la regulación de los suelos no urbanizables que establece el planeamiento en vigor, limitándose a incorporar la de los supuestos en que la especial protección ha sobrevenido a la del planeamiento.
- No alteran densidades ni edificabilidades propias de la ordenación pormenorizada.
- No prevén nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones ni equipamientos.
- No introducen ninguna actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad que establece el planeamiento en vigor.

## 4. ORDENACION ESTRUCTURAL DEL PLAN DE SANTIPONCE

### 4.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

En aplicación de los criterios que establece el artículo 4 del Decreto 11/2008 se establecen, y se grafían en el plano de ordenación, las siguientes clases y categorías de suelo:

#### Urbanos:

En la que se incluyen:

- los suelos clasificados "urbanos" por la Revisión de las NNSS de 1993 y sus sucesivas modificaciones.
- los suelos que la Revisión de las NNSS de 1993 y sus sucesivas modificaciones, clasificaron "aptos para ser urbanizados", o "urbanizables", y se han ordenado mediante planes parciales que han alcanzado la aprobación definitiva, y que han repartido los beneficios y cargas derivados de su ordenación.

Se distinguen dentro del suelo urbano las categorías de:

**consolidado**, en la que se incluyen los suelos que han materializado su ordenación pormenorizada y están urbanizados con las características que establece el artículo 45.2.A) de la LOUA.

En esta categoría se incluye:

- el suelo urbano que la Revisión de las NNSS de 1993 no sometían a desarrollo ulterior.
- el suelo urbano sometido a desarrollo que está ya ejecutado:
  - AU.SU.1bis
  - AU.SU.2bis
  - AU.SU.6
  - AU.SU.8
  - AU.SU.9
  - AU.SU.10
  - AU.SU.11
  - AU.SU.12
  - AU.SU.13
  - AU.SU.14
  - AU.SU.15
  - AU.SU.16
  - AU.SU.17
  - AU.SU.18
- el suelo urbanizable desarrollado y ejecutado:
  - SAU2
  - SAU3 (UE1, UE2, UE3)
  - SAU4

- SAU5
- SAU6
- SAU8
- SAU "El Soriano"

**no consolidado**, a la que pertenecen los suelos urbanos que aún disponiendo de ordenación pormenorizada todavía no la han materializado con el grado de urbanización que establece el artículo 45.2.A) de la LOUA y los que no disponen de ordenación pormenorizada.

- AU.SU.3
- AU.SU.4
- AU.SU.5
- AU.SU.7
- AU. SU.19
- Sector "Las Torres"

#### Urbanizables:

- los suelos clasificados como aptos para ser urbanizados o urbanizables por la Revisión de las NNSS de 1993 y sus sucesivas modificaciones, que aún no han sido desarrollados, o que habiéndolo sido aún no han sido urbanizados:
- En la que se distinguen las categorías de:
  - **sectorizados**, los incluidos en sectores delimitados en el planeamiento en vigor que no han sido desarrollados:
    - SAU7
  - **ordenados**, los incluidos en sectores, o parte de ellos, que han sido desarrollados pero no han concluido el proceso de urbanización:
    - SAU1
    - UA3SAU3
    - UA4SAU3

#### No urbanizables:

- los suelos clasificados no urbanizables por la Revisión de las NNSS de 1993 y sus sucesivas modificaciones.

Dentro del suelo no urbanizable se distinguen las categorías de:

#### 1. Especial protección por legislación específica que incluye:

- Los elementos que están sujetos al régimen de protección del patrimonio histórico:

Bien de Interés Cultural "Zona Arqueológica de Itálica", inscrita en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (Decreto de la Consejería de Cultura de 7 de Marzo de 2.001) con la delimitación que se declara en el mismo Decreto, en la parte que está clasificada como no urbanizable.

Bien de Interés Cultural “Antiguo Monasterio de San Isidoro del Campo”, inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz en la categoría Monumento (Decreto de 10 de Abril de 1872), cuyo entorno de protección incluye, en aplicación de la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007 de 26 de Noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía, las parcelas y espacios que los circunden hasta la distancia doscientos (200) en suelo no urbanizable.

- Los terrenos que están sujetos al régimen de protección del dominio público:
  - Las vías pecuarias clasificadas por Orden Ministerial de 20 de Febrero de 1936, incluidas el inventario de vías pecuarias de Andalucía con carácter genérico, y con carácter específico la denominada Vereda de Sevilla o de Gambogaz, con el deslinde aprobado por Resolución de 20 de Julio de 2004 de la Secretaría General técnica de la Consejería de Medio Ambiente (BOJA 164 de 23 de Agosto de 2004).
  - Los cauces públicos, que tienen la consideración de bien de dominio público natural, y sus zonas de servidumbre y policía, con el régimen que para cada una de estas zonas establece el vigente Texto Refundido de la Ley de Aguas (RD legislativo 1/2001 de 20 de Julio) y sus sucesivas modificaciones, quedando afectados además por la regulación de zona marítimo-terrestre correspondiente a la ribera del río Guadalquivir en los términos que establece la vigente Ley de Costas (L22/1988 de 28 de Julio).
  - El dominio público viario en los términos que establecen las Leyes:
    - 8/2001 de 12 de Julio en lo referente a la Red Autonómica de carreteras de Andalucía.
    - 25/1988 de 29 de Julio en lo referente a la Red de carreteras del Estado en Andalucía.
  - El dominio público ferroviario en los términos que establece la Ley 39/2003 del sector ferroviario.

## 2. Especial protección por planificación territorial o urbanística:

- los terrenos, delimitados en las propias Normas Subsidiarias que se adaptan, pertenecientes a las categorías:
  - Protección del suelo inundable.
  - Protección de yacimientos arqueológicos.
  - Protección Paisajística del Conjunto Arqueológico de Itálica y San Isidoro del Campo.
  - Protección del Cementerio.

Cuyas delimitaciones, contenidas en el documento que se adapta, se mantienen con las correcciones derivadas de las protecciones incluidas en las anteriores categorías.

## 3. De carácter rural o natural:

- el suelo que ni la Revisión de las Normas Subsidiarias de 1993, ni las protecciones especiales sobrevenidas, incluyen en las categorías anteriores. Tienen carácter de elementos de la ordenación estructural las delimitaciones de los suelos incluidas en las categorías 1 y 2.

## 4.2. DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

En las áreas de suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada y susceptibles de aprovechamiento residencial: AU.SU.3 “Entorno del Teatro Romano” y AU.SU.5 se reservará al menos el 30% de la edificabilidad residencial resultante de la ordenación para destinarlo a la edificación de vivienda protegida.

No existen sectores de suelo urbanizable residencial sin ordenación pormenorizada, por lo que no cabe aplicar ninguna disposición con esta finalidad sobre los suelos actualmente así clasificados.

Si mediante modificación de la ordenación vigente se alterara algún uso actual de cualquier área o sector sustituyéndolo por residencial, se exigirá que al menos el 30% de la edificabilidad residencial resultante se destine a vivienda protegida.

Una vez analizados los precios de mercado de la vivienda en el municipio, a los efectos previstos en el apartado 4 del artículo 61 de la LOUA se establece el coeficiente corrector para la vivienda protegida de 0.45 con respecto a la vivienda libre.

## 4.3. LOS SISTEMAS GENERALES CONSTITUIDOS POR LA RED BÁSICA DE TERRENOS, RESERVAS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DE DESTINO DOTACIONAL PÚBLICO.

Se identifican como sistemas generales los siguientes elementos:

### 1. SG de comunicaciones y su área de protección:

#### 1.1. La red de carreteras y su zona de protección.

Incluye las siguientes carreteras (con arreglo a su actual denominación y matrícula).

- Red del Estado
  - CN-630 de Gijón al Puerto de Sevilla
- Red Provincial
  - SE-3407 de Valencina de la Concepción a Santiponce

A ellas hay que añadir, las siguientes carreteras sobrevenidas:

- A-66 Autovía de la Ruta de la Plata de Gijón a Sevilla (Red Estatal)
- SE-020 de Circunvalación de Sevilla, desde la A-4 (Aeropuerto) a la Isla de la Cartuja.

#### 1.2. La red de vías pecuarias relacionadas en el Inventario del Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de Andalucía (BOJA 74 de 2001 de 30 de Junio):

- Colada de las Cañas o de Guillena
- Colada de Sevilla a Gambogaz.
- Colada de las Coladillas.
- Colada de Gerena.

## 1. 3. La red ferroviaria.

- Línea ferroviaria de Sevilla a Huelva.

## 2. SG de Áreas Libres:

Incluyendo los parques urbanos, jardines y espacios libres públicos, que en función de su escala y población atendida, deban ser incluidos en esta categoría

## 2.1. Parque Urbano

Tienen la consideración de parque urbano en atención a los anteriores criterios:

- El Pradillo, con una superficie de 41.035 metros cuadrados.

## 2.2 Campo de Feria

El Campo de Feria, situado entre el Pradillo y el Conjunto del Teatro Romano, desarrollado en la AU SU 2bis, tiene una superficie de 9.013 m<sup>2</sup>.

Se hace el cálculo del estándar del artículo 10.1.A.c.c1 de la LOUA sobre la población que corresponde al agotamiento de la capacidad residencial de la ordenación actualmente vigente, para ello se consideran los 7.796 habitantes censados más los 670 habitantes correspondientes a las 248 viviendas que restan por construir en suelo consolidado a razón de 2,7 habitantes por vivienda.

No tienen la consideración de sistemas generales de carácter municipal y por tanto se han excluido del cómputo los espacios libres, parques y jardines situados en la Isla de la Cartuja, que por su posición y tamaño exceden el ámbito de servicio municipal.

## SISTEMA GENERAL DE AREAS LIBRES

CATEGORIA	DENOMINACION	SUPERFICIE m2	POBLACION MÁXIMA	M2/HAB
PARQUE URBANO	EL PRADILLO	41.035		
ESPACIOS LIBRES	CAMPO DE FERIA	9.013		
<b>TOTAL</b>		<b>50.048</b>	<b>8.466</b>	<b>5,91</b>

## 3. SG. Equipamientos Públicos:

Se identifican en la presente adaptación como Sistemas Generales de Equipamiento de carácter municipal, los elementos que por su tamaño, posición en la ciudad y población atendida deben ser calificados como tales:

- **Administrativo:** Ayuntamiento (Solar plaza de la Constitución). Superficie: 893 m<sup>2</sup>

- **Deportivo:** Campo de Fútbol del Pradillo. Superficie: 25.782 m<sup>2</sup>
- **Sanitario:** Consultorio. Superficie: 685 m<sup>2</sup>
- **Comercial:** Mercado Abastos. Superficie: 1.290 m<sup>2</sup>
- **Religioso**  
Iglesia parroquial San Isidoro: 367 m<sup>2</sup>  
Iglesia Parroquial N<sup>o</sup> S<sup>o</sup> del Rocío: 500 m<sup>2</sup>
- **Policía:** Cuartel de la Guardia Civil: 1.090 m<sup>2</sup>
- **Cultural:** Casa de la Cultura. Superficie: 1.230 m<sup>2</sup>

Se excluyen tanto los sistemas de carácter local, por atender al ámbito de unidades poblacionales inferiores al conjunto municipal, como los de carácter supramunicipal que están al servicio del área metropolitana (todos los equipamientos localizados en la Isla de la Cartuja, el Conjunto arqueológico de Itálica y el teatro Romano y el antiguo monasterio de San Isidoro del Campo).

## SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS

CATEGORIA	DENOMINACION	SUPERFICIE m2	MAX. VIVIENDAS	M2/VIV
ADMINISTRATIVO	SOLAR AYUNTAMIENTO	893		0,31
DEPORTIVO	CAMPO FUTBOL PRADILLO	25.782		8,88
SANITARIO	CONSULTORIO	685		0,24
COMERCIAL	MERCADO ABASTOS	1.290		0,44
RELIGIOSO	IGLESIAS PARROQUIALES	867		0,30
CULTURAL	CASA CULTURA	1.230		0,42
POLICIA	CUARTEL GUARDIA CIVIL	1.090		0,44
<b>TOTAL</b>		<b>31.836</b>	<b>2.903</b>	<b>10,97</b>

## 4.4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES DE LAS DISTINTAS ZONAS DE SUELO URBANO, SECTORES YA DELIMITADOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO.

## SUELO URBANO.

En el suelo urbano el planeamiento vigente establece tres usos globales: el residencial, el terciario y el industrial.

Para el cálculo de las densidades y edificabilidades globales se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

- La superficie de cada zona y subzona se considera bruta, incluyendo los sistemas locales y excluyendo los generales.
- Para el cálculo de la densidad global se ha considerado el número total de viviendas existentes en la actualidad y la capacidad residencial teórica de los suelos no consolidados incluidos en ellas.
- Para el cálculo de la edificabilidad global se ha considerado la superficie edificable en

aplicación de la ordenanza sobre la superficie neta (excluyendo de la superficie de zona la de los sistemas locales).

- Las ordenanzas en parcela neta corresponden a situaciones singulares, en general no homogéneas, por lo que, cuando se producen en una zona, se ha procedido a sumar los resultados de la aplicación de los parámetros de edificabilidad, densidad y uso de la parcela al de la zona en la que se sitúan.
- Las ordenanzas sobre ámbitos corresponden igualmente a situaciones de carácter singular y por ello se computan sobre las zonas de uso global con el mismo criterio que las ordenadas sobre parcela neta.

El resultado de la aplicación de estos parámetros se sintetiza en los siguientes cuadros resumen:

#### A) USO RESIDENCIAL

##### URBANO

URBANO	SUPERFICIE ZONA	SUPERFICIE SUELO RESIDENCIAL NETO	SUPERFICIE TECHO RESIDENCIAL EDIFICABLE	CAPACIDAD RESIDENCIAL	DENSIDAD ZONA	EDIFICABILIDAD ZONA
<b>TOTAL</b>	<b>711.738</b>	<b>357.140</b>	<b>535.710</b>	<b>1.702</b>	<b>23,91</b>	<b>0,75</b>

Se han desarrollado y ejecutado, además, con los parámetros que a continuación se señalan, los siguientes sectores que, por tanto tienen en la presente adaptación la consideración de suelo urbano:

##### URBANIZABLE EJECUTADO

SECTOR	SUPERFICIE SECTOR-SG	SUPERFICIE SUELO RESIDENCIAL	SUPERFICIE TECHO RESIDENCIAL EDIFICABLE	CAPACIDAD RESIDENCIAL	DENSIDAD ZONA	EDIFICABILIDAD ZONA
AU SAU 2	75.100	66.670	36.005	200	26,63	0,54
AU SAU 3	29.390	15.430	18.369	120	40,83	0,75
AU SAU 4	113.131	43.912	56.500	452	39,95	0,75
AU SAU 5	57.737	19.627	24.029	161	27,89	0,50
AU SAU 6	60.340	28.937	18.102	181	30	0,36
EL SORIANO	30.751	13.051	19.577	92	30	0,64
<b>TOTAL</b>	<b>366.449</b>	<b>187.627</b>	<b>172.582</b>	<b>1.206</b>	<b>32,91</b>	<b>0,47</b>

El resultado final queda pues:

#### USO GLOBAL RESIDENCIAL

SUPERFICIE USO	SUELO NETO RESIDENCIAL	TECHO RESIDENCIAL	CAPACIDAD	DENSIDAD	EDIFICABILIDAD
1.078.187 m <sup>2</sup>	552.727 m <sup>2</sup>	742.075 m <sup>2</sup>	2.908 viv	27	0,69 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s

#### B) TERCIARIO

##### URBANO

	SUPERFICIE ZONA	SUPERFICIE SUELO TERCIARIO NETO	SUPERFICIE TECHO TERCIARIO EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD ZONA
SU1bis	40.165	20.684	20.082	0,5
LA TORRE	23.572	12.281	11.786	0,5
<b>TOTAL</b>	<b>63.737</b>	<b>32.965</b>	<b>31.868</b>	<b>0,5</b>

#### C) INDUSTRIAL

##### URBANO Y URBANIZABLE DESARROLLADO

	SUPERFICIE ZONA	SUELO INDUSTRIAL NETO	TECHO INDUSTRIAL EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD ZONA
URBANO	18.551	14.433	14.433	0,78
SAU 8	60.722	23.468	29.859	0,49
URBANIZABLE	296.092	141.710	154.655	0,52
<b>TOTAL</b>	<b>375.365</b>	<b>179.611</b>	<b>185.947</b>	<b>0,49</b>

#### 4.5 DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO.

Se mantienen las delimitaciones existentes.

#### 4.6. SEÑALAMIENTO DE LOS ESPACIOS, ÁMBITOS O ELEMENTOS QUE HAYAN SIDO OBJETO DE ESPECIAL PROTECCIÓN, POR SU SINGULAR VALOR ARQUITECTÓNICO, HISTÓRICO O CULTURAL.

Se delimitan los siguientes ámbitos de especial protección:

- Bien de Interés Cultural "Antiguo Monasterio de San Isidoro del Campo", inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz en la categoría Monumento (Decreto de 10 de Abril de 1872), cuyo entorno de protección incluye, en aplicación de la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007 de 26 de Noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía, las parcelas y espacios que los circunden hasta la distancia de cincuenta (50) metros en suelo urbano y doscientos (200) en suelo urbanizable y no urbanizable.
- Bien de Interés Cultural "Zona Arqueológica de Itálica", inscrita en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (Decreto de la Consejería de Cultura de 7 de Marzo de 2.001) con la delimitación que se declara en el mismo Decreto.



#### 4.7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LOS ELEMENTOS O DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL NO CONTEMPLADAS O DESFASADAS RESPECTO A LAS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

El planeamiento en vigor ha culminado totalmente su capacidad de ordenación, quedando únicamente pendientes de realización las determinaciones, estructurales y pormenorizadas, que afectan a las zonas: "Conjunto San Isidoro del Campo" y "Conjunto del Teatro Romano" que a su vez deben ser desarrolladas mediante sendos Planes Especiales que deben contener las correspondientes previsiones de programación y gestión.

Por tratarse de un municipio de los considerados de relevancia territorial, además de las anteriores determinaciones se incluyen:

#### 4.8. LA DEFINICIÓN DE LA RED DE TRÁFICO MOTORIZADO, NO MOTORIZADO Y PEATONAL, DE APARCAMIENTOS, Y DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DE LA RED DE TRANSPORTES PÚBLICOS.

La red principal de tráfico rodado está constituida por:

- la primitiva travesía de la carretera nacional 630, actualmente Avenida de Extremadura que recorre el núcleo urbano en dirección Norte Sur.
- La actual travesía de la carretera de Valencina de la Concepción (A3407)

El resto de la red viaria es de tipo compartido entre el tráfico motorizado, el no motorizado y el peatonal.

Únicamente aparecen zonas exclusivas de aparcamiento en el Campo de Feria-Teatro Romano y en la zona comercial del Mercado de Abastos.

#### TRANSPORTE PÚBLICO

El transporte público se limita al de carácter metropolitano en autobús entre Santiponce y Sevilla, estación Plaza de Armas, mediante la línea M-172 del Consorcio de Transportes del Área de Sevilla cuyo servicio presta la empresa Casal, S.A.,. En la estación Plaza de Armas tienen su terminal las líneas de los corredores de Aljarafe Centro, Aljarafe Norte y el corredor de la Vega Norte.

La línea M-172 Sevilla-Santiponce, con una frecuencia de 94 trayectos de ida (49 en días laborables y 45 en festivos) y 92 de vuelta (48 en días laborables y 44 en festivos), dispone de las siguientes paradas:

##### Sevilla-Santiponce:

##### ZONA A:

- En Sevilla: Estación de autobuses Plaza de Armas; Puente de Chapina.

##### ZONA B:

- En Camas: C/Poeta Muñoz San Román (Carrefour); C/Poeta Muñoz San Román (B. Terraza); Correos; Apeadero; Ctra. N-630 (Bda. Balcón de Sevilla); Ctra. N-630 (IES Camas); Ctra. Mérida (frente a Seur); C/ Sta. Cruz (Venta Curro).
- En Valencina: Ctra. Mérida Polígono los Girasoles (frente a Creasur); Ctra. Mérida (frente Sevillana); Ctra. Mérida (frente Aquatubo).
- En Santiponce: Avda. Extremadura (colegio Josefa Frías); Avda. Virgen del Rocío (Bda. El

Rosario); Avda. Extremadura (Centro, junto Motos Fiva); Avda. Extremadura (frente Itálica).

##### Santiponce-Sevilla:

##### ZONA B:

- En Santiponce: Avda. Extremadura (frente Itálica); Avda. Extremadura (Centro, frente Agro García); Avda. Virgen del Rocío (Bda. El Rosario); Avda. Extremadura (frente a colegio Josefa Frías).
- En Valencina: Ctra. Mérida (Renault); Ctra. Mérida (junto a Sevillana); Ctra. Mérida Pol. Los Girasoles (Creasur).
- En Camas: C/ Sta. Cruz (Venta Curro); bajo puente ferrocarril; Ctra. Mérida (Seur); C/ Mercedes de Velilla (Bar Flores); Sta Mª de Gracia (ambulatorio); Sta Mª de Gracia (frente a Bar Terraza); Sta Mª de Gracia (Caja Rural); C/ Zaradilla (Bda. El Chato); Rotonda de la Pañoleta.

##### ZONA A:

- En Sevilla: Puente de Chapina; Estación de autobuses Plaza de Armas.

#### 4.9 LA IDENTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES EXISTENTES DE INCIDENCIA O INTERÉS REGIONAL O SINGULAR.

A efectos de la presente adaptación son sistemas generales de incidencia o interés singular:

- **Sistema General de Comunicaciones:**
- Red de Carreteras del Estado (CN-630, A-66 y SE-020)
- Línea de Ferrocarril Huelva-Sevilla
- **Sistema General de Infraestructuras:**
- Acueducto de Abastecimiento de Agua de Emasesa
- Centro de Producción de Radiotelevisión Española (Isla de la Cartuja)
- Aparcamientos del Estadio Olímpico de la Cartuja
- **Sistema General de Equipamientos Públicos:**
- **Deportivos**
  - Estadio Olímpico de la Cartuja (parcialmente).
  - Zonas Deportivas de la Isla de la Cartuja.
- **Espacios Libres.**
  - Parque Metropolitano del Alamillo (parcialmente)
  - Viveros del Parque Metropolitano del Alamillo.
- **Culturales.**
  - Antiguo Monasterio de San Isidoro del Campo
  - Conjunto Arqueológico de Itálica (incluyendo las Termas Menores y el Teatro Romano)

Sevilla Noviembre de 2008

Eduardo Garrido Ibáñez  
Arquitecto del Servicio de Urbanismo

# PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANÍSTICA DE SANTIPONCE

(ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE A LA LOUA SEGÚN DECRETO 11/2008 )

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

ÍNDICE			ÍNDICE		
Artículo		Página	Artículo		Página
CAPITULO I	<b>ALCANCE Y CONTENIDO DE LA ADAPTACION</b>	<b>2</b>	CAPÍTULO III	<b>DISPOSICIONES SOBRE VIVIENDAS PROTEGIDAS</b>	<b>7</b>
1	Naturaleza y alcance de la adaptación	2	26	Disposiciones sobre vivienda protegida	7
2	Determinaciones de la ordenación estructural	2	CAPÍTULO IV	<b>SISTEMAS GENERALES</b>	<b>7</b>
3	Vigencia	2	27	Sistemas Generales	7
4	Revisión	2	28	Sistema General de comunicaciones	7
5	Modificaciones	2	29	Sistema General de Áreas Libres	7
6	Contenido	2	30	Sistema General de equipamientos públicos	8
7	Interpretación	2	CAPÍTULO V	<b>USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES</b>	<b>8</b>
8	Identificación de los elementos de la ordenación estructural	3	31	Usos, densidades y edificabilidades globales del suelo urbano consolidado y de los sectores de suelo urbanizable	8
CAPITULO II	<b>CLASIFICACION Y RÉGIMEN DEL SUELO</b>	<b>3</b>	CAPÍTULO VI	<b>ÁREAS DE REPARTO</b>	<b>8</b>
9	Clasificación del suelo	3	32	Áreas de Reparto	8
	SECCION 1ª REGIMEN DEL SUELO URBANO	3	CAPÍTULO VII	<b>ESPACIOS, ÁMBITOS Y ELEMENTOS ESPECIALMENTE PROTEGIDOS POR SUS VALORES SINCULARES</b>	<b>8</b>
10	Suelo Urbano	3	33	Elementos de especial valor	8
11	Régimen del suelo urbano	3	CAPÍTULO VIII	<b>PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LOS ELEMENTOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>	<b>9</b>
	SECCIÓN 2ª REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE	4	34	Programación y gestión de la ordenación estructural	9
12	Suelo urbanizable	4		<b>DISPOSICIONES TRANSITORIAS</b>	<b>9</b>
13	Régimen del suelo urbanizable	4	PRIMERA	Alcance del planeamiento aprobado	9
	SECCIÓN 3ª REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE	5	SEGUNDA	Interpretación de los preceptos del planeamiento genral vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA	9
14	Suelo no urbanizable	5		<b>DISPOSICIÓN DEROGATORIA</b>	<b>9</b>
15	Régimen del suelo no urbanizable	5			
16	Condiciones de edificación	5			
	SECCIÓN 4ª NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN ESPECIFICA	6			
17	Vías Pecuarias	6			
18	Cauces públicos	6			
19	Protección de Carreteras	6			
20	Protección del ferrocarril	6			
	SECCIÓN 5ª SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO DE SANTIPONCE	7			
21	Conjunto Arqueológico de Itálica	7			
22	Yacimientos Arqueológicos	7			
23	Protección Paisajística del Conjunto Arqueológico de Itálica y San Isidoro del Campo	7			
24	Inundable	7			
25	Cementerio	7			

## CAPITULO I. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN

### Artículo 1. Naturaleza y alcance de la adaptación.

El presente documento constituye el texto articulado del Anexo a las Normas Urbanísticas del PGOU de Santiponce, resultante de la adaptación parcial del planeamiento vigente a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), en los términos regulados en la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, de la misma, y en el Decreto 11/1008, de 22 de enero, de la Junta de Andalucía y tiene por objeto la definición del conjunto de determinaciones que establecen la ordenación estructural, especificadas en el apartado 1 del artículo 10 de la LOUA, y a las del apartado 3 del mismo artículo, relativas a las previsiones generales de programación y gestión de la misma ordenación estructural.

### Artículo 2. Determinaciones de la ordenación estructural.

Tienen la consideración de determinaciones que establecen la ordenación estructural del planeamiento de Santiponce:

- a) La clasificación del suelo.
- b) Las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida.
- c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones con destino dotacional público.
- d) Los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores delimitados en suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado.
- e) La delimitación de las áreas de reparto del suelo urbanizable.
- f) Los espacios, ámbitos y elementos especialmente protegidos por sus valores singulares.
- g) las previsiones generales de programación y gestión de los elementos y determinaciones de la ordenación estructural.
- h) La red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos y los elementos estructurantes de la red de transporte público.
- i) La identificación de los sistemas generales de incidencia o interés regional o singular.

### Artículo 3. Vigencia

La vigencia del planeamiento urbanístico es, en virtud de lo dispuesto en el artículo 35 de la LOUA, indefinida, hasta que se produzca su revisión o modificación.

### Artículo 4. Revisión

Se entiende por revisión la sustitución integral de la ordenación o la alteración sustancial de la ordenación estructural del Plan.

La revisión será parcial cuando afecte sólo a una parte del término municipal, a un conjunto homogéneo de determinaciones de este Plan y cuando concurren ambas circunstancias.

### Artículo 5. Modificaciones.

Se entiende por modificación del Plan, toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no esté contemplada en el artículo anterior.

Las modificaciones señalarán expresamente si afectan al contenido del Plan en su calidad de instrumento de planeamiento general o en los aspectos de planeamiento de desarrollo que este hubiera asumido, a los efectos señalados en el artículo 38.2 de la LOUA.

### Artículo 6. Contenido.

El presente Plan, resultante de la adaptación parcial del planeamiento en vigor, está integrado por los siguientes documentos:

- Memoria Justificativa del alcance y contenido de la adaptación.
- Anexo a las normas urbanísticas.
- Planos de ordenación vigente.
- Planos de ordenación resultantes de la adaptación.

### Artículo 7. Interpretación.

1. Las Normas de este Anexo se interpretarán atendiendo a su contenido y según los objetivos y finalidades expresados en la Memoria.
2. En caso de discrepancias entre documentos gráficos de esta adaptación, tendrán primacía los de mayor sobre los de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.
3. Cada uno de los documentos predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos.
4. En la interpretación del Plan prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.
5. En lo referente a las determinaciones reguladas específicamente por esta adaptación parcial, prevalecerá el contenido expresado en los documentos de la misma respecto de los del planeamiento hasta ahora vigente, estableciéndose el mismo orden de prelación que figura en los apartados anteriores.
6. La interpretación del Plan, de acuerdo con los anteriores criterios, corresponde al Pleno del Ayuntamiento de Santiponce, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales de los tribunales de justicia.

**Artículo 8. Identificación de los elementos de la ordenación estructural.**

Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican en lo referente a su delimitación y dimensiones físicas en los planos de ordenación estructural, y en lo referente a su regulación normativa y definición de los parámetros de la ordenación en el presente Anexo.

**CAPITULO II. CLASIFICACION Y RÉGIMEN DEL SUELO.**

**Artículo 9. Clasificación del suelo.**

La clasificación del suelo del término municipal de Santiponce aparece grafiada en el plano de Ordenación Adaptada "Clases y categorías de suelo", distinguiéndose:

1. Suelo Urbano, con dos categorías:
  - Consolidado
  - No consolidado
2. Suelo Urbanizable, con las categorías:
  - Ordenado
  - Sectorizado
3. Suelo No Urbanizable, con las categorías:
  - a) De especial protección:
    1. Por aplicación de legislación específica, en la que se incluyen:
      - Vías Pecuarias
      - Cauces Públicos
      - Carreteras
      - Ferrocarril
    2. Por planeamiento urbanístico, en la que se incluyen:
      - Conjunto Arqueológico de Itálica
      - Yacimientos Arqueológicos (artículo 33 y siguientes de las NNSS)
      - Protección Paisajística del Conjunto Arqueológico de Itálica y San Isidoro del Campo. (artículo 26 y siguientes de las NNSS)
      - Protección de Cauces Públicos. (artículo 20 y siguientes de las NNSS)
      - Inundable. (artículo 23 y siguientes de las NNSS)
      - Cementerio. (artículo 42 y siguientes de las NNSS)

La delimitación y regulación de las categorías de especial protección tienen carácter estructural.
  - b) De carácter natural o rural, que no tiene carácter estructural. (artículo 11 y siguientes de las NNSS)

**SECCION 1ª. REGIMEN DEL SUELO URBANO.**

**Artículo 10. Suelo urbano.**

Constituyen el suelo urbano de Santiponce los terrenos que cumplen las condiciones que establece el artículo 45.1 de la LOUA.

Dentro del suelo urbano de Santiponce se distinguen las siguientes categorías:

A) Suelo Urbano consolidado, integrado por:

1º Los terrenos clasificados urbanos que tenían la condición de solar, según define el artículo 39 de la LOUA, en el momento de la aprobación del Plan que se adapta.

2º Los terrenos clasificados como urbanos incluidos en "Actuaciones Urbanísticas" que han desarrollado y ejecutado las determinaciones establecidas por el planeamiento vigente y por por ello han alcanzado la condición de solar, según la definición del artículo 39 de la LOUA.

3º Los terrenos clasificados como urbanizables que, por haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones, han alcanzado la condición de solar, según la definición del artículo 39 de la LOUA,

B) Suelo urbano no consolidado, integrado por:

Los terrenos clasificados como urbanos, incluidos en "Actuaciones Urbanísticas" por el planeamiento que se adapta, que no han desarrollado o ejecutado total o parcialmente sus determinaciones y por ello no tienen la consideración de solar, según la definición del artículo 39 de la LOUA.

**Artículo 11. Régimen del suelo urbano.**

A) Los suelos urbanos consolidados tienen derecho a:

- materializar mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico que les asigna la ordenación pormenorizada establecida por las NNSS de 1986, la Revisión de 1993, sus modificaciones y los planes que las han desarrollado.
- destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación.
- desarrollar en ellas las actividades previstas.

Todo ello, previo cumplimiento de los deberes de:

- solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- Realizar la edificación en las condiciones fijadas en la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar la edificación realizada

para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

B) Los suelos urbanos no consolidados tienen derecho a:

- ejecutar las obras de urbanización precisas
- si la ejecución del instrumento de planeamiento debe tener lugar en unidades de ejecución, a la iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización, incluyendo:
  - el derecho a competir en la forma determinada por la LOUA y en unión de los restantes propietarios afectados, cuando esta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquier otra oferta equivalente formulada por un no propietario.
  - Participar, en unión de los restantes propietarios afectados y en la forma prevista por la LOUA en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de las mismas.
  - Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

Todo ello previo cumplimiento de los deberes de:

- a) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.
- b) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
- d) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.
- e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.
- f) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.
- g) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto.

## SECCION 2ª. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

### Artículo 12. Suelo Urbanizable.

Constituyen el suelo urbanizable de Santiponce, los terrenos que fueron clasificados como tales por la Revisión de las NNSS de 1993 y sus sucesivas modificaciones y aún no han sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento.

Dentro del suelo urbanizable de Santiponce se distinguen las categorías:

- a) Suelo Urbanizable Ordenado. Que poseen ordenación pormenorizada al haberse aprobado definitivamente el correspondiente instrumento de planeamiento, pero aún no han materializado la urbanización.
- b) Suelo Urbanizable Sectorizado. Que carecen de ordenación pormenorizada por no disponer del correspondiente instrumento de planeamiento.

### Artículo 13. Régimen del suelo urbanizable.

1. La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina:

- a) La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.
- b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el artículo 51 de la LOUA, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.
- c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 de la LOUA, así como a ejercitar los derechos determinados en el artículo 50 de la misma Ley.
- d) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento.

2. Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

- a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
- b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en la LOUA, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

c) La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.

3. No es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización que los previstos en el artículo anterior. Sin embargo, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo 55 de la LOUA.

4. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional reguladas en el apartado 3 del artículo 52 de la LOUA.

## SECCION 3ª REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

### Artículo 14. Suelo no urbanizable.

Constituyen el suelo no urbanizable de Santiponce, los terrenos que fueron clasificados como tales por las NNSS de 1986 y la Revisión de las NNSS de 1993 y sus sucesivas modificaciones.

Dentro del suelo no urbanizable, se distinguen:

- a) Suelos no urbanizables de especial protección por aplicación de legislación específica.
  - Vías Pecuarias.
  - Cauces Públicos.
  - Carreteras .
  - Ferrocarril.
- b) Suelos no urbanizables de especial protección por determinación de las NNSS de 1986, distinguiéndose las siguientes zonas:
  - Conjunto Arqueológico de Itálica
  - Yacimientos Arqueológicos
  - Protección Paisajística del Conjunto Arqueológico de Itálica y San Isidoro del Campo.
  - Inundable.
  - Cementerio.
- c) Suelo no urbanizable de carácter rural o natural.

### Artículo 15. Régimen del suelo no urbanizable.

1. Con carácter general son admisibles los actos precisos para la utilización y explotación de los terrenos de carácter agrícola, forestal, ganadero, cinegético, o análogo a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza, mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones ordinarias que no transformen el destino del suelo ni las características de la explotación y siempre que no sean incompatibles con la preservación de los valores que motivan la clasificación, sin más requisito que el cumplimiento de la legislación sectorial de aplicación.

2. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable de carácter rural o natural pueden realizarse los actos regulados en las NNSS de 1986, excepto los señalados en su artículo 15, siempre que estén incluidos entre los enumerados en el apartado 1 del artículo 52 de la LOUA, con las limitaciones que aquel establece, y en el caso de actuaciones de interés público, previo cumplimiento de las condiciones que establecen los apartados 4 y 5 del mismo artículo 52.

3. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección solo podrán realizarse las actividades permitidas en los artículos 16 a 24 de este Anexo.

### Artículo 16. Condiciones de edificación.

Cuando las condiciones particulares de una zona lo permitan, por ser compatibles con los valores que se pretende preservar, podrán autorizarse:

1. Previa obtención de licencia municipal, justificando el cumplimiento de las condiciones particulares de aplicación:
  - a) las edificaciones, instalaciones e infraestructuras de carácter privado, directamente asociados a los señalados en el apartado 1 del artículo anterior, respecto de los cuales tienen carácter auxiliar y subordinado, que se pormenorizan para cada una de las zonas del suelo no urbanizable.
  - b) la conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, instalaciones o construcciones existentes.
  - c) las infraestructuras y servicios públicos cuya legislación sectorial establezca procedimientos específicos de armonización con el planeamiento urbanístico.
2. Previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación que establece el artículo 42 de la LOUA, de acuerdo con el procedimiento que describe el artículo 43 de la misma LOUA y obteniendo la correspondiente licencia municipal:
  - a) las actuaciones de interés público que deban emplazarse en el suelo no urbanizable.
  - b) los edificios destinados a uso residencial de carácter aislado directamente asociados a las actividades señaladas en el apartado 1 de este artículo.
  - c) Las construcciones e instalaciones de infraestructuras públicas de carácter supramunicipal que deban discurrir por el término municipal cuando su legislación específica no contemple procedimientos de armonización con el planeamiento urbanístico.
3. No se autorizará en esta clase de suelo ninguna actividad que pueda generar de manera directa o indirecta la formación de asentamientos de población.

**SECCION 4ª NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO. POR LEGISLACIÓN ESPECIFICA.**

**Artículo 17. Vías pecuarias.**

1. Las vías pecuarias son rutas de dominio y uso público asociadas a los desplazamientos del ganado. La zona de dominio público afecta al uso vía pecuaria es propiedad de la Comunidad Autónoma Andaluza y su uso está regulado por la Ley 3/1995 de 23 de Marzo (BOE 71/95) y el reglamento de vías pecuarias de la comunidad autónoma de Andalucía (Decreto 155/1998 de 21 de Julio, BOJA 87 de 4 de Agosto de 1998) o disposiciones que la sustituyan.

De acuerdo con el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de Andalucía (aprobado en Consejo de Gobierno de 27 de Marzo de 2001), en el término municipal de Santiponce tienen esta consideración las siguientes vías:

- Colada de las Cañas o de Guillena
- Colada de Sevilla a Gambogaz.
- Colada de las Coladillas.
- Colada de Gerena.

Así como los abrevaderos, descansaderos, majadas y lugares asociados al tránsito ganadero que estén incluidos en la clasificación aprobada.

2. En virtud de las disposiciones citadas, los terrenos del dominio público afecto al uso vía pecuaria se clasifican como suelo no urbanizable especialmente protegido.

3. En tanto no alcancen resolución firme los actos de deslinde, amojonamiento y recuperación de las vías pecuarias antes relacionadas, el trazado contenido en la documentación gráfica de este Plan, tendrá carácter provisional y por ello se establece además una zona de protección constituidas por dos bandas de veinte (20) metros de anchura medidas a a partir de los bordes señalados en la documentación gráfica en la que, con carácter general queda prohibido todo acto edificatorio.

4. Una vez que adquieran firmeza los actos de recuperación de cada vía pecuaria quedará sin efecto el régimen provisional establecido en el párrafo anterior, quedando sujeto al régimen de uso que establecen las citadas disposiciones.

**Artículo 18. Cauces públicos.**

Se regulan por la dispuesto en la Ley de Aguas y en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

**Artículo 19. Protección de Carreteras.**

1. La red de carreteras se rige por lo dispuesto en las leyes que a continuación se enumeran: Ley 25/1988, de 29 de Junio, (B.O.E. nº 182 de 30 de Junio de 1988), el Reglamento General de Carreteras, Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre (B.O.E. nº 228 de 23 de Septiembre de

1994) y en particular por la Ley de Carreteras de Andalucía, Ley 8/2001 de 12 de Julio 2001 (BOE 188 de 7 Agosto) con las modificaciones que se derivan de la Ley 2/2003 de 12 de Mayo de los Transportes Urbanos y Metropolitanos.

2. Constituyen el dominio público viario los terrenos ocupados por las carreteras, sus zonas funcionales, es decir las superficies permanentemente afectas a su conservación o al servicio público viario, las áreas de servicio y las vías de servicio, así como la zona de dominio público adyacente.

3. Los terrenos de dominio público de las carreteras están sujetos al régimen de uso y autorizaciones que la legislación nacional y autonómica establece.

4. Es de aplicación el régimen de usos que establece la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, y su Reglamento (RD 1812/1994) a las carreteras:

- A-66 Autovía de la Ruta de la Plata.
- SE-020 de Circunvalación de Sevilla.
- CN-630 de Gijón al Puerto de Sevilla.

5. El resto de la carreteras que discurren por el término municipal se rigen por lo dispuesto en la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía.

6. El régimen de usos y autorizaciones en las zonas de afección y protección de carreteras es el resultante de la aplicación de los que correspondan en función de su adscripción estatal o autonómica y del propio de cada una de las clases y zonas del suelo del término municipal de Santiponce por las que discurra la carretera.

**Artículo 20. Protección del ferrocarril:**

Las líneas de ferrocarril son terrenos de dominio público asociadas a la circulación de trenes, están sujetas al régimen de uso y autorizaciones que establece la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres 16/87 de 30 de Julio (modificada por la Ley 50/98 de 30 de Diciembre) y su Reglamento Real Decreto 1211/90 de 28 de Septiembre, o al que establezcan las disposiciones que los sustituyan.

Constituyen el dominio público los terrenos ocupados por la explanación de la línea férrea, por los elementos funcionales permanentemente afectados a la conservación de la misma o a la explotación del servicio público ferroviario, y las bandas de terreno comprendidas entre las aristas exteriores de la explanación y las líneas paralelas a aquellas trazadas a una distancia de ocho (8) metros. El régimen de uso del dominio público es el que determinan las citadas disposiciones legales.

Se establece una zona de protección del dominio público en la que se distinguen:

- Zona de servidumbre.
- Zona de afección.

cada una de ellas con la delimitación y el régimen de uso pormenorizado que establecen las citadas disposiciones legales.



El régimen de usos del suelo en la zona de protección, es el resultante de la aplicación de los que le correspondan a cada una de las subzonas definidas en el párrafo anterior y del propio de cada una de las clases de suelo del término municipal por las que discurre la vía férrea. La utilización de los terrenos queda sujeta a la autorización previa de la órgano administrativo competente o de la empresa titular de la explotación de la línea y, en su caso a licencia municipal.

## SECCION 5ª SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO DE SANTIPONCE.

### Artículo 21. Conjunto Arqueológico de Itálica.

Se regula por lo dispuesto en la declaración Bien de Interés Cultural “Zona Arqueológica de Itálica”, inscrita en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (Decreto de la Consejería de Cultura de 7 de Marzo de 2.001) con la delimitación que se declara en el mismo Decreto, en la parte que está clasificada como no urbanizable.

### Artículo 22. Yacimientos Arqueológicos.

Se regula por lo dispuesto en los artículos 33 a 37 de las NNSS de 1986 y en la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz.

### Artículo 23. Protección Paisajística del Conjunto Arqueológico de Itálica y San Isidoro del Campo.

Se regula por lo dispuesto en los artículos 26 a 32 de las NNSS de 1986.

### Artículo 24. Inundable.

Se regula por lo dispuesto en los artículos 23 a 25 de las NNSS de 1986.

### Artículo 25. Cementerio.

Se regula por lo dispuesto en el artículo 42 de las NNSS de 1986.

## CAPITULO III. DISPOSICIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA.

### Artículo 26. Disposiciones sobre vivienda protegida.

1. En las áreas de suelo urbano y sectores de suelo urbanizable, que sean susceptibles de aprovechamiento residencial y carezcan de ordenación pormenorizada, se reservará para edificar viviendas protegidas, el suelo que sea necesario para materializar, al menos, el treinta (30) por ciento de su edificabilidad residencial.
2. Cualquier modificación de la ordenación pormenorizada existente que afecte a suelos de uso residencial reservará, para destinarlos a vivienda de protección pública, los suelos que sean necesarios para materializar al menos el treinta (30) por ciento de la edificabilidad

residencial total resultante de la modificación.

3. A los efectos previstos en el apartado 4 del artículo 61 de la LOUA se establece el coeficiente corrector para la vivienda protegida de 0.45 con respecto a la vivienda libre.

## CAPITULO IV. SISTEMAS GENERALES.

### Artículo 27. Sistemas Generales.

1. Los sistemas generales aparecen grafados y caracterizados en el plano de ordenación: “Usos Globales y Sistemas”.

2. A efectos de este Plan tienen la consideración de sistemas generales los elementos, edificios e instalaciones, los terrenos sobre los que se erigen y las reservas de terrenos dispuestas para construirlos, destinados al uso dotacional público.

3. Se distinguen en este Plan las siguientes categorías de sistemas generales:

- Comunicaciones.
- Áreas Libres.
- Equipamientos públicos.

### Artículo 28. Sistema General de comunicaciones.

1. Está compuesto por:

- La red de carreteras y su zona de protección.
- La red de vías pecuarias.
- El ferrocarril.

### Artículo 29. Sistema General de Áreas Libres.

Está compuesto por:

- Parque Urbano del Pradillo
- Campo de Feria junto al teatro romano

### Artículo 30. Sistema General de equipamientos públicos.

Está integrado por las siguientes elementos:

- **Administrativo:** Ayuntamiento (Solar plaza de la Constitución).
- **Deportivo:** Campo de Fútbol del Pradillo.
- **Sanitario:** Consultorio.
- **Comercial:** Mercado Abastos.

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

- Religioso  
Iglesia parroquial San Isidoro  
Iglesia Parroquial N<sup>o</sup> S<sup>o</sup> del Rocío
- Policía: Cuartel de la Guardia Civil
- Cultural: Casa de la Cultura.

**CAPITULO V. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.**

**Artículo 31. Usos, densidades y edificabilidades globales del suelo urbano consolidado y de los sectores de suelo urbanizable.**

1. Se delimitan en el plano de ordenación adaptada: Usos Globales y Sistemas, las zonas de suelo urbano consolidado y los sectores de suelo urbanizable que tienen asignados los usos globales Residencial, Industrial y Terciario teniendo estos la consideración de uso característico de cada zona o sector que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados, según establece la Revisión del Plan de 1993 en su capítulo 2.

2. En cumplimiento de lo exigido por la vigente legislación urbanística se detallan los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas de suelo urbano consolidado y sectores de suelo urbanizable:

**USO RESIDENCIAL**

ZONA	SUPERFICIE ZONA-SG m2	SUPERFICIE SUELO RESIDENCIAL m2	SUPERFICIE TECHO RESIDENCIAL EDIFICABLE	CAPACIDAD RESIDENCIAL	DENSIDAD ZONA viviendas/Ha	EDIFICABILIDAD ZONA m2t/m2s
URBANA ORIGINAL	711.738	357.140	535.710	1.702	23,91	0,75
AU SAU 2	75.100	66.670	36.005	200	26,63	0,54
AU SAU 3	29.390	15.430	18.369	120	40,83	0,75
AU SAU 4	113.131	43.912	56.500	452	39,95	0,75
AU SAU 5	57.737	19.627	24.029	161	27,89	0,50
AU SAU 6	60.340	28.937	18.102	181	30	0,36
EL SORIANO	30.751	13.051	19.577	92	30	0,64
<b>TOTAL</b>	<b>1.078.187</b>	<b>552.727</b>	<b>742.075</b>	<b>2.908</b>	<b>27</b>	<b>0,69</b>

(No existen sectores de suelo urbanizable de uso residencial pendientes de ejecución)

**USO TERCIARIO**

	SUPERFICIE ZONA m2	SUPERFICIE SUELO TERCIARIO NETO	SUPERFICIE TECHO TERCIARIO EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD ZONA m2t/m2s
URBANO	63.737	32.965	31.868	0,5
<b>TOTAL</b>	<b>63.737</b>	<b>32.965</b>	<b>31.868</b>	<b>0,5</b>

**USO INDUSTRIAL**

	SUPERFICIE ZONA	SUELO INDUSTRIAL NETO	TECHO INDUSTRIAL EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD ZONA
URBANO ORIGINAL	18.551	14.433	14.433	0,78
SAU 8	60.722	23.468	29.859	0,49
URBANIZABLE	296.092	141.710	154.655	0,52
<b>TOTAL</b>	<b>375.365</b>	<b>179.611</b>	<b>185.947</b>	<b>0,49</b>

3. En la ordenación de áreas urbanas y sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable se estará a lo dispuesto en el artículo 17 de la LOUA.

**CAPITULO VI. AREAS DE REPARTO.**

**Artículo 32. Áreas de Reparto.**

1. Se mantienen las áreas de reparto y el aprovechamiento medio previsto en la Revisión de las NNS de 1993, en su capítulo 4.
2. El concepto de "aprovechamiento tipo" que utiliza la Revisión tendrá la consideración de "aprovechamiento medio" de acuerdo con la regulación establecida por la LOUA.

**CAPITULO VII. ESPACIOS, AMBITOS Y ELEMENTOS ESPECIALMENTE PROTEGIDOS POR SUS VALORES SINGULARES.**

**Artículo 33. Elementos de especial valor.**

Se identifican los siguientes ámbitos de especial valor:

- Bien de Interés Cultural "Antiguo Monasterio de San Isidoro del Campo", inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz en la categoría Monumento (Decreto de 10 de Abril de 1872), cuyo entorno de protección incluye, en aplicación de la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007 de 26 de Noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía, las parcelas y espacios que los circunden hasta la distancia de cincuenta (50) metros en suelo urbano y doscientos (200) en suelo urbanizable y no urbanizable.
- Bien de Interés Cultural "Zona Arqueológica de Itálica", inscrita en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (Decreto de la Consejería de Cultura de 7 de Marzo de 2.001) con la delimitación que se declara en el mismo Decreto.

**CAPITULO VIII. PROGRAMACION Y GESTION DE LOS ELEMENTOS DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL.**

**Artículo 34. Programación y gestión de la ordenación estructural.**

1. A los efectos previstos en el artículo 3.2.g del Decreto 11/2008, se mantienen los plazos generales para la ejecución de las actuaciones contempladas en el planeamiento vigente.
2. Los plazos se computarán desde el momento de la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que los dispuso.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS.**

**PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado.**

1. A los efectos previstos en el artículo 2 de este Anexo a las Normas Urbanísticas de Santiponce, tiene la consideración de planeamiento aprobado todo el planeamiento de desarrollo de actuaciones previstas en el planeamiento general del municipio que esté aprobado definitivamente y se recoja en el plano de ordenación adaptada: Clases y categorías de suelo.
2. Dicho planeamiento se considera integrante del planeamiento general en lo relativo a la determinación de la ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable ordenado, de sistemas generales ejecutados o de áreas de reforma interior en su caso.

**SEGUNDA. Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA.**

1. Conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda, apartado 1, de la LOUA y hasta tanto no se produzca la adaptación total del planeamiento general vigente a esta Ley, en la interpretación de los instrumentos de planeamiento vigente se aplicarán las siguientes reglas:
2. Las disposiciones que fuesen contradictorias con los preceptos de la LOUA de aplicación directa e inmediata serán inaplicables.
3. El resto de las disposiciones se interpretarán de acuerdo con la LOUA.

**DISPOSICION DEROGATORIA.**

Quedan derogadas todas las disposiciones del planeamiento que se adapta que sean contrarias a la LOUA o a las contenidas en la presente adaptación.

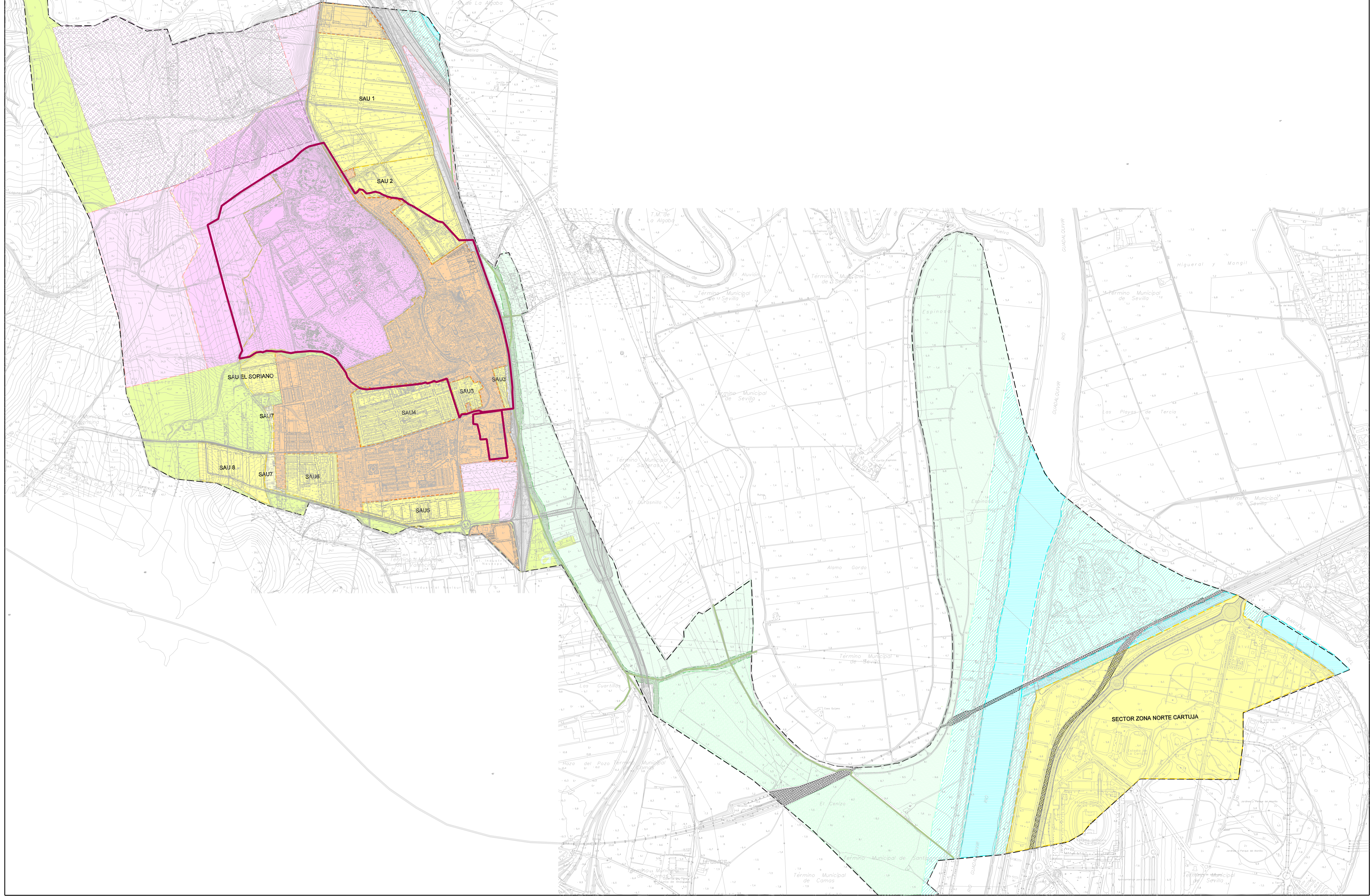
Sevilla, Noviembre de 2008

# PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANÍSTICA DE SANTIPONCE

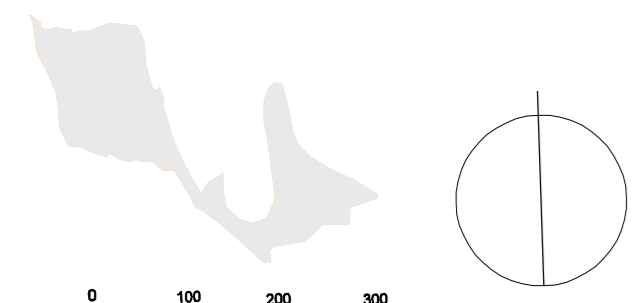
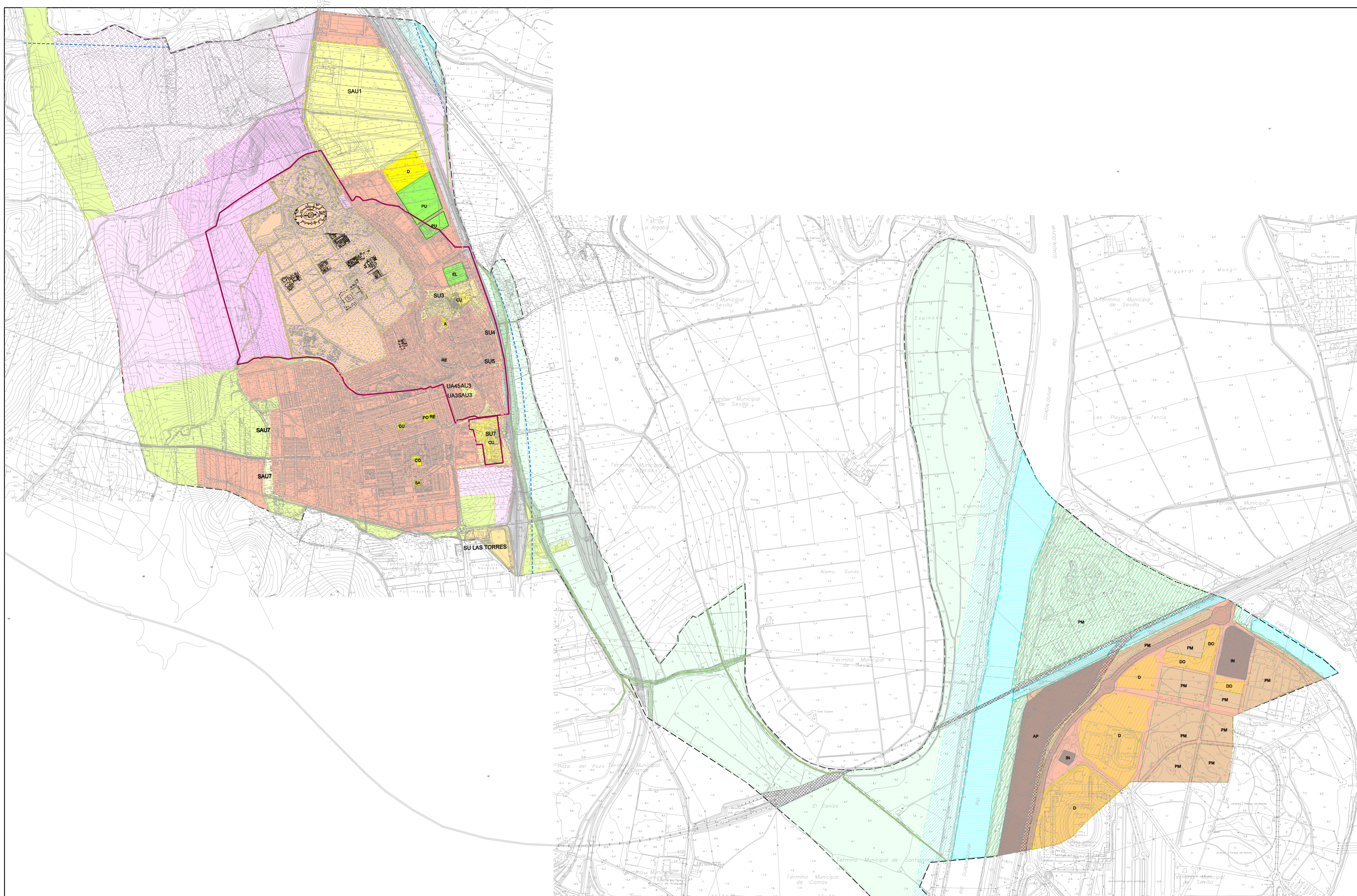
(ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE A LA LOUA SEGÚN DECRETO 11/2008 )

PLANOS

NOVIEMBRE 2008



- |  |                                |   |  |
|--|--------------------------------|---|--|
| SUELO URBANO                           | SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO | ZONA ARQUEOLOGICA DE ITALICA  | LIMITE TM  |
| SUELO URBANIZABLE DESARROLLADO         | VAS PECUARIAS                  | YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS   | BIC  |
| SUELO URBANIZABLE NO DESARROLLADO      | CAUCES PUBLICOS                | PROTECCION PAISAJISTICA DEL CONJUNTO DE ITALICA Y SAN ISIDORO DEL CAMPO | SISTEMAS GENERALES COMUNICACIONES METROPOLITANAS |
| SUELO NO URBANIZABLE DE CARACTER RURAL | CARRETERAS                     | PROTECCION DE CAUCES PUBLICOS   | CARRETERAS                                       |
|  | FERROCARRIL                    | INUNDABLE   | FERROCARRIL                                      |
|  |                                | CEMENTERIO  | VAS PECUARIAS                                    |



<p><b>SUELO URBANO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> CONSOLIDADO</li> <li> NO CONSOLIDADO</li> </ul> <p><b>SUELO URBANIZABLE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> ORDENADO</li> <li> SECTORIZADO</li> </ul> <p><b>SUELO NO URBANIZABLE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> DE CARACTER RURAL O NATURAL</li> </ul>	<p><b>SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> VIAS PECUARIAS</li> <li> CAUCES PUBLICOS</li> <li> CARRETERAS</li> <li> FERROCARRIL</li> </ul> <p><b>ZONA ARQUEOLOGICA DE ITALICA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS</li> <li> PROTECCION PAISAJISTICA DEL CONJUNTO DE ITALICA Y SAN ISIDORO DEL CAMPO</li> </ul> <p><b>PROTECCION DE CAUCES PUBLICOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> INUNDABLE</li> <li> CEMENTERIO</li> </ul>	<p><b>SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> CARRETERAS</li> <li> FERROCARRIL</li> <li> VIAS PECUARIAS</li> <li> AREAS LIBRES</li> <li> PARQUE URBANO</li> <li> ESPACIOS LIBRES</li> </ul>	<p><b>EQUIPAMIENTOS PUBLICOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> ADMINISTRATIVO</li> <li> DEPORTIVO</li> <li> RELIGIOSO</li> <li> CULTURAL</li> <li> COMERCIAL</li> <li> POLICIA</li> </ul>	<p><b>SISTEMAS METROPOLITANOS DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> DEPORTIVO</li> <li> CULTURAL</li> <li> INFRAESTRUCTURAS</li> <li> APARCAMIENTO</li> <li> ACUEDUCTO</li> <li> PARQUE METROPOLITANO</li> </ul>	<p><b>AYUNTAMIENTO DE SAN PONCE</b></p> <p><b>ADAPTACION A LA LOUA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE</b></p> <p>ORDENACION ADAPTADA</p> <p><b>ORDENACION ESTRUCTURAL DEL TERRITORIO MUNICIPAL</b></p> <p>OA1</p> <p>E 1/8.000</p> <p>EDUARDO GARRO BAREZ ARQUITECTO NOVIEMBRE 2008 ADAPTACION A LA LOUA</p>
--	---	--	---	--	--

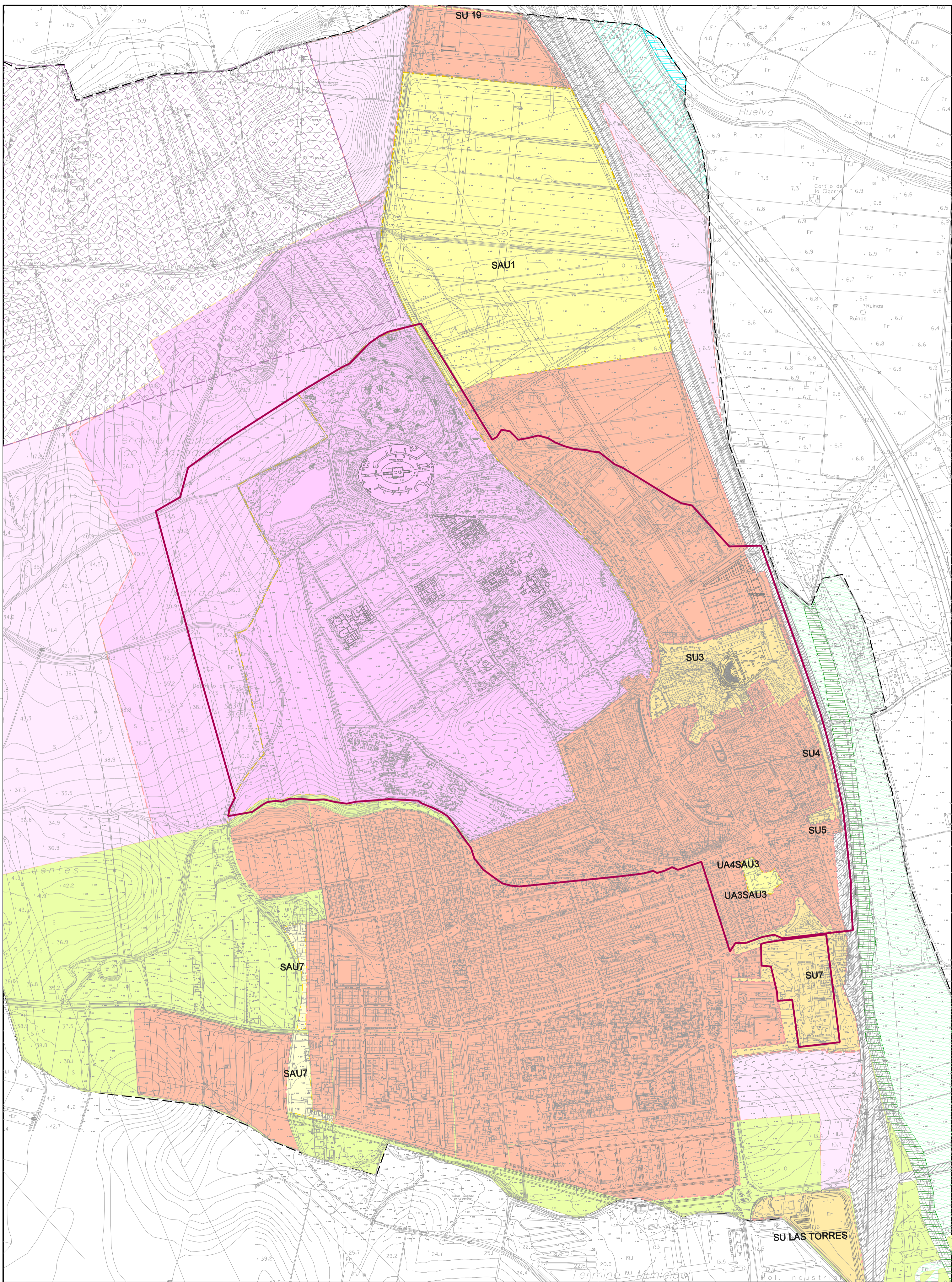
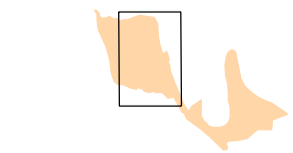
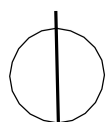


Gráfico de distribución de hojas E 1:10.000



E 1:5.000  
Escala Gráfica  
0 50 100 m



- LIMITE TERMINO
- BIC

**SUELO URBANO**

- CONSOLIDADO
- NO CONSOLIDADO

**SUELO URBANIZABLE**

- ORDENADO
- SECTORIZADO

**SUELO NO URBANIZABLE**

- DE CARACTER RURAL O NATURAL

**SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO**

- VIAS PECUARIAS
- CAUCES PUBLICOS
- CARRETERAS
- FERROCARRIL

- ZONA ARQUEOLOGICA DE ITALICA
- YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS

- PROTECCION PAISAJISTICA DEL CONJUNTO DE ITALICA Y SAN ISIDORO DEL CAMPO

- PROTECCION DE CAUCES PUBLICOS

- INUNDABLE
- CEMENTERIO



AYUNTAMIENTO DE SANTIPONCE  
ADAPTACION A LA LOUA  
DEL PLANEAMIENTO VIGENTE



ORDENACION ADAPTADA

**CLASES Y CATEGORIAS  
DEL SUELO**

**OA2a**

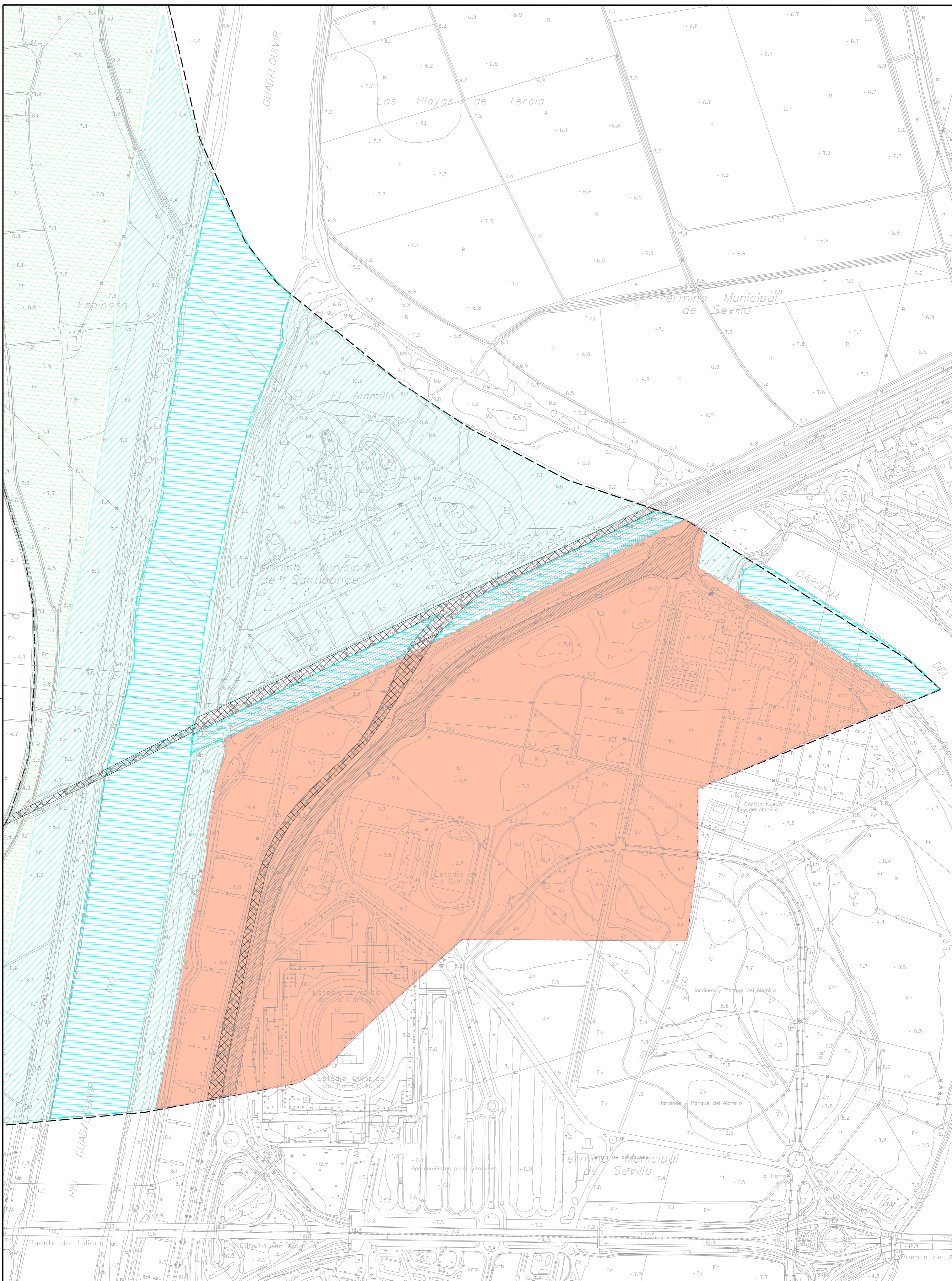
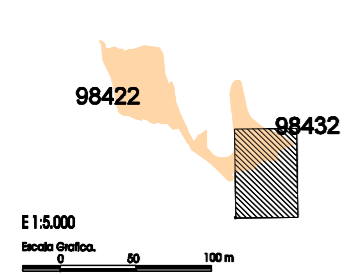


Gráfico de distribución de hojas E 1:10.000



- LIMITE TERMINO
- BIC

**SUELO URBANO**

- CONSOLIDADO
- NO CONSOLIDADO
- SUELO URBANIZABLE**
- ORDENADO
- SECTORIZADO
- SUELO NO URBANIZABLE**
- DE CARACTER RURAL O NATURAL

**SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO**

- VIAS PECUARIAS
- CAUCES PUBLICOS
- CARRETERAS
- FERROCARRIL

- ZONA ARQUEOLOGICA DE ITALICA
- YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS
- PROTECCION PAISAJISTICA DEL CONJUNTO DE ITALICA Y SAN ISIDORO DEL CAMPO
- PROTECCION DE CAUCES PUBLICOS
- INUNDABLE
- CEMENTERIO



AYUNTAMIENTO DE SANTIPONCE  
 ADAPTACION A LA LOUA  
 DEL PLANEAMIENTO VIGENTE  
 ORDENACION ADAPADA  
**CLASES Y CATEGORIAS  
 DEL SUELO**



OA2b



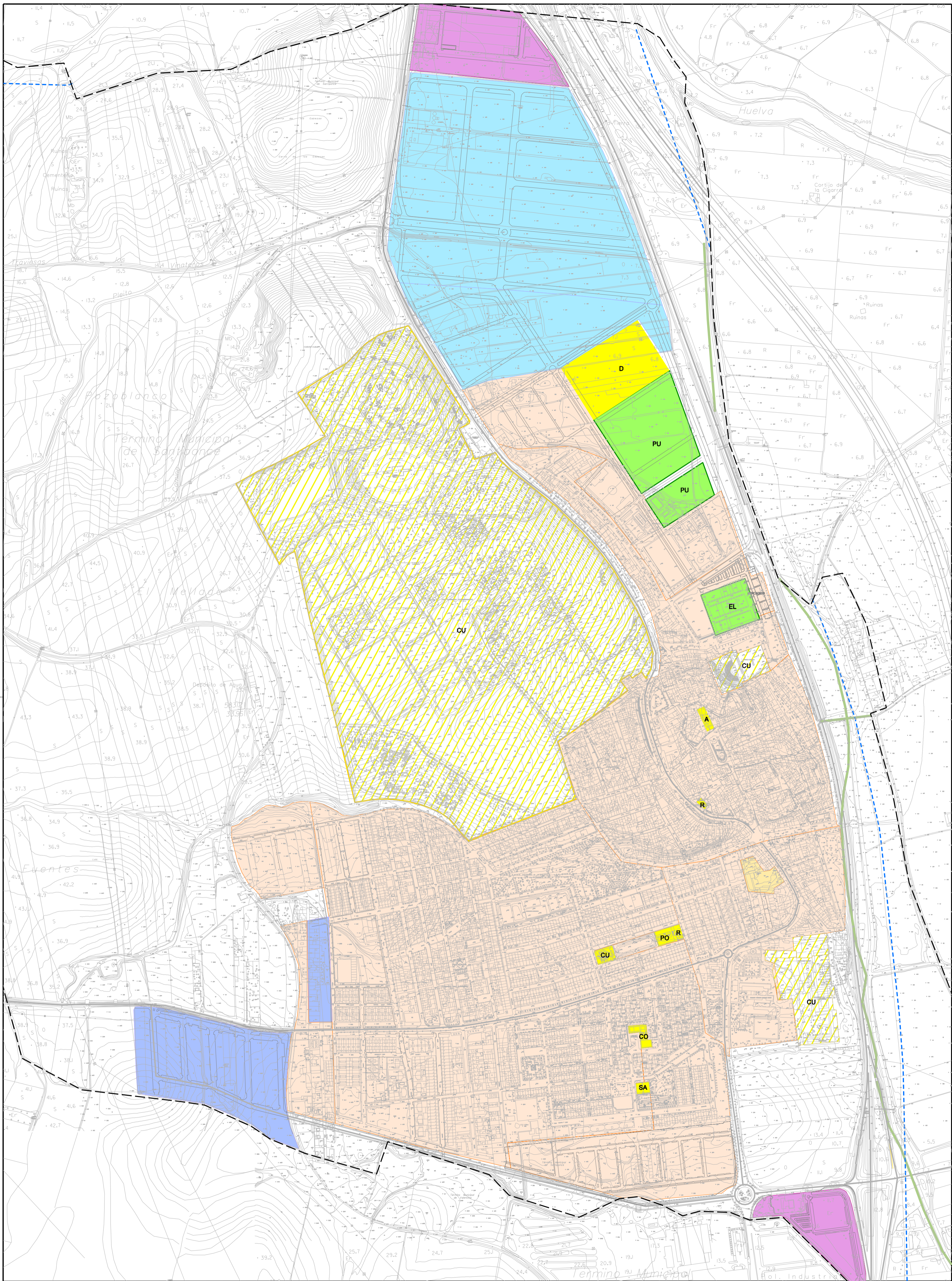
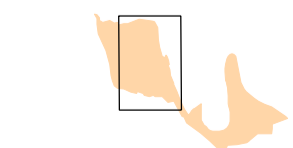
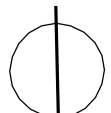


Gráfico de distribución de hojas E 1:10.000



E 1:5.000  
Escala Gráfica  
0 50 100 m



**USOS GLOBALES**

**SUELO URBANO**  
RESIDENCIAL  
INDUSTRIAL  
TERCIARIO

**SUELO URBANIZABLE**  
RESIDENCIAL  
INDUSTRIAL

**SISTEMAS GENERALES  
COMUNICACIONES**

CARRETERAS  
FERROCARRIL  
VIAS PECUARIAS  
**AREAS LIBRES**  
PU PARQUE URBANO  
EL ESPACIOS LIBRES

**EQUIPAMIENTOS PUBLICOS**

**A** ADMINISTRATIVO  
D DEPORTIVO  
R RELIGIOSO  
CU CULTURAL  
CO COMERCIAL  
PO POLICIA  
SA SANITARIO

**SISTEMAS METROPOLITANOS  
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS**

**D** DEPORTIVO  
CU CULTURAL  
**AREAS LIBRES**  
PU PARQUE METROPOLITANO  
INFRAESTRUCTURAS  
ACUEDUCTO



AYUNTAMIENTO DE SANTIPONCE  
ADAPTACION A LA LOUA  
DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

ORDENACION ADAPTADA

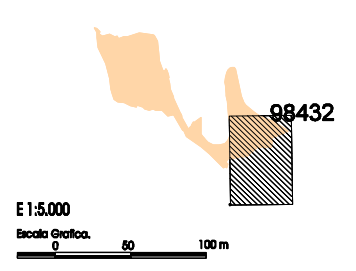
**USOS GLOBALES  
Y SISTEMAS**



OA3a



Gráfico de distribución de hojas E 1:10.000





USOS GLOBALES	
<b>SUELO URBANO</b>	<b>SUELO URBANIZABLE</b>
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
TERCIARIO	

SISTEMAS GENERALES	
COMUNICACIONES	
CARRETERAS	FERROCARRIL
VIAS PECUARIAS	AREAS LIBRES
PU PARQUE URBANO	EL ESPACIOS LIBRES

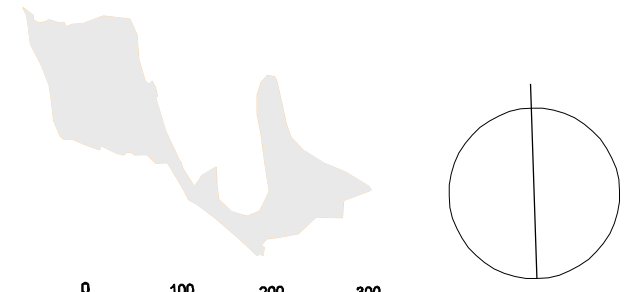
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	
A ADMINISTRATIVO	D DEPORTIVO
R RELIGIOSO	CU CULTURAL
CO COMERCIAL	PO POLICIA

SISTEMAS METROPOLITANOS	
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	
P DEPORTIVO	DO DOCENTE
CU CULTURAL	IN INFRAESTRUCTURAS
AP APARCAMIENTO	AREAS LIBRES
PM PARQUE METROPOLITANO	


**AYUNTAMIENTO DE SANTIPONCE**  
 ADAPTACION A LA LOUA  
 DEL PLANEAMIENTO VIGENTE  
 ORDENACION ADAPADA  
**USOS GLOBALES Y SISTEMAS**


**DIPUTACION DE SEVILLA**  
**OA3b**

EDUARDO GARRIDO IBAÑEZ ARQUITECTO NOVIEMBRE 2008 ADAPTACION LOUA D11/2008



- |  |                                |  |                                     |
|--|--------------------------------|--|-------------------------------------|
|  | RED FERROVIARIA                |  | ITINERARIO TRANSPORTE PUBLICO M-172 |
|  | TRAFICO MOTORIZADO INTERURBANO |  | PARADAS                             |
|  | TRAFICO MOTORIZADO PRINCIPAL   |  | VIAS PECUARIAS                      |
|  | TRAFICO NO MOTORIZADO          |  | CAMINOS PUBLICOS                    |
|  | VIARIO PEATONAL EXCLUSIVO      |  |                                     |
|  | APARCAMIENTO NO DOMICILIARIO   |  |                                     |