

TIP\_2011\_36738

**DILIGENCIA**

Para hacer constar que en sesión ordinaria de Pleno celebrado con fecha 25 de septiembre de 2014 se adoptó Acuerdo relativo a la Aprobación Provisional III del P.G.O.U. del Municipio de La Luisiana.

En La Luisiana, a 26 de septiembre de 2014.

**EL SECRETARIO**

Fdo: Daniel L. Toledano Rodríguez



2



20 JUL. 2015

9 FEB. 2015

**PGOU LA LUISIANA**

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL III**

ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN  
En la Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
DE FORMA PARCIAL  
En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla.

**ORdenación y DESarrollo URBano s.c.**

**MEMORIA DE ORDENACIÓN. JULIO 2014**



#### 4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

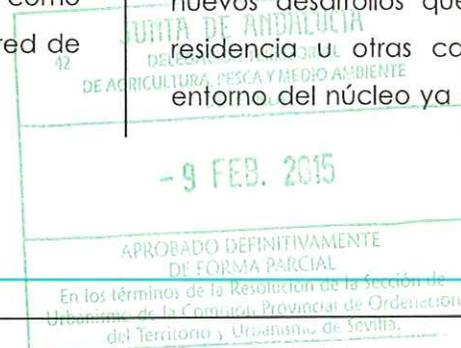
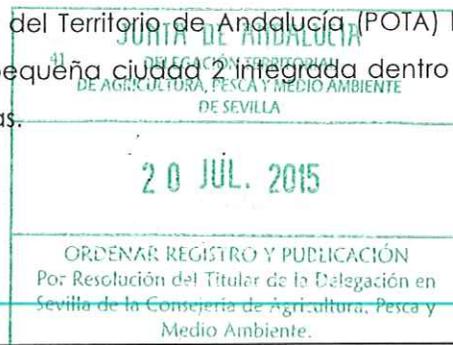
##### 4.1. OBJETIVOS A ALCANZAR POR EL MODELO PROPUESTO.

A partir de los datos obtenidos en los procesos de información y análisis, vamos a establecer una serie de objetivos a perseguir en la ordenación propuesta de forma que estos nos guíen hasta el modelo territorial que finalmente buscamos. La consecución de estos objetivos debe ir ligado a la adopción de determinados criterios que posibiliten una ordenación eficaz y racional del término municipal.

A continuación se exponen los objetivos sobre los que han de estructurarse las directrices generales de la ordenación del territorio:

##### A) Adecuada integración en la ordenación dispuesta en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

La posición de asentamiento que desde sus orígenes de fundación ha tenido el municipio de La Luisiana hace que el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) la defina como centro rural o pequeña ciudad 2 integrada dentro de una red de ciudades medias.



##### B) Creación de un Modelo de Ciudad capaz de estructurar de forma general y orgánica el territorio.

La articulación territorial garantiza la inserción comarcal, autonómica y estatal de los núcleos de población, así como el funcionamiento adecuado de los mismos en relación al medio ambiente natural y a las infraestructuras de telecomunicaciones.

##### C) Puesta en valor de la ciudad existente, protegiendo los valores de las edificaciones y el tejido histórico del núcleo tradicional.

Será importante crear una normativa urbanística que adecue las futuras intervenciones a las características volumétricas, de composición, de materiales, de textura al entorno en que se ubique.

##### D) Conformación de nuevos suelos productivos y residenciales en el entorno de los suelos urbanos.

Con ello conseguimos colmatar vacíos urbanos en algunos casos hasta límites territoriales como por ejemplo la autovía. Los nuevos desarrollos que, por su uso industrial, turístico, segunda residencia u otras características, no deban localizarse en el entorno del núcleo ya consolidado por las razones que habrán de



motivarse, se ubicarán de forma coherente con la ordenación estructural.

**E) Utilización de infraestructuras territoriales existentes como elementos catalizadores del futuro desarrollo urbanístico.**

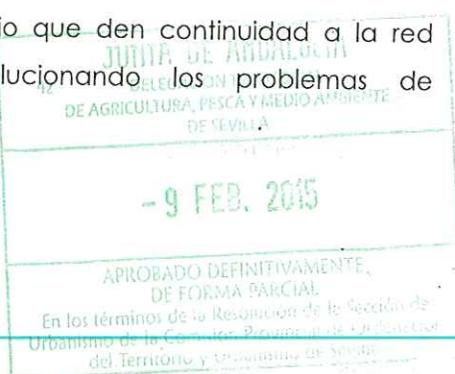
Propiciar el desarrollo de las áreas urbanas más deficitarias a través de la creación de un sistema de infraestructuras y sistemas generales adecuados para tal fin, como podría ser nuevos espacios libres que enlacen espacios inconexos.

**F) Regularización de las parcelaciones realizadas en suelo no urbanizable como Polígonos Ganaderos.**

Son parcelaciones realizadas conforme a la normativa urbanística de las Normas Subsidiarias del año 2000, las cuales, con la aprobación de la LOUA en el año 2002, será necesaria su inclusión como suelos sectorizados.

**G) Creación de sistemas generales y estructura viaria que garanticen la circulación de tráfico y aparcamientos.**

Nuevos trazados de viario que den continuidad a la red viaria de primer orden, solucionando los problemas de accesibilidad.



Documento para Aprobación Provisional Tercera (III)

**H) Atender las demandas de viviendas protegidas**

Habrá que estudiar las necesidades del municipio en cuanto a la reserva de vivienda protegida, asegurando el mínimo que marca la ley o con un porcentaje superior en el caso en que fuera necesario.

**I) Fomentar el desarrollo socioeconómico del término.**

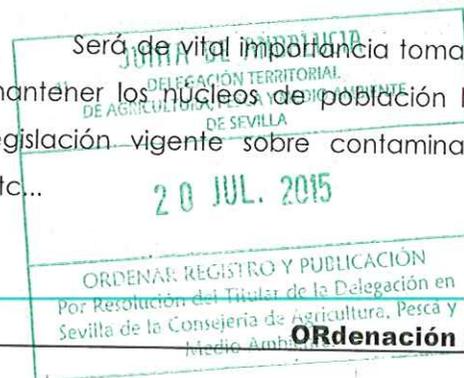
El PGOU deberá aprovechar las posibilidades de mejora y progreso del término mediante los mecanismos de clasificación y calificación de suelo.

**J) Optimizar equipamientos.**

El planeamiento urbanístico debe adoptar estrategias con relación a la dotación y mejora de los equipamientos urbanos, favoreciendo la complementariedad y multifuncionalidad de los equipamientos educativos, culturales, sociales y deportivos, evitando una ineficiencia en su utilización y explotación.

**K) Garantizar a los habitantes de La Luisiana unas condiciones de salubridad urbana adecuadas.**

Será de vital importancia tomar las medidas correctas para mantener los núcleos de población limpios, así como cumplir la legislación vigente sobre contaminación atmosférica, acústica, etc...



Documento para Aprobación Provisional Tercera (III)

4.2. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.

4.2.1. ANTECEDENTES EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

La ordenación del territorio como materia diferenciada del urbanismo toma, en España, carta de naturaleza en la propia Constitución de 1978. Hasta entonces, urbanismo y ordenación territorial se configuraban unitariamente en la ley del suelo, y muy particularmente en su reforma de 1975, mediante la creación de la figura del PDTC, con la finalidad de hacer converger las líneas de la planificación económica con la ordenación física a escala comarcal/regional.

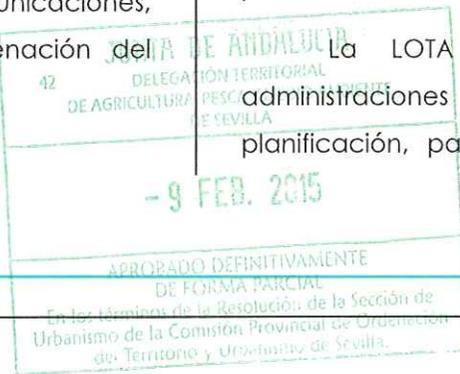
La experiencia europea en ordenación del territorio es más dilatada, y su origen técnico-administrativo está relacionado con la crisis del concepto de ciudad como núcleo aislado, y la necesidad de contemplar su evolución y sus repercusiones en un ámbito territorial cuya ordenación debe ser abordada unitariamente. Al mismo tiempo, se asiste a la revalorización del espacio rural y natural, y a las políticas de desarrollo regional y de planificación de sectores estratégicos como las infraestructuras de comunicaciones, que constituyen componentes básicos de la ordenación del territorio.

La Carta Europea de Ordenación del Territorio (1983) es el documento que mejor precisa sus conceptos y objetivos fundamentales, definiéndola como la "expresión espacial de la política económica, social, cultural y ecológica de toda la sociedad". A partir de este momento en la UE se inicia una trayectoria de trabajos y decisiones en favor de la dimensión territorial de las políticas comunitarias, hasta llegar a la actual Perspectiva Europea de Ordenación del Territorio.

La ordenación del territorio tampoco es ajena a la configuración del estado de las autonomías y a la distribución de los poderes públicos, siendo ésta una competencia encomendada a las comunidades autónomas con potestades plenas, es decir, legislativa, reglamentaria y de ejecución. Casi todas las comunidades autónomas han promulgado una legislación territorial propia, y establecido un sistema de planeamiento territorial nuevo.

En Andalucía, la Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía, Ley 1/1994, participa de los rasgos generales de otros sistemas creados por las demás comunidades autónomas aunque presenta, no obstante, algunas características diferenciadoras.

La LOTA establece que las actuaciones de las administraciones públicas han de regirse por los principios de planificación, participación, cooperación y coordinación, cuya



aplicación deben garantizar la coherencia y efectividad de los instrumentos y procedimientos de la política territorial.

En la LOTA se crean dos instrumentos de planificación integral:

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- Planes de Ordenación del Territorio de Ámbito Subregional.

En cuanto a los instrumentos de planificación previstos en la correspondiente legislación sectorial, la LOTA establece una serie de mecanismos de coordinación para asegurar su coherente inserción en la política territorial global, identificando las actividades de planificación que han de tener la consideración de Plan con Incidencia en la Ordenación del Territorio.

Como tal sistema, la LOTA establece unas relaciones entre ellos de vinculaciones jerárquicas y funcionales, así como con el planeamiento urbanístico general.

El Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía aprobó mediante Decreto 129/2006, de 27 de junio, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

El Pleno del Parlamento de Andalucía, en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006, aprobó el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, así como las Resoluciones consecuencia

DILIGENCIA  
Para hacer constar que en sesión ordinaria de Pleno celebrado con fecha 25 de septiembre de 2014 se adoptó Acuerdo relativo a la Aprobación Provisional III del P.G.O.U. del Municipio de La Luisiana.  
En La Luisiana, a 25 de septiembre de 2014.

EL SECRETARIO  
Edo: Daniel L. Teledano Rodríguez

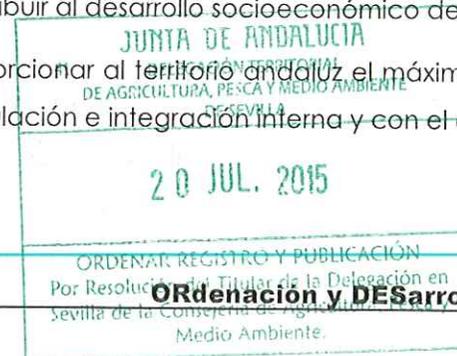
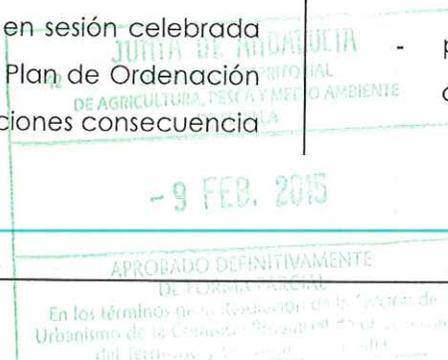
## Documento para Aprobación Provisional Tercera (III)

del debate del citado Plan. Tras la tramitación parlamentaria el Consejo de Gobierno realizó las adaptaciones necesarias del documento y procedió a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía mediante el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, publicado en el BOJA el 29 de diciembre de 2006.

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía es el instrumento cabecera del sistema de planeamiento territorial de Andalucía. Su finalidad es establecer los elementos básicos para la organización y estructura territorial de la comunidad autónoma, constituyéndose en marco de referencia obligado para los restantes planes territoriales y la intervención pública en general. Además, el plan regional debe constituir el nexo de articulación con las políticas de incidencia territorial del Estado y de las que se definan desde la Unión Europea.

La LOTA y el Decreto de Formulación del Plan establecen como objetivo general del Plan definir una estructura del territorio de Andalucía adecuada a las actuales necesidades y posibilidades de la región, y que habrá de cumplir las siguientes condiciones:

- contribuir al desarrollo socioeconómico de la región.
- proporcionar al territorio andaluz el máximo nivel posible de articulación e integración interna y con el exterior.



Documento para Aprobación Provisional Tercera (III)

- hacer posible la renovación de los recursos naturales que deban ser utilizados, procurando la idoneidad y la distribución equilibrada de los usos del suelo y de las actividades, y la protección del patrimonio natural y cultural.
- contribuir a la elevación y distribución homogénea de la calidad de vida y el bienestar social en todo el territorio, proporcionando equipamiento y accesibilidad al mismo.

Sus determinaciones pueden tener un alcance distinto según revista la fórmula de directrices, recomendaciones, o normas de aplicación directa.

En su formulación se optó por la elaboración de unas bases y estrategias con carácter previo, para orientar las propuestas del plan. En el proceso de redacción y tramitación se constata la aplicación de los principios de la política territorial, siendo fundamental en éste la participación colegiada de la comisión de redacción, responsable de la elaboración del plan.

4.2.1.1. Plan de ordenación del territorio de ámbito subregional.

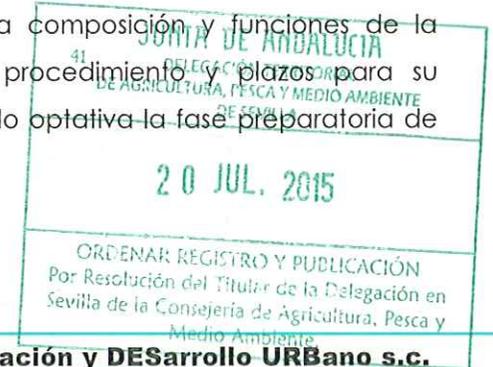
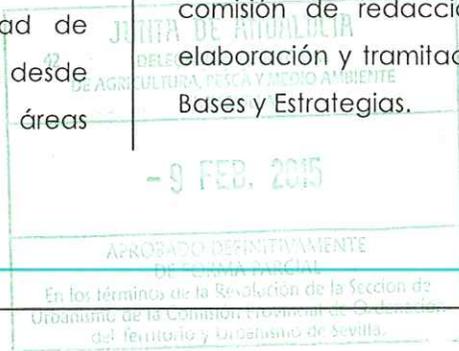
Para una región de las dimensiones y diversidad de Andalucía, es ineludible abordar la ordenación del territorio desde ámbitos subregionales: Zonas de montaña, litoral, áreas

metropolitanas o campiñas, son realidades, con problemas y oportunidades muy diferentes, que requieren una aplicación singular de los criterios de ordenación territorial.

Los contenidos de los Planes subregionales se refieren a los aspectos básicos que afectan a la estructura territorial, cualquiera que sean las características del ámbito. En este sentido, la LOTA es suficientemente genérica y flexible, correspondiendo a los propios decretos de formulación los que deben concretar los contenidos específicos, adaptados a las peculiaridades de cada ámbito de ordenación.

Sus determinaciones son vinculantes para los planes con incidencia en la ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico. Dichas determinaciones pueden tener un alcance distinto según revista la fórmula de directrices, recomendaciones, o normas de aplicación directa, vinculantes en los suelos urbanizables y no urbanizables.

En los decretos de formulación se establecen el ámbito, los objetivos generales del plan, la composición y funciones de la comisión de redacción, y el procedimiento y plazos para su elaboración y tramitación, siendo optativa la fase preparatoria de Bases y Estrategias.



Edo: Daniel L. Toledano-Rodríguez

Documento para Aprobación Provisional Tercera (III)

4.2.1.2. Plan con incidencia en la ordenación del territorio.

La LOTA establece para las actividades de planificación que inciden en la ordenación del territorio unos contenidos adicionales y un procedimiento común, sin perjuicio de lo regulado por su correspondiente legislación especial. Dichas actividades, que se relacionan en el Anexo I LOTA, tienen la consideración de planes con incidencia en la ordenación del territorio (PIOT), contribuyendo de esta forma a los objetivos generales de la ordenación del territorio de Andalucía.

Los contenidos adicionales de los PIOT se refieren a la expresión territorial del análisis y diagnóstico del sector, la especificación de los objetivos territoriales y la justificación de la coherencia de sus contenidos con las determinaciones de los planes de ordenación territorial.

Dichos planes deben ser formulados por el Consejo de Gobierno y destacar su condición de PIOT, y aprobados, igualmente, por Decreto del Consejo de Gobierno. Para asegurar la compatibilidad y coherencia de sus propuestas, en su procedimiento administrativo se incardina un informe preceptivo del órgano competente en ordenación del territorio (Consejería de Obras Públicas y Transportes), dos meses transcurridos los cuales se considerará positivo.

Un procedimiento similar se prevé para las actividades de planificación desarrolladas por la Administración del Estado. El informe preceptivo (dos meses), previo a su aprobación, versará sobre la coherencia con la política de ordenación del territorio. Para posibles discrepancias se remiten a fórmulas de concertación con el fin de proponer de común acuerdo la resolución de las mismas.

Algunos planes formulados con esta expresa consideración son el Plan Director de Infraestructuras de Andalucía 1997-2007, y los Planes Intermodales de Transportes de diferentes ámbitos metropolitanos.

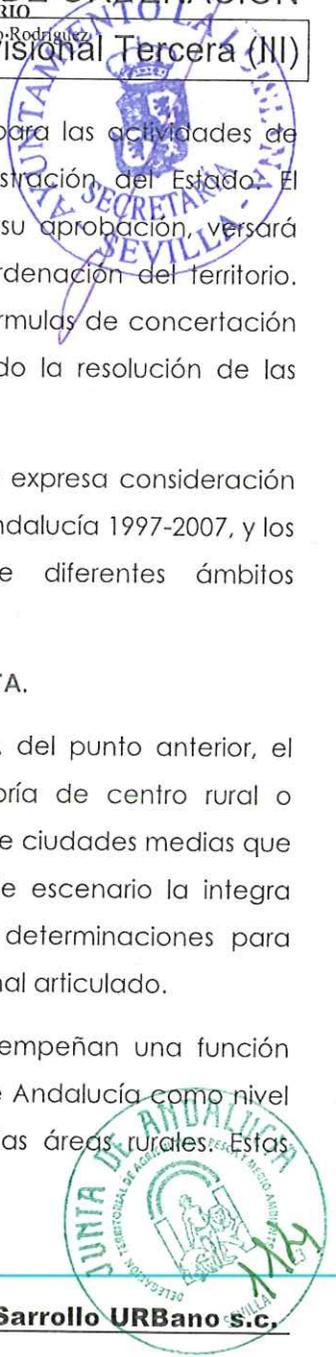
4.2.2. EL MUNICIPIO DE LA LUISIANA EN EL POTA.

Como se recoge en el apartado A del punto anterior, el municipio de La Luisiana tiene la categoría de centro rural o pequeña ciudad 2 dentro de la estructura de ciudades medias que define el POTA. Su posición dentro de este escenario la integra formando parte de líneas estratégicas y determinaciones para contribuir a la creación de un espacio regional articulado.

Las redes de ciudades medias desempeñan una función esencial para la articulación del territorio de Andalucía como nivel intermedio entre los centros regionales y las áreas rurales. Estas

JUNTA DE ANDALUCÍA  
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE  
DE SEVILLA  
20 JUL. 2015  
ORDENAR, REGISTRO Y PUBLICACIÓN  
Por Resolución del Titular de la Delegación en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
DE FORMA PARCIAL  
En los términos de la Ley 1/2007, de 27 de febrero, de Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Andalucía.  
-9 FEB. 2015



Documento para Aprobación Provisional Tercera (III)

redes se verán favorecidas por la localización de equipamientos y servicios especializados, elevando su capacidad para organizar la prestación de servicios públicos y privados a los territorios que articulan, de acuerdo con las determinaciones del POT.

Dentro de los principales ejes de articulación regional han de desempeñar una función esencial, especialmente en lo que se refiere al refuerzo de su posición en el Sistema Intermodal de Transportes y Comunicaciones, en el Sistema Energético y en el Sistema de Telecomunicaciones, que debe materializarse principalmente a través del Plan Director de Infraestructuras de Andalucía y de otros planes sectoriales en los que ésta se desarrolle.

Al localizarse La Luisiana dentro de un ámbito organizado por una red de ciudades medias, la localización de las infraestructuras nodales y la organización de los servicios de transporte público han de adaptarse a dicha estructura territorial aprovechando la potencialidad urbana que ofrecen y las especificidades de cada modelo territorial.

Dentro de las áreas de Ordenación del Transporte se encontraría en un segundo nivel, como área interior dentro del eje Écija-Carmona-Utrera. Para este nivel el plan dictamina como necesarias unas dotaciones de infraestructuras intermodales, la conexión con la red viaria de primer nivel y centros de transportes

de mercancías de segundo nivel, estableciendo como el instrumento correspondiente de ordenación y planificación para la coordinación de las actuaciones y la correcta integración de las infraestructuras de transporte, la aprobación de un Programa de Ordenación del Transporte.

Como integrante de una red de ciudades medias interiores se incorporará al fomento de la cooperación entre ciudades y sistemas productivos especializados, a fin de crear infraestructuras y servicios de transporte comunes y compartidos que aprovechen la economía de escala que ofrece la cooperación, así como las oportunidades que brindan los grandes ejes regionales de transporte.

La Luisiana forma parte del Dominio Territorial del Valle del Guadalquivir, dentro del ámbito territorial de la Baja Campiña, definida por el predominio casi exclusivo del modelo agrícola de alternancia de trigo y cultivos industriales, por lo general sobre grandes propiedades, y en la que alcanzan su mayor nivel los problemas socioeconómicos, ambientales y paisajísticos. Desde el POT La Luisiana se reconoce como Ciudad Histórica y se incorpora dentro de una red de ciudades patrimoniales y en la ruta cultural Bética-Romana.



En cuanto a la orientación y control de los procesos de urbanización y la calidad urbana, optaremos por preservar el Modelo Territorial de Andalucía frente a procesos de urbanización no deseables, tal como se establece en el POTa, mejorando los niveles de competitividad, calidad de vida y cohesión social de las ciudades andaluzas, contribuyendo desde el Sistema de Ciudades a la sostenibilidad global.

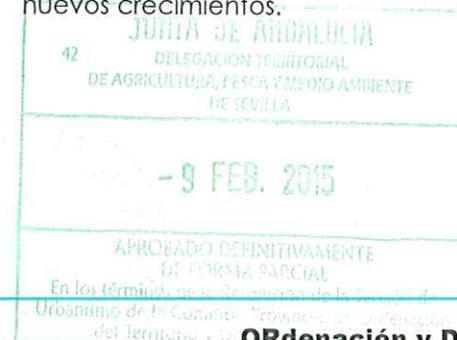
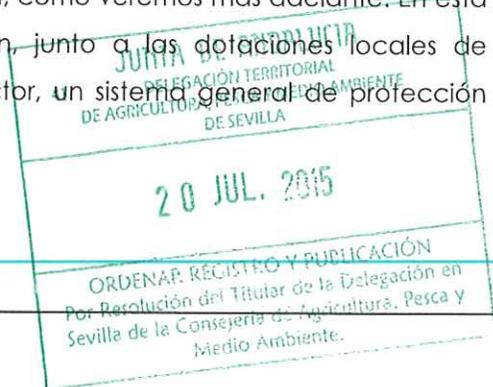
#### 4.2.3 ACTUACIONES QUE CONFORMAN EL MODELO DE CIUDAD.

A continuación, vamos a describir las decisiones urbanísticas más importantes que son las que moldean el modelo de ciudad que perseguimos:

- 1) Existe una infraestructura territorial que va a limitar el posible crecimiento del núcleo de La Luisiana hacia el sur: la Autovía A-4.
- 2) Esta Autovía va a servir de límite sur del crecimiento del núcleo de La Luisiana, marcando la delimitación de sectores hasta el dominio público de Carreteras y la línea de edificación hasta los 100 metros de la arista exterior de la calzada más próxima, como veremos más adelante. En esta franja se organizarán, junto a las dotaciones locales de zonas verdes del sector, un sistema general de protección

de los nuevos sectores frente a los inconvenientes acústicos y ambientales generados por la Autovía.

- 3) Limitación del crecimiento también por el norte debido a la topografía del terreno. Si se va a poder clasificar una superficie de suelo reducida que colmate el núcleo urbano por el norte y permita crear un vial perimetral de continuidad viaria.
- 4) Creación de una estructura viaria, bien como sistema general bien como viario local de una determinada unidad de ejecución, que de continuidad a los suelos urbanos y urbanizables.
- 5) Bolsas de zona verde, sistemas de espacios libres de dominio y uso público, enclavados en entornos que potencian los valores patrimoniales de la ciudad.
- 6) Sistemas Generales de Equipamientos como previsión de ampliación de los ya existentes.
- 7) Reestructuración y nuevo dimensionado de infraestructuras existentes que han quedado obsoletas con respecto a los nuevos crecimientos.



#### 4.3. LA RED DE SISTEMAS GENERALES.

##### 4.3.1 Sistema General de Comunicaciones

###### a) Red de carreteras

La red viaria de carreteras existentes y previstas en el término municipal está conformada por las siguientes:

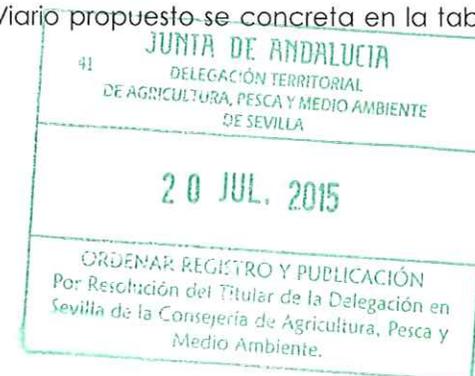
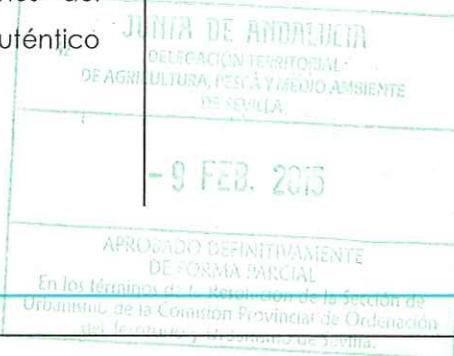
Carretera "A-4", que cruza el término municipal en sentido Este-Oeste, en su extremo Sur y comunica el núcleo con Carmona-Sevilla, hacia el Oeste, y con Écija-Córdoba, en sentido Este. Esta carretera está catalogada como vía principal en el contexto de la Ley 8/2001, de Carreteras, de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Carretera "SE-137", que enlaza la Luisiana con el Campillo y Cañada del Rosal. Desde esta carretera se unen los distintos polígonos industriales del término y supone la conexión directa del casco urbano del Campillo y la Luisiana, lo que ha generado una fuerte tensión urbanística en los terrenos del municipio que se apoyan en ella, convirtiéndola en un auténtico eje vertebrador de los futuros desarrollos urbanísticos.

###### b) Sistema General Viario.

El Plan General define la estructura general viaria del municipio, que está compuesta por los viarios principales del casco consolidado y por el nuevo arco viario propuesto para canalizar los tráficos generados por los nuevos suelos de crecimiento delimitados, enlazando con las infraestructuras territoriales incidentes en el término municipal.

El Plan General propone un **Sistema General Viario** de nueva formación que estructura los nuevos suelos de desarrollo, canalizando los tráficos exteriores al núcleo consolidado hacia las vías territoriales. La conexión general de estos viarios queda completada por los viarios locales vinculantes de los sectores. Estos se diseñaran desde el planeamiento de tal forma que completaran, junto con los sistemas generales la red viaria principal propuesta para el municipio. La pormenorización de los viales que constituyen el nuevo Sistema General Viario propuesto se concreta en la tabla adjunta:



| TRAMO                              | SUPERFICIE (M <sup>2</sup> ) | SECCION |
|------------------------------------|------------------------------|---------|
| SGV-1 CONEXIÓN SECTORES ZONA OESTE | 11.708                       | V3      |
| SGV-2 CONEXIÓN NORTE I             | 8.377                        | V2      |
| SGV-3 CONEXIÓN NORTE II            | 1.659                        | V2      |
| SGV-4 CONEXIÓN SECTORES ZONA SUR   | 8.279                        | V3 y V4 |
| SGV-5 ACCESO PARQUE INDUSTRIAL     | 30.612                       | V4      |

a) Sistemas Generales viario previstos:

- SGV-1 CONEXIÓN SECTORES ZONA OESTE

El viario se admitirá considerando como ancho mínimo de vial el tipo V3. Dispondrá de arbolado en sus Acerados y aparcamiento en hilera a uno de sus lados.

- SGV-2 y 3 CONEXIÓN NORTE I y II

El viario se admitirá considerando como ancho mínimo de vial el tipo V2. Dispondrá de arbolado en sus Acerados y aparcamiento en hilera en ambos lados. Junto con los viarios



vinculados a los sectores SUS-R01 y SUS-I03 cierra por el norte el anillo que rodea al municipio. Conexión Norte que une las dos rotondas previstas en los extremos de la travesía SE-137, creando una alternativa a esta, lo que dará mayor fluidez al tráfico de esta zona.

- SGV-4 CONEXIÓN SECTORES ZONA SUR

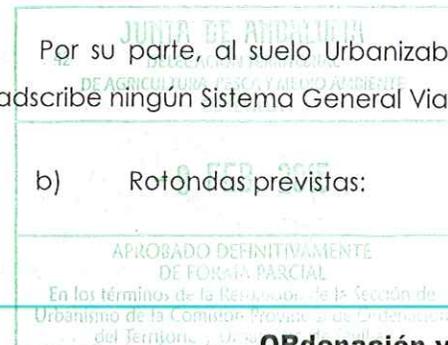
El viario se admitirá considerando como ancho mínimo de vial el tipo V3 en el tramo paralelo a la Autovía y V4 en el resto.

- SGV-5 ACCESO PARQUE INDUSTRIAL

El viario se admitirá considerando como ancho mínimo de vial el tipo V4. Dispondrá de arbolado en sus Acerados y no tendrá aparcamientos. Une la SE-137 desde el nudo que se esta ejecutando junto al sector SUS-I05, con el parque industrial de La Luisiana. Quedando así todas las zonas industriales, tanto de La Luisiana como del Campillo perfectamente conectadas.

Por su parte, al suelo Urbanizable No Sectorizado no se le adscribe ningún Sistema General Viario.

- b) Rotondas previstas:



Documento para Aprobación Provisional Tercera (III)

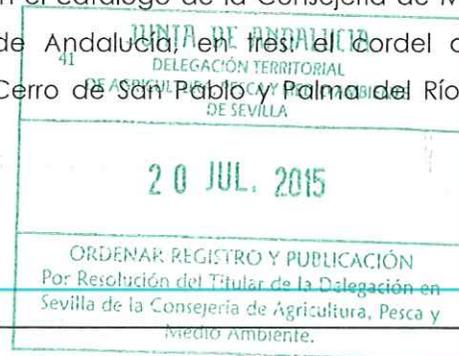
Se prevén el diseño de tres rotondas, destinadas a resolver nudos de acceso intercalados en la conexión Norte con la carretera SE-137. En concreto, tales actuaciones se sitúan como sigue:

Formalización de una rotonda en la intersección de los Sistemas Generales Viarios "SGV-01" y "SGV-02" en el Camino de la Campana viario estructurante existente. Dicha rotonda agiliza la conexión de la trama urbana con la nueva circunvalación prevista en este nuevo modelo de ciudad.

SE\_137: se prevén dos rotondas en esta carretera, formalizando la conexión de la ronda norte con el acceso a La Luisiana desde el Campillo y una segunda rotonda ubicada en dicha carretera a la altura del sector SUS-102, facilitándose la circulación perimetral en el municipio.

4.3.2. Sistema General de Vías Pecuarias

Las vías pecuarias que recorren el término municipal de La Luisiana se resumen, según el catálogo de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, en tres: el Cordel de El Campillo, la vereda del Cerro de San Pablo y Palma del Río y el

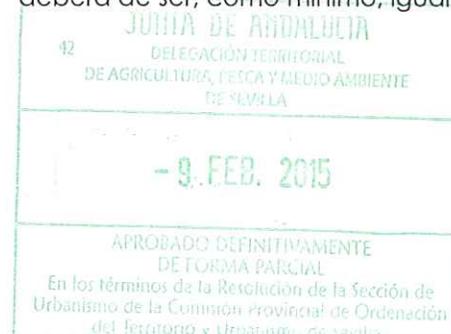


cordel de la Luisiana con sus ramales 1 y 2. (Descrita la memoria informativa: Medio Físico apartado 2.1.10)

La solución propuesta para la gestión de las servidumbres derivadas del dominio público pecuario permite la desafectación de las vías pecuarias afectadas por el desarrollo urbanístico propuesto por el Plan, ya que se puede proceder a la ocupación directa de los terrenos soportes del trazado alternativo al amparo del artículo 141 de La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4.3.3 Sistema General de Espacios Libres

A continuación pasaremos a describir los distintos sistemas generales de espacios libres existentes y calcularemos el módulo con respecto al número de habitantes en la actualidad. El nuevo módulo, resultado de relacionar la suma de los sistemas generales existentes con los propuestos y el número de habitantes totales, deberá de ser, como mínimo, igual al existente.



a) Sistemas Generales de Espacios libres existentes

| SSGG EXISTENTES                                      | Superficie (m2) |
|--|-----------------|
| Parque periurbano junto a antigua N-IV (La Luisiana) | 8.371           |
| Parque periurbano junto a Baños Romanos(La Luisiana) | 23.047          |
| Plaza Félix Rodríguez de la Fuente(La Luisiana)      | 1.969           |
| Plaza Pablo de Olavide (La Luisiana)                 | 869             |
| Plaza de Cuba(La Luisiana)                           | 2.122           |
| Plaza junto a recinto ferial (La Luisiana)           | 995             |
| Plaza Inmaculada Concepción(La Luisiana)             | 500             |
| Plaza de la Concordia (La Luisiana)                  | 985             |
| Jardines junto a recinto ferial (La Luisiana)        | 1095            |
| Parque Julio Romero de Torres (La Luisiana)          | 1.753           |

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Plaza Los Motillos(La Luisiana)       | 4.521            |
| Plaza de la Ilustración (La Luisiana) | 2.668            |
| Plaza El Garrotal (El Campillo)       | 613              |
| Plaza (El Campillo)                   | 1.221            |
| Plaza Carlos III (El Campillo)        | 773              |
| <b>TOTAL</b>                          | <b>51.502 m2</b> |

Tenemos un total de 51.502 m2 para un techo poblacional de 4.694 habitantes, es decir, un módulo de 10,97 m2/hab en la situación actual del planeamiento.

El Plan General prevé las siguientes áreas libres integrantes del Sistema General de Espacios Libres:

JUNTA DE ANDALUCIA  
DELEGACIÓN TERRITORIAL  
DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE  
DE SEVILLA  
20 JUL. 2015  
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN  
Por Resolución del Titular de la Delegación en  
Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y  
Medio Ambiente.

JUNTA DE ANDALUCIA  
42 DELEGACIÓN TERRITORIAL  
DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE  
DE SEVILLA  
- 9 FEB. 2015  
APROBADO DEFINITIVAMENTE  
DE FORMA PARCIAL  
En los términos de la Resolución de la Sección  
Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación  
del Territorio y Medio Ambiente.



Documento para Aprobación Provisional Tercera (III)

**b) Sistemas Generales de Espacios Libres previstos**

- SG-ZV-01; PARQUE ESTE situado adyacente a la travesía por la Luisiana de la antigua N-IV y el sector SUNS-01 "FLORES". ocupando los antiguos terrenos de RENFE. Su desarrollo supondrá la colmatación verde de la zona de los baños romanos y el nuevo hotel, siendo el sistema general de espacios libres más importante del municipio. Posee una superficie de 7.853 m<sup>2</sup>.
- SG-ZV-02; PARQUE NORTE situado separando la zona residencial de la industrial. Posee una superficie de 13.725 m<sup>2</sup>.
- SG-ZV03; PARQUE CAMPILLO OESTE zona verde creada junto al equipamiento deportivo de El Campillo. Posee una superficie de 1.444 m<sup>2</sup>.
- SG-ZV04; PARQUE CAMPILLO ESTE zona verde creada junto al sector de suelo urbanizable transitorio SUS-R04. Posee una superficie de 3.358 m<sup>2</sup>.

41 JUNTA DE ANDALUCÍA  
 DELEGACIÓN TERRITORIAL  
 DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE  
 DE SEVILLA  
 20 JUL. 2015  
 ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN  
 Por Resolución del Titular de la Delegación en  
 Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y  
 Medio Ambiente.

42 JUNTA DE ANDALUCÍA  
 DELEGACIÓN TERRITORIAL  
 DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE  
 DE SEVILLA  
 -9 FEB. 2015  
 APROBADO DEFINITIVAMENTE  
 DE FORMA PARCIAL  
 En los términos de la Resolución de la Sección de  
 Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación  
 del Territorio y Urbanismo de Sevilla

Considerando los espacios existentes y los ahora propuestos, resultaría una superficie total destinada a **Sistema General de Espacios Libres** de ~~79.430~~ <sup>77.817</sup> m<sup>2</sup>, lo cual supone, para una población total de **6.770 habitantes**, un estándar de ~~11,73~~ <sup>11,50</sup> m<sup>2</sup>/habitante, superior al actual.  
 CORREGIR - X DE COMP. 11/50 m<sup>2</sup>/hab  
 15/07/2015

**4.3.4 Sistema General de Equipamientos**

**4.3.4.1 Deportivo**

En la actualidad el municipio cuenta con un Polideportivo en la Luisiana, sito en la calle Miguel Hernández, ocupando una superficie de 9.268 m<sup>2</sup>, así como el Estadio municipal que ocupa una superficie de 20.809 m<sup>2</sup>, cercano al anterior. El Plan propone ampliar este último equipamiento, incorporándole unos terrenos aledaños de 13.755 m<sup>2</sup> ("SG-E02"), conformándose así un **Sistema General Deportivo unitario** que ocuparía una superficie total de 34.567,00 m<sup>2</sup>.

El Campillo cuenta con campo de fútbol y zonas libres aledañas, ocupando una superficie de 6257 m<sup>2</sup>, ya que a la superficie original de 7.701 m<sup>2</sup> se le ha detruido 1.444 m<sup>2</sup> que se han incorporado al nuevo sistema general de zonas

JUNTA DE ANDALUCÍA  
 DELEGACIÓN TERRITORIAL  
 DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE  
 DE SEVILLA  
 121 23

verdes (SG-ZV03; PARQUE CAMPILLO OESTE ), así como unas pistas que ocupan una superficie de 1.699 m<sup>2</sup>.

|  |           |
|--|-----------|
| EQUIPAMIENTO DEPORTIVO EXISTENTE (La Luisiana)   | 30.077,00 |
| EQUIPAMIENTO DEPORTIVO EXISTENTE (el Campillo)   | 7.956,00  |
| EQUIPAMIENTO DEPORTIVO A GESTIONAR (La Luisiana) | 13.755,00 |
| TOTAL (m2)                                       | 51.788,00 |

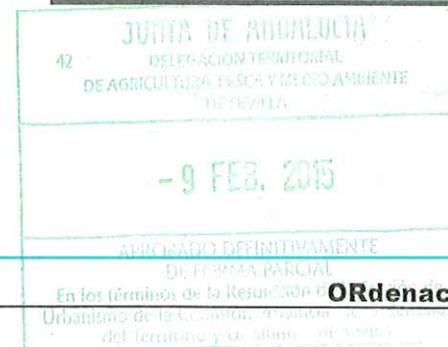
#### 4.3.4.2 Educativo

Teniendo en cuenta las características del municipio y la falta de desarrollo de los Planes Parciales en ejecución, se consideran dentro del **Sistema General Educativo** los siguientes edificios públicos:

| Centro                                   | Superficie (m2) |
|--|-----------------|
| Instituto de Secundaria                  | 10.742,00       |
| Colegio "Antonio Machado"                | 13.616,00       |
| Colegio Público "Director Manuel Somoza" | 4.096           |
| TOTAL                                    | 28.454          |

La reserva de suelo para equipamiento Educativo existente y prevista por el planeamiento vigente alcanza una superficie total de **38.218 m<sup>2</sup>**, ya que se prevé una ampliación del equipamiento docente con la creación de un sistema general próximo al existente, SG-E01. **9.764 m<sup>2</sup>**

|  |        |
|--|--------|
| EQUIPAMIENTO educativo existente                       | 28.454 |
| EQUIPAMIENTO SISTEMA GENERAL A GESTIONAR (La Luisiana) | 9.764  |
| TOTAL (m2)   | 38.218 |



El desarrollo de los nuevos suelos urbanizables residenciales permitirá gestionar nuevos terrenos que den respuestas al incremento de la demanda de este equipamiento, considerándose cubiertas las necesidades con carácter de Sistema General

#### 4.3.4.3 Administrativo Publico

La reserva de suelo para equipamiento administrativo existente alcanza una superficie total de **920 m<sup>2</sup>**, no se prevé una ampliación de este equipamiento, considerándose cubiertas las necesidades con carácter general.

A continuación se detallan los equipamientos administrativos existentes:

|                            | Superficie (m2) |
|----------------------------|-----------------|
| Casa Consistorial          | 268             |
| Tenencia de Alcaldía       | 326             |
| Correos                    | 107             |
| Edificio de Usos Múltiples | 219             |
| <b>TOTAL</b>               | <b>920</b>      |

#### 4.3.4.4 Cultural

Balneario de los Baños Romanos:

Ubicado en la C/Pio Baroja. Edificio de gran interés, tanto artístico como arqueológico.

Forma parte de la ruta Bética Romana, la cual abarca territorios por los que pasaba la antigua Vía Augusta. La Ruta está integrada por los Ayuntamientos de Santiponce, Carmona, La Luisiana, Écija, Almodóvar del Río, Córdoba, Montoso, Almedinilla, Puente Genil, Osuna, Marchena, Jerez, Cádiz y Tarifa (ver ficha catalogo Histórico Artístico).

Considerándose cubiertas las necesidades con carácter general.

#### 4.3.4.5 Asistencial

En la actualidad este equipamiento se reduce a un Centro de la tercera edad, con una superficie de 826,00 m<sup>2</sup>.

Considerándose insuficiente se prevé una reserva de suelo, destinada a este uso, SG-E03, con una superficie de 14.315 m<sup>2</sup>.

Documento para Aprobación Provisional Tercera (III)

4.3.4.6 Social

En este grupo incluimos los equipamientos sociales adscritos a tal uso, bien históricamente, bien derivados de las cesiones obtenidas del planeamiento de desarrollo del las Normas Subsidiarias municipales.

|                                    | Superficie (m2) |
|------------------------------------|-----------------|
| Guardería Municipal de la Luisiana | 885             |
| Guardería Pública del Campillo     | 545             |
| Hogar del Pensionista del Campillo | 150             |
| TOTAL                              | 1.530           |

Considerándose cubiertas las necesidades con carácter general.

4.3.4.7 Servicios Urbanos

Como tal equipamiento general figura, en primer lugar los depósitos de agua, de la Luisiana y de El Campillo.

Completa esta clase de equipamiento general La Casa de Postas y una nave Municipal.

Por último, el Plan General prevé la reforma y ampliación del depósito de agua de la Luisiana y una reserva de suelo (SG-I01 de 3.549 m2) para un nuevo deposito de agua en El Campillo.

• Servicio Funerario

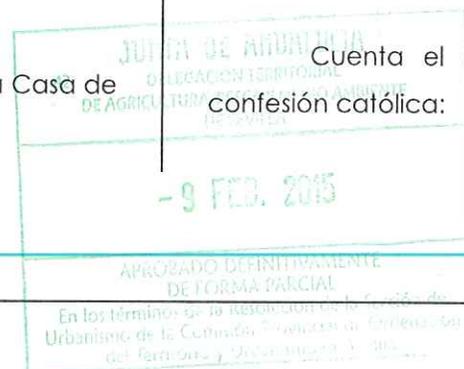
Como tal figura el actual Cementerio municipal, junto al cual se delimitan terrenos, previendo su futura ampliación y modernización. Las actuales instalaciones ocupan una superficie de 2.347,00 m<sup>2</sup>, mientras que la zona de prevista ampliación ocupa 9.935 m<sup>2</sup>, denominándose SG-E04. En total, la superficie alcanzada sería de 12.282 m<sup>2</sup>.

4.3.4.8 Sanitario

En la actualidad, el municipio cuenta con un **Centro de Salud**, sito en la avenida de Andalucía, con una superficie de 361,00 m<sup>2</sup>, considerándose suficiente.

4.3.4.9 Religioso

Cuenta el municipio, en primer lugar dos templos de confesión católica:



Documento para Aprobación Provisional Tercera (III)

Iglesia de la Inmaculada Concepción, situada en la plaza de Pablo de Olavide, que ocupa 956 m<sup>2</sup>.

Iglesia o Parroquia de El Campillo, situada en el núcleo urbano C/Atrio, desde la Plaza Carlos III, que ocupa 196 m<sup>2</sup>.

Ambas iglesias son de la segunda mitad del sXVIII, estilo Barroco colonial.

Existen, además, una casa de Hermandad pero que pueden entenderse equipamientos de carácter local.

La reserva de suelo para equipamiento Religioso existente alcanza una superficie total de 1.152 m<sup>2</sup>, no se prevé una ampliación de este equipamiento, considerándose cubiertas las necesidades con carácter general.

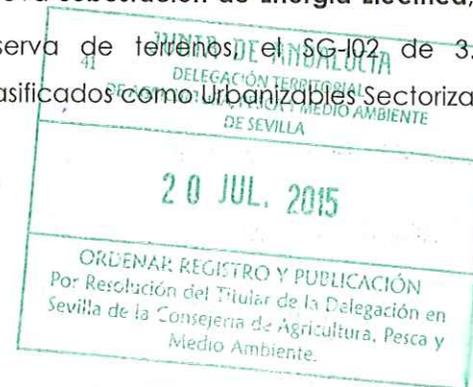
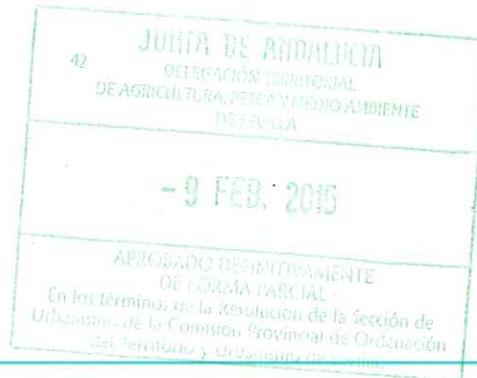
Tenemos un total de 72.110 m<sup>2</sup> de Sistema General de Equipamiento para un techo poblacional de 4.894 habitantes, es decir, un módulo de 15,36 m<sup>2</sup>/hab en la situación actual del planeamiento.

Considerando los equipamientos existentes y los ahora propuestos, resultaría una superficie total destinada a **Sistema General de Equipamientos** de <sup>119.364 m<sup>2</sup></sup>~~119.879 m<sup>2</sup>~~, lo cual supone, para una población total de **6.770 habitantes**, un estándar de ~~17,70~~<sup>17,63 m<sup>2</sup>/hab</sup> m<sup>2</sup>/habitante, superior al actual.

MODIFICADO X DOC COMP 1  
15/07/2015

4.3.5. Sistema General de Infraestructuras y Transportes

Por otra parte, los nuevos crecimientos demandan una nueva **Subestación de Energía Eléctrica**, para lo cual se prevé una reserva de terrenos, el SG-102, de 3.980 m<sup>2</sup> junto a terrenos clasificados como Urbanizables Sectorizados.





**4.4. ORDENACIÓN SUELO URBANO.**

La clasificación del suelo urbano se realizará siguiendo los criterios establecidos por el artículo 45 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, diferenciando entre Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado.

Como norma general se incluirá como suelo urbano consolidado, los suelos ya clasificados como urbanos en las normas subsidiarias vigentes, salvo que por razones de gestión sea aconsejable incluirlo en otra categoría, así como lo suelos que han sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico.

La propuesta parte del criterio de utilizar todos los instrumentos urbanísticos que forman parte de la actual estructura urbana de los núcleos (sistema viario, zonas verdes y áreas libres, ordenación pormenorizada del suelo, tipologías consolidadas) para que conjugándolos con las nuevas actuaciones planificadas, logremos una mejor articulación urbana de ellos, consiguiendo una mejora de la calidad urbana.

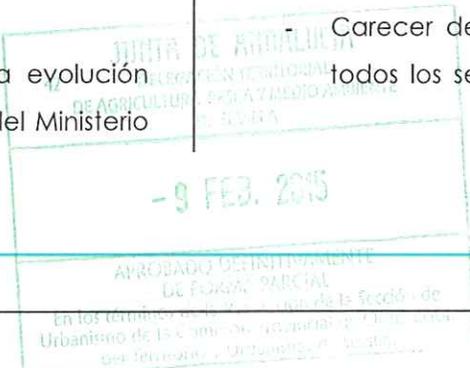
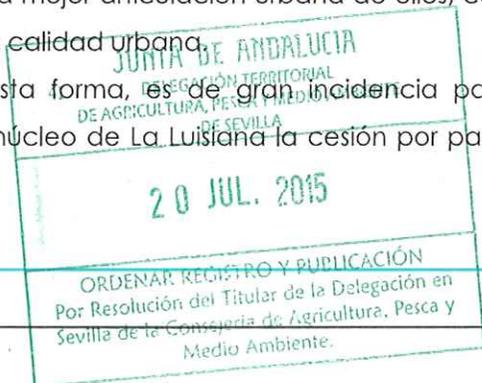
De esta forma, es de gran incidencia para la evolución urbana del núcleo de La Luisiana la cesión por parte del Ministerio

de Fomento del tramo de la carretera N-IV comprendido entre los puntos kilométricos 468,500 y 470,200. Esta cesión permite al Excmo. Ayto. de La Luisiana incorporarlo al viario urbano del núcleo a través de una serie de actuaciones de rehabilitación superficial y de mejora funcional con objeto de que alcance mayor capacidad y fluidez en la circulación, además de dotarlo de unas características morfológicas y estructurales que lo integren en la trama urbana. Para ello, existe de igual forma un compromiso del Ministerio de Fomento para financiar las obras que materialicen dicho proyecto, financiación que estudiaremos en el Programa de Actuaciones de este Documento.

En aplicación del referido artículo 45 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se distinguen dos categorías de suelo Urbano:

- a) Suelo Urbano Consolidado, integrado por los terrenos que estén urbanizados o posean la condición de solar.
- b) Suelo Urbano No Consolidado, constituido por los terrenos en que concurren alguna de las siguientes circunstancias:

- Carecer de urbanización consolidada bien por no poseer todos los servicios de infraestructuras públicas necesaria, o



bien por precisar la urbanización existente una urbanización mediante actuaciones integradas de reforma interior.

- Formar parte de áreas homogéneas de edificación a las que el planeamiento atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, de manera que se requiera la mejora de los servicios públicos.

#### 4.4.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO.

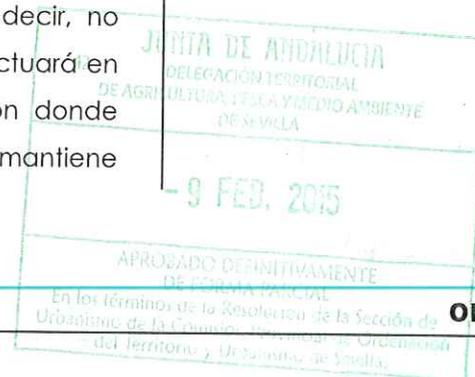
El plan general se limita a mejorar las condiciones en que se desarrolla la vida ciudadana, completando la estructura urbana y mejorando el soporte físico en el que se desenvuelve la población, así como desarrollando unas infraestructuras adecuadas que busquen una mejor conexión entre las distintas partes de la trama urbana.

Al estar incorporado al proceso urbanístico debido al grado de consolidación de la urbanización, la actividad de ejecución urbanística pendiente en el Suelo Urbano Consolidado, al ser residual, se llevará a cabo de forma asistemática, es decir, no incluidas en unidades de ejecución. De igual forma, se actuará en las áreas de reforma interior de mejora o rehabilitación donde existe una edificación consolidada que prácticamente se mantiene

y cuya complejidad de gestión aconseja no proceder a su ejecución sistemática.

De acuerdo con lo anterior, vamos a delimitar una serie de actuaciones no incluidas en unidades de ejecución que van a mejorar las condiciones urbanas actuales. Corresponden a operaciones de mejora del espacio público y a modificación de alineaciones por el cambio de algunas características del viario existente y que son:

- 1) Apertura de viario perpendicular a la calle Lope de Vega para dar apertura al nuevo sector SUS-R03.
- 2) Rectificación de alineación de edificaciones en el sector PPR-1 y PPR-2 y en suelo de extensión, marcado en Plano de Ordenación, en Avda. de Andalucía debido a la cesión del tramo urbano de la carretera N-IV a su paso por el núcleo urbano de La Luisiana.





**4.4.1.1. Modificación de parcela calificada como jardín por las NN.SS. vigentes para convertirla en terciaria compatible con industrial en Polígono Industrial "Los Duendes".**

A principios del año 2003 y a través de una modificación de las Normas Subsidiarias del año 2000, el Excmo. Ayto. de La Luisiana propone la modificación de una parcela calificada como jardín a uso terciario compatible con industrial.

Esta modificación se encuentra actualmente en tramitación a la espera del informe del Consejo Consultivo de Andalucía como es preceptivo según el art. 36.2.c).2.

Si existe informe del servicio de planeamiento urbanístico de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en el que se pone en crisis el cumplimiento del artículo 36.2.a).2º de la Ley 7/2002 referente a:

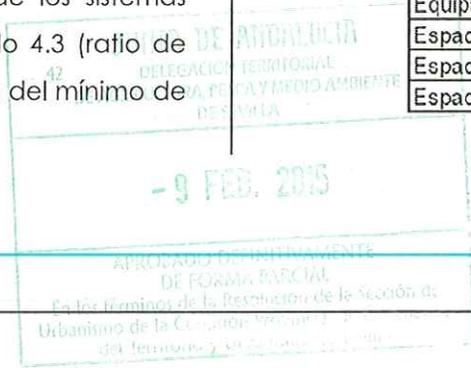
- 1) Compensación de la supresión del sistema local destinado a zonas verdes.
- 2) Incremento de dotaciones y plazas de aparcamientos.

Como puede comprobarse en el estudio de los sistemas generales previstos en esta memoria en el apartado 4.3 (ratio de zonas verdes de 12 m2 por persona, muy por encima del mínimo de

5 m2) o en los planos de ordenación, estas dotaciones son compensadas.

El Plan clasifica como suelo Urbano Consolidado, además de los terrenos clasificados como urbanos y no incluidos en unidades de ejecución por las actuales Normas Subsidiarias, aquellos que han adquirido las condiciones legalmente exigibles una vez desarrolladas las Unidades de Ejecución delimitadas en su momento. La totalidad de las superficies en suelo urbano consolidado vienen recogidas en la tabla siguiente:

| Normativa                                    | Superficie m2 |
|--|---------------|
| Industrial Adosada                           | 389.819       |
| Industrial Aislada                           | 58.411        |
| Residencial Edificación Adosada              | 149.304       |
| Residencial Edificación Aislada              | 50.977        |
| Residencial Edificación Aldeaquemada         | 5.546         |
| Residencial Edificación en Casco Tradicional | 128.418       |
| Residencial Edificación en Extensión         | 241.540       |
| Equipamiento en Campillo                     | 25.296        |
| Equipamiento en Parque Industrial            | 22.434        |
| Equipamiento en La Luisiana                  | 116.786       |
| Espacios Libres en Campillo                  | 55.647        |
| Espacios Libres en Parque Industrial         | 57.037        |
| Espacios Libres en La Luisiana               | 88.338        |





4.4.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

El Suelo Urbano No Consolidado está compuesto por fragmentos de territorio que componen vacíos en los bordes del asentamiento urbano histórico y conforman junto a la trama edificada un todo, un conjunto de espacios que definen el lugar.

Como norma general, la ejecución de los planes en esta clase de suelos se realizará mediante la delimitación de unidades de ejecución (ejecución sistemática), identificando los ámbitos que por su situación periférica, aislada o constituyan un vacío relevante dentro de la trama urbana, sean idóneos para incluirlos en el proceso urbanístico. Estas unidades de ejecución van a consolidar vacíos urbanos que por sus dimensiones o características urbanísticas necesiten para su desarrollo de una figura de planeamiento lo suficientemente viable para poder ejecutar la primera regla del desarrollo urbanístico que es la equidistribución de cargas y beneficios entre los propietarios de suelo.

Como ya se ha adelantado, se hace necesaria para la concreción de la propuesta la delimitación de unidades de ejecución como procedimientos para la actuación, en el que, como se recoge en el Título IV, Capítulo II de la Ley 7/2002, se

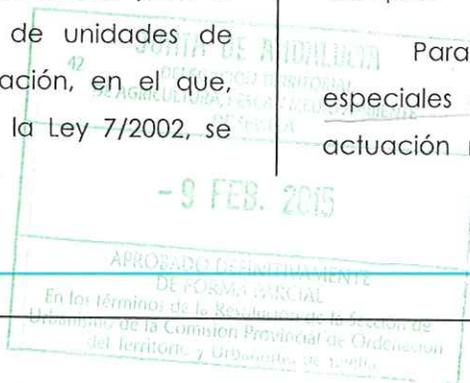
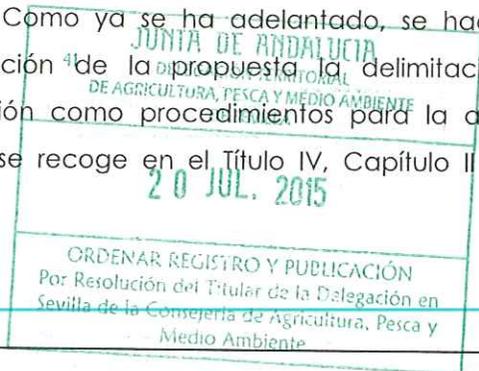
delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie conforme a lo que establezca la legislación urbanística aplicable.

La delimitación de estas unidades se señalarán en aquellos lugares donde la urbanización se hace indispensable como primer paso para la ordenación de la trama urbana.

Pueden existir otras áreas donde aparentemente no sea necesaria la urbanización. En estos lugares se actuará de forma asistemática, sin que por ello se deje de exigir el cumplimiento del Artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística para aquellos terrenos que no posean la condición de solar.

Se prevén tres (3) Sectores de suelo urbano no consolidado, localizándose todos ellos en el núcleo urbano de La Luisiana. Del mismo modo, se delimitan dos (2) Áreas de Reforma Interior en suelo urbano no consolidado, una de ellas en La Luisiana y la otra en El Campillo.

Para el desarrollo de estos sectores se realizarán planes especiales de reforma interior. Se entiende que el sistema de actuación más factible es el de compensación, debiendo de



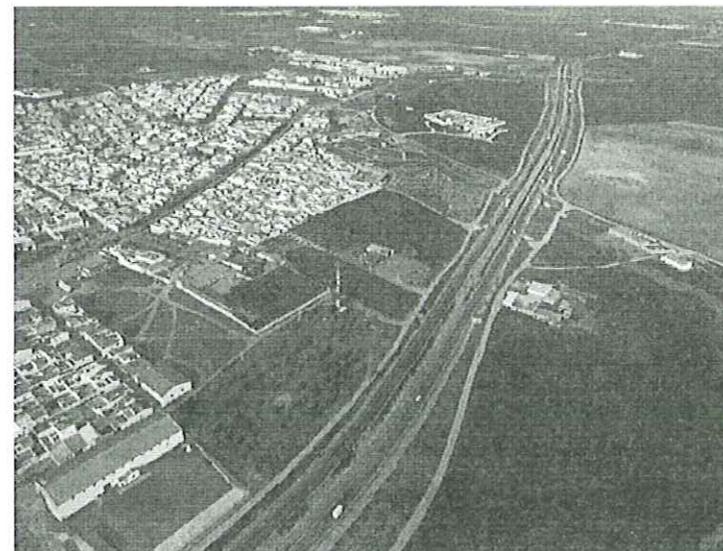
Documento para Aprobación Provisional Tercera (III)



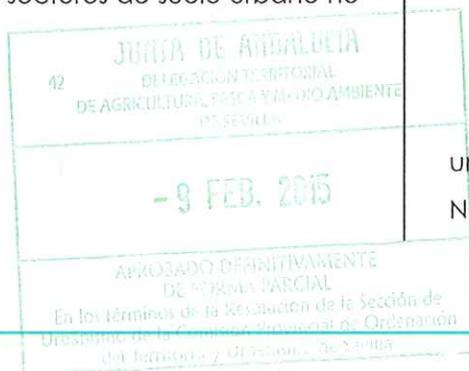
llevarse a buen término el acuerdo entre los particulares afectados. No obstante parece interesante realizar convenios urbanísticos complementarios entre los particulares afectados y el Ayuntamiento, para facilitar las reparcelaciones y la ejecución de las obras de urbanización de manera que, sin menoscabo de la calidad de la ejecución de dichas obras, éstas se puedan acompasar, en la medida de lo posible, a las necesidades reales de la población. En dichos convenios podrán participar otras entidades o administraciones interesadas, por coincidir su nivel de competencias.

**SECTOR SUNC-R01 "ANTIGUA U.E.1"**: sector de suelo clasificado como urbano no consolidado de uso residencial situado al sur del núcleo de La Luisiana.

Si al realizar el Proyecto de Compensación, con una información más detallada de las propiedades, se comprobara que alguna parcela no estuviera afectada por ninguna carga o no tuviera acceso a beneficios originados por la ordenación prevista, será retirada de la unidad de ejecución.



A continuación se describen los sectores de suelo urbano no consolidados:



La superficie del sector es de 16.389 m2. Forma parte de la unidad de ejecución "UE 1" contemplada en la Revisión de las Normas Subsidiarias aprobadas en el año 2000, que en este





Documento de Aprobación Provisional y ante la dificultad en su gestión, se subdividirá en dos sectores (SUNC-R01 y SUNC-R02).

La figura de planeamiento asignada a este sector para su desarrollo será un plan especial de reforma interior (PERI).

La densidad de viviendas designadas al sector es de 40 viv/ha, con una edificabilidad bruta de 0,55 m2/m2, siendo la edificabilidad mínima asignada a viviendas protegidas de un 30% de la edificabilidad total.

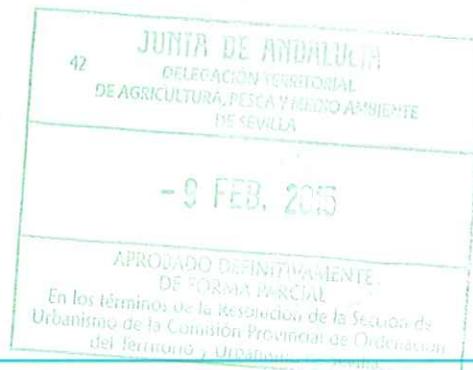
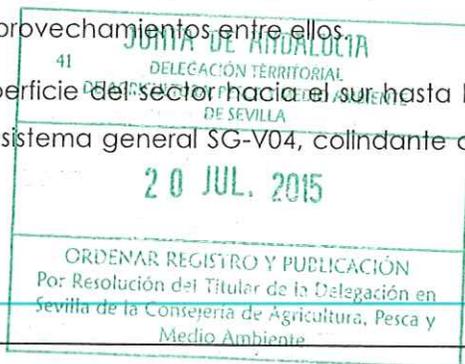
El número máximo de viviendas a construir será de 66 viv. El aprovechamiento objetivo del sector es de 10.005,48 utc.

Todos los Suelos Urbanos No Consolidados con uso global residencial en el núcleo de La Luisiana pertenecen a una misma área de reparto, concretamente la AR-08, en la que su aprovechamiento medio es de 0,6105 utc/m2. Todos los sectores poseen las mismas edificabilidades y características tipológicas, no incluyéndose en ellos ningún sistema general, por lo que no existen excesos y defectos de aprovechamientos entre ellos.

Ampliamos la superficie del sector hacia el sur hasta hacer coincidir su límite con el sistema general SG-V04, colindante con el

dominio público de carreteras (8 metros medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, siendo ésta en nuestro caso, la intersección del talud del terraplén con el terreno natural). Las zonas verdes y los equipamientos tendrán como ubicación vinculante la zona de servidumbre de la Autovía, junto con el Sistema General de protección frente a la Autovía, de forma que se respete como límite mínimo de edificación una distancia de 100 metros medidos en horizontal desde la arista exterior de la calzada más próxima.

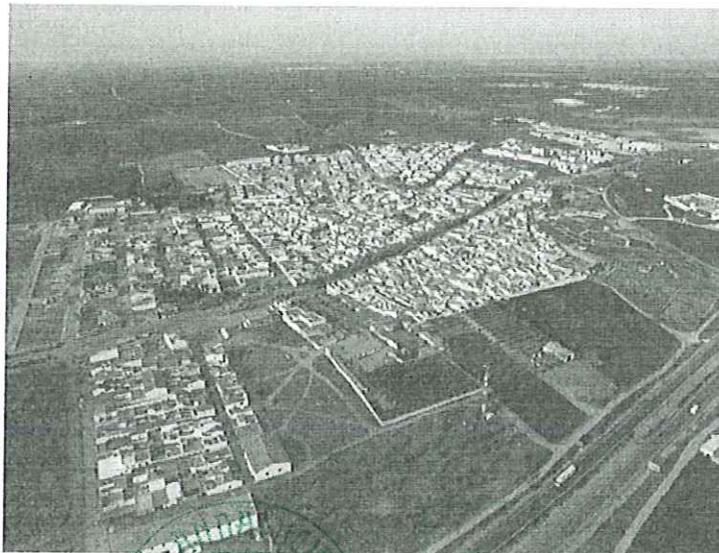
Será obligatoria la redacción de un estudio de repercusión acústica, con carácter previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo, según lo establecido en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía. En el caso de que se tengan que ejecutar pantallas acústicas, las mismas deben ejecutarse y asumirse a cargo y durante el desarrollo del sector.



Documento para Aprobación Provisional Tercera (III)

**SECTOR SUNC-R02 "ANTIGUA U.E.1":** sector de suelo clasificado como urbano no consolidado de uso residencial, con una superficie de 8.358 m<sup>2</sup>.

Completa con el sector anterior lo que en las vigentes Normas es la "UE 1". Ambos se planifican como zona residencial de extensión, con uso admitido residencial unifamiliar.



La figura de planeamiento asignada a este sector para su desarrollo será un plan especial de reforma interior (PERI).

La densidad de viviendas designadas al sector es de 35 viv/ha, con una edificabilidad bruta de 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, siendo la edificabilidad mínima asignada a viviendas protegidas de un 30% de la edificabilidad total.

El número máximo de viviendas a construir será de 29 viv. El aprovechamiento objetivo del sector es de 5.102,56 utc.

Todos los Suelos Urbanos No Consolidados con uso global residencial en el núcleo de La Luisiana pertenecen a una misma área de reparto, concretamente la AR-08, en la que su aprovechamiento medio es de 0,6105 utc/m<sup>2</sup>. Todos los sectores poseen las mismas edificabilidades y características tipológicas, no incluyéndose en ellos ningún sistema general, por lo que no existen excesos y defectos de aprovechamientos entre ellos.

Del mismo modo que el sector expuesto anteriormente, ampliamos su superficie hacia el sur hasta hacer coincidir su límite con el sistema general SG-V04, colindante con el dominio público de carreteras (8 metros de anchura medidos en horizontal y perpendicularmente a eje de la misma) desde la arista exterior de





la explanación, siendo ésta en nuestro caso, la intersección del talud del terraplén con el terreno natural). Las zonas verdes y los equipamientos tendrán como ubicación vinculante la zona de servidumbre de la Autovía, junto con el Sistema General de protección frente a la Autovía, de forma que se respete como límite mínimo de edificación una distancia de 100 metros medidos en horizontal desde la arista exterior de la calzada más próxima.

Será obligatoria la redacción de un estudio de repercusión acústica, con carácter previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo, según lo establecido en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía. En el caso de que se tengan que ejecutar pantallas acústicas, las mismas deben ejecutarse y asumirse a cargo y durante el desarrollo del sector.

**ARI SUNC-R03 "ANTIGUA UE-2 EN EL CAMPILLO":** Área de Reforma Interior en suelo urbano no consolidado de uso residencial situado en la zona sudeste del núcleo de El Campillo. Se trata de un Área de Planeamiento Incorporado planeada en la Revisión de las Normas Subsidiarias del 2000 dentro del sector PPR5 que no se llegó a desarrollar y que cuenta con una superficie total de 5.624 m<sup>2</sup>.



JUNTA DE ANDALUCÍA  
42 DELEGACIÓN TERRITORIAL  
DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE  
DE SEVILLA  
  
- 9 FEB. 2015  
  
APROBADO DEFINITIVAMENTE  
DE FORMA PARCIAL  
En los términos de la Resolución de la Sección de  
Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación  
del Territorio y Urbanismo de Sevilla.

JUNTA DE ANDALUCÍA  
41 DELEGACIÓN TERRITORIAL  
DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE  
DE SEVILLA  
  
20 JUL. 2015  
  
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN  
Por Resolución del Delegado de Urbanismo de  
Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y  
Medio Ambiente,



Documento para Aprobación Provisional Tercera (III)



Los parámetros urbanísticos asignados a este sector son los establecidos para la zona residencial unifamiliar adosada, siendo de aplicación la Ordenanza de Zona de suelo urbano residencial "Adosada Campillo Subzona 1", con un número máximo de viviendas de 24 y una edificabilidad máxima de 3.728 m2.

El aprovechamiento objetivo del sector es de 3.728 utc.

El sector pertenece al área de reparto AR-09, en la que su aprovechamiento medio es de 0,662873 utc/m2.

Las cesiones previstas en el sector serán las que estipulan la LOUA y el Reglamento de Planeamiento.

**ARI SUNC-I01 "LA ORTEGUILLA"**: Área de Reforma Interior en suelo urbano no consolidado de uso industrial situado en la zona oeste del núcleo de La Luisiana.

Se trata de una parcelación en suelo rústico, propiciada por la normativa urbanística de la Revisión de las Normas Subsidiarias del 2000, en la que se permitan estas parcelaciones con una superficie mínima de parcela. Estas parcelaciones están prohibidas por la LOUA en suelo no urbanizable, por lo que, unido al grado

actual de consolidación a través de obras de urbanización, se decide su inclusión como suelo urbano no consolidado. Cuenta con una superficie bruta de 49.373 m².

Los parámetros urbanísticos asignados son los establecidos para la zona industrial, con una edificabilidad bruta de 0,6 m2/m2.

El aprovechamiento objetivo es de 26.661,42 utc.



Este ARI pertenece al área de reparto AR-07, siendo el único incluido en la misma, y su aprovechamiento medio es de 0,54 utc/m2.

41 DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SEVILLA  
20 JUL. 2015  
ORDENAF. REGISTRO Y PUBLICACIÓN  
Por Resolución del Titular de la Delegación en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

42  
-9 FEB. 2015  
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL  
En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Andalucía





Las cesiones previstas serán las que estipulan la LOUA y el Reglamento de Planeamiento.

La figura de planeamiento asignada para su desarrollo será un plan especial de reforma interior (PERI).

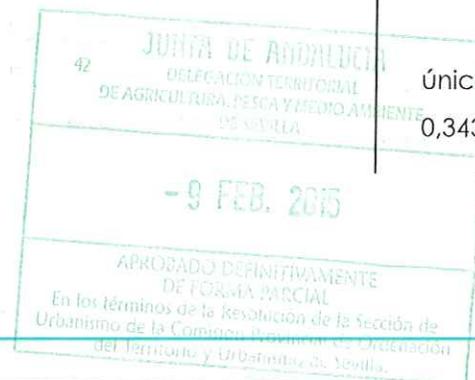
**SECTOR SUNC-I02 "ANTIGUA U.E.5"**: Se trata de un Área de Planeamiento Incorporado (Aprobación Definitiva del Reformado nº1 del Estudio de Detalle de la Unidad de ejecución UE5, aprobada definitivamente por Pleno Municipal de fecha 23 de febrero de 2012).

Sector de suelo clasificado como urbano no consolidado de uso industrial situado en la zona centro del núcleo de La Luisiana, colindante con IDOSA. Se trata de una unidad de ejecución planeada en la Revisión de las Normas Subsidiarias del 2000 con uso global industrial y que cuenta con una superficie total de 19.443 m<sup>2</sup>.



Los parámetros urbanísticos asignados a este sector son los establecidos para la zona industrial, con una edificabilidad bruta de 0,34326270 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

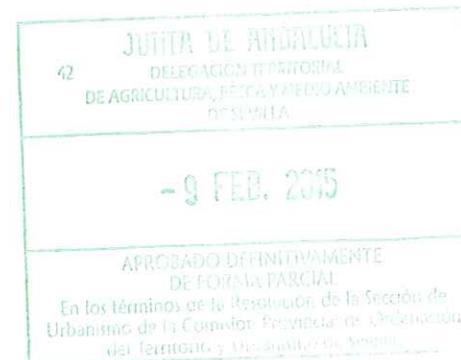
Este sector pertenece al área de reparto AR-10, siendo el único incluido en la misma, y su aprovechamiento medio es de 0,34326270 utc/m<sup>2</sup>.





Las cesiones previstas en el sector serán las que estipulan la LOUA y el Reglamento de Planeamiento. La cesión para zona verde de protección de casi un tercio del suelo de la unidad de ejecución (6.084 m2 de suelo según art.90 de las NN.SS) que establece las vigentes Normas se mantienen en los parámetros urbanísticos establecidos en esta Revisión.

Las dotaciones y espacios libres públicos tendrán una situación vinculante en el desarrollo del sector.



**4.5. ORDENACIÓN SUELO URBANIZABLE.**

A la hora de delimitar el Suelo Urbanizable se opta por seguir la directriz establecida por la LOUA de ubicar el desarrollo urbanístico de los suelos de crecimiento en las zonas colindantes a la ciudad consolidada, completando los bordes de la ciudad existente y consiguiendo la máxima articulación con las áreas contiguas.

Como excepción a esta regla se opta por clasificar terrenos para uso industrial, que sin encontrarse en el supuesto anterior, se consideran adecuados por ubicarse en una zona estratégica a nivel de comunicaciones entre los núcleos de La Luisiana y El Campillo.

Así, el Plan General, de conformidad con el artículo 47 de la LOUA, delimita 12 sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado con los siguientes usos:

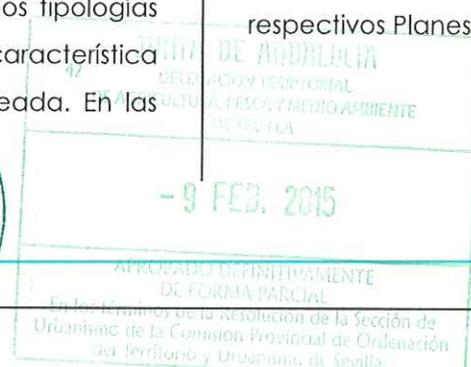
▪ 4 sectores de uso residencial. Van a existir dos tipologías edificatorias, la vivienda adosada entremedianeras, característica de los suelos de extensión, y la vivienda aislada/pareada. En las

fichas anexas a esta memoria se especifican las proporciones de las distintas tipologías edificatorias en función de las densidades de viviendas previstas.

▪ 5 sectores de uso industrial. La tipología edificatoria predominante es semejante a la existente en el suelo urbano consolidado y que equivale a una tipología industrial adosada.

▪ 1 sector de uso terciario. Se delimita en una zona estratégicamente estudiada que puedan demandar este uso por la actividad cultural existente en la zona colindante. Así, se decide implantar un sector terciario junto a los baños romanos con el fin de añadir valor arqueológico a los mismos y potenciar el uso turístico en la zona.

De la misma forma, el PGOU designa 7 sectores de Suelo Urbanizable No Sectorizado, en los cuales se determinarán los usos incompatibles y los objetivos a alcanzar a la hora de elaborar los respectivos Planes de Sectorización.





4.5.1. SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS.

**SUS-R01 "LA BACALA"**: Sector de suelo clasificado como urbanizable sectorizado de uso residencial al norte del núcleo de La Luisiana. La superficie total del sector es 60.361 m<sup>2</sup>.



Se quiere proyectar un sector con una densidad de viviendas de 30 viv/ha, con una edificabilidad bruta de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, siendo la edificabilidad mínima asignada a viviendas protegidas de un 30% de la edificabilidad total.

El número máximo de viviendas a construir será de 181 viv. El aprovechamiento objetivo del sector es de 35.009,38 utc.

Este sector está incluido en el área de reparto AR-02, en la que su aprovechamiento medio es de 0,55290161 utc/m<sup>2</sup>. EL área de reparto tiene adscrito el Sistema General SG-V02 "Conexión Norte I".

La figura de planeamiento que desarrollará el sector será el Plan Parcial.

Se vincula como viario estructurante del sector el viario perimetral al mismo y que además consideramos como sistema local. Forma parte de la nueva comunicación creada por el norte, entre el Camino a La Campana y la carretera del Campillo (SE-137).

A este viario confluye la prolongación hacia el norte de la avenida "Julio Romero de Torres", viario estructural del núcleo consolidado de La Luisiana que se utiliza para integrar este nuevo sector al mismo. Para favorecer esta integración, se eligen

42 DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE SEVILLA  
-9 FEB. 2015  
APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL  
En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla

41 JUNTA DE ANDALUCÍA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE SEVILLA  
20 JUL. 2015  
ORDENAR, REGISTRO Y PUBLICACIÓN  
Por Resolución del Titular de la Delegación en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.





Documento para Aprobación Provisional Tercera (III)

parámetros urbanísticos y tipologías edificatorias que desarrollen sectores similares a los suelos residenciales de extensión.

**SUS-R02 "SAN CAYETANO"**: Sector de suelo clasificado como urbanizable sectorizado de uso residencial situado al oeste del núcleo de La Luisiana. La superficie total del sector es 110.559 m2.



Se quiere proyectar un sector con una densidad de viviendas de 30 viv/ha, con una edificabilidad bruta de 0,50 m2/m2, siendo la edificabilidad mínima asignada a viviendas protegidas de un 30% de la edificabilidad total.

El número máximo de viviendas a construir será de 332 viv. El aprovechamiento objetivo del sector es de 64.124,22 utc.

Este sector está incluido en el área de reparto AR-02, en la que su aprovechamiento medio es de 0,55290161 utc/m2. El área de reparto tiene adscrito el Sistema General SG-V02 "Conexión Norte I".

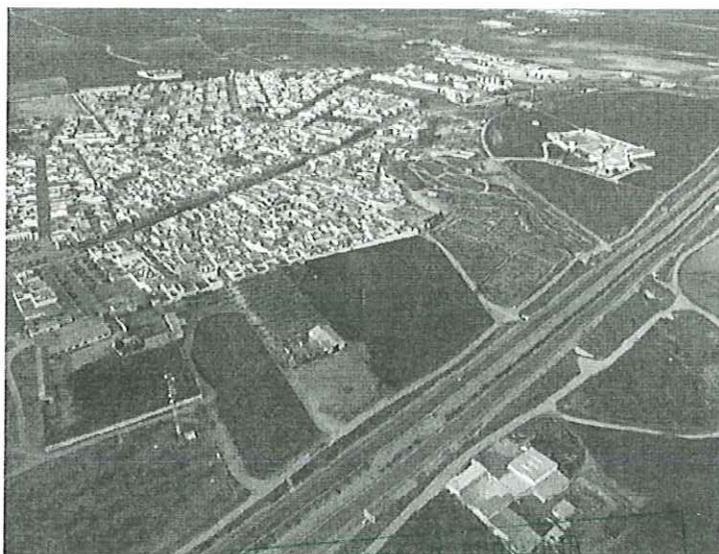
Se establece como viario incluido en el sector un viario colindante al suelo urbano consolidado, considerado estructurante de carácter local.

Será obligatoria la redacción de un estudio de repercusión acústica, con carácter previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo, según lo establecido en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía. En el caso de que se fengan que ejecutar pantallas acústicas, las mismas deben ejecutarse y asumirse a cargo y durante el desarrollo del sector.



Documento para Aprobación Provisional Tercera (III)

**SUS-R03 "LOS HUERTOS"**: Sector de suelo clasificado como urbanizable sectorizado de uso residencial al sur del núcleo de La Luisiana. Las Normas Subsidiarias redactadas en el año 2000 lo clasificaba como urbanizable, denominándose PPR-4. La superficie total del sector es 27.541 m<sup>2</sup>.



Se incluye con una densidad de viviendas de 40 viv/ha, densidad media que se asemeja mucho a la que tiene en las Normas referidas anteriormente. El número máximo de viviendas que se pueden realizar es de 110 viviendas.

Los parámetros urbanísticos aplicados a este sector son similares a tipologías edificatorias equivalentes a los suelos residenciales de extensión de las ordenanzas en suelo urbano del vigente planeamiento. Se trata de viviendas adosadas con un coeficiente de edificabilidad máximo de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La edificabilidad mínima para la vivienda protegida es de un 30% del total.

El aprovechamiento objetivo del sector es de 18.342,31 utc.

La figura de planeamiento que desarrollará el sector será el Plan Parcial.

El sector está incluido en el área de reparto AR-01, en la que su aprovechamiento medio es de 0,51206884 utc/m<sup>2</sup>. El área de reparto tiene adscrito el Sistema General SG-V04 "Conexión sectores zona sur".

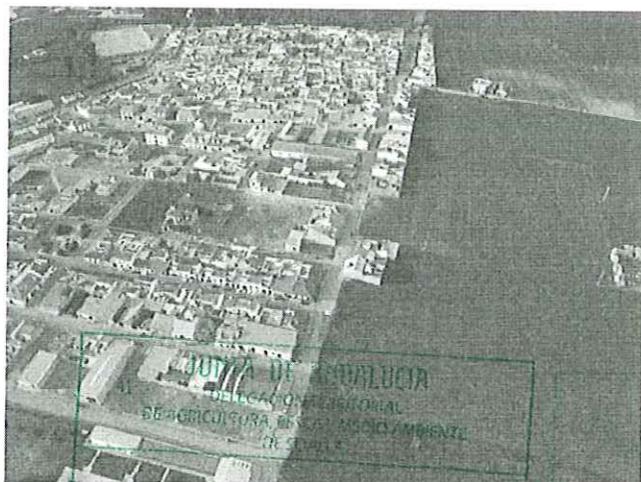
41 JUNTA DE ANDALUCÍA  
DELEGACIÓN TERRITORIAL  
DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE  
DE SEVILLA  
20 JUL. 2015  
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN  
Por Resolución del Titular de la Delegación en  
Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y  
Medio Ambiente.

JUNTA DE ANDALUCÍA  
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE  
- 9 FEB. 2015  
APROBADO DEFINITIVAMENTE  
DE FORMA PARCIAL  
En los términos de la Resolución de la Sección de  
Urbanismo de la Comisión Provincial de Urbanismo  
del Territorio y Medio Ambiente de Sevilla



Será obligatoria la redacción de un estudio de repercusión acústica, con carácter previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo, según lo establecido en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía. En el caso de que se tengan que ejecutar pantallas acústicas, las mismas deben ejecutarse y asumirse a cargo y durante el desarrollo del sector.

**SUS-R04 "CAMPILLO ESTE"**: Sector de suelo clasificado como urbanizable transitorio de uso residencial situado al Este del núcleo urbano de El Campillo. La superficie total del sector es 51.226 m<sup>2</sup>.



20 JUL. 2015

ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN  
Por Resolución del Titular de la Delegación en  
Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y  
Medio Ambiente.

-9 FEB. 2015

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
DE FORMA PARCIAL  
En los términos de la Resolución de la Sección de  
Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación  
del Territorio y Urbanismo de Sevilla.

El sector ya está inmerso en la estrategia urbanística municipal puesto que se realizó un Modificado Puntual del planeamiento vigente con el objeto de ampliar la zona residencial existente en El Campillo, cubriendo la demanda existente sin modificar de forma sustancial la estructura general del territorio.

Tipologías de viviendas adosadas, que son las tipologías que se proponen desde el modificado puntual.

Los parámetros urbanísticos asignados a este sector son los establecidos para la zona residencial de baja densidad, con una edificabilidad bruta de 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

El número máximo de viviendas a construir será de 127 viv.

La figura de planeamiento que desarrolla el sector es el Plan Parcial PPR-6.

El sector está incluido en el área de reparto AR-03, en la que su aprovechamiento medio es de 0,55 utc/m<sup>2</sup>.

El trazado viario desarrollado en el sector deberá dar continuidad a la estructura urbana preexistente, resolviendo las conexiones con la avenida Reina Sofía así como las circulaciones internas del sector con su enlace con la red primaria exterior.

**SUS-I01 "ANTIGUA P.P.I.1"**: Sector de suelo clasificado como urbanizable sectorizado de uso industrial situado al Este del núcleo de La Luisiana. La superficie total del sector es 28.040 m<sup>2</sup>.



Se trata de plantear un sector de suelo que organice una tipología edificatoria de Norte a Sur con una volumetría que concluya el desarrollo del suelo industrial existente en la zona, y sirva de transición hacia el futuro sector residencial que se proyectará en

el límite oriental del núcleo urbano. Para favorecer esta transición de usos, el sector tendrá un claro carácter comercial.

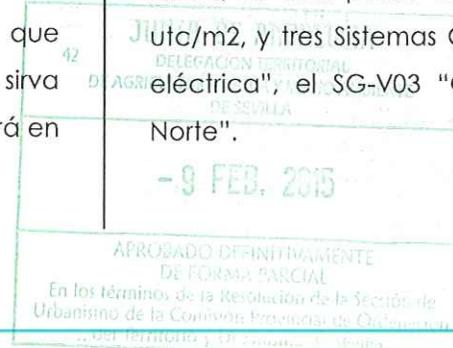
Las tipologías edificatorias semejantes a las existentes actualmente en suelo urbano consolidado y que equivale a una tipología industrial adosada, son los criterios urbanísticos a mantener en este sector.

Como viario estructurante del sector, se organizará un vial Norte-Sur que dará acceso a las distintas edificaciones que se proyectarán en su desarrollo.

En el sector se establece una edificabilidad bruta de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Su aprovechamiento objetivo es de 15.141,60 utc.

La figura de planeamiento que desarrollará el sector será el Plan Parcial.

El sector está incluido en el área de reparto denominada AR-04, la cual posee un aprovechamiento medio de 0,50749542 utc/m<sup>2</sup>, y tres Sistemas Generales adscritos, el SG-I02 "Subestación eléctrica"; el SG-V03 "Conexión Norte II" y el SG-ZV02 "Parque Norte".



**SUS-I02 "LUISIANA NORTE"**: Sector de suelo clasificado como urbanizable sectorizado de uso industrial al Norte del núcleo de La Luisiana. La superficie total del sector es 15.752 m2.



Los criterios urbanísticos van a ir enfocados a conseguir tipologías edificatorias semejantes a las existentes actualmente en suelo urbano consolidado y que equivale a una tipología industrial adosada.

El planeamiento de desarrollo deberá dar solución a un problema de aparcamientos de vehículos de tara media, en donde, con unas condiciones muy restrictivas en cuanto a altura máxima y edificabilidad, se planifica una unidad de ejecución que resuelva la situación existente.

En el sector se establece una edificabilidad bruta de 0,6 m2/m2. Su aprovechamiento objetivo es de 9.451,2 utc.

La figura de planeamiento que desarrollará el sector será el Plan Parcial.

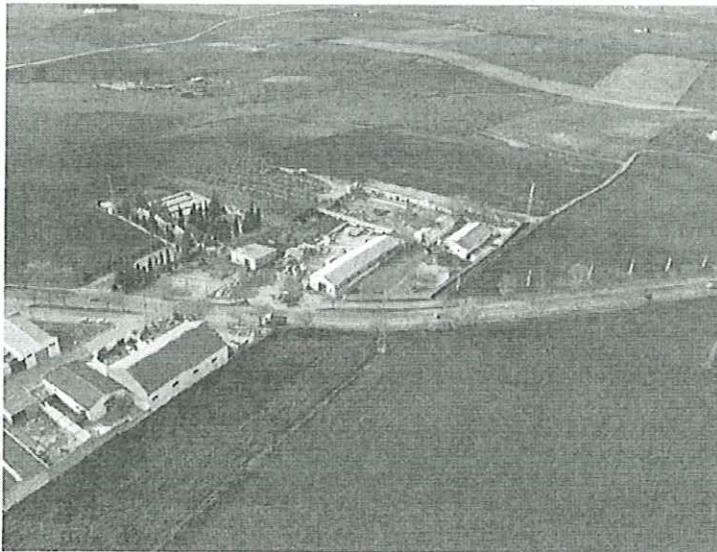
El sector está incluido en el área de reparto denominada AR-04, la cual posee un aprovechamiento medio de 0,50749542 utc/m2, y tres Sistemas Generales adscritos, el SG-I02 "Subestación eléctrica", el SG-V03 "Conexión Norte II" y el SG-ZV02 "Parque Norte".

JUNTA DE ANDALUCÍA  
 DELEGACIÓN TERRITORIAL  
 DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE  
 DE SEVILLA  
 20 JUL. 2015  
 ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN  
 Por Resolución del Titular de la Delegación en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

JUNTA DE ANDALUCÍA  
 DELEGACIÓN TERRITORIAL  
 DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE  
 DE SEVILLA  
 - 9 FEB. 2015 -  
 APROBADO DEFINITIVAMENTE  
 DE FORMA PARCIAL  
 En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla.



**SUS-I03 "VISTA ALEGRE":** Sector de suelo clasificado como urbanizable sectorizado de uso industrial al Noreste del núcleo de La Luisiana. La superficie total del sector es 115.338 m<sup>2</sup>.



Se vincula como viario estructurante del sector el viario perimetral al mismo, que incorporamos como sistema local. La conexión con las carreteras a El Campillo y el Camino a La Campana se realiza a través de dos rotondas que dan continuidad con el viario estructurante de otros sectores situados más al Sur,

garantizando la comunicación Norte-Sur del núcleo, comunicación que, como se expuso en el análisis de la situación actual, carece de viarios estructurantes bien dimensionados que faciliten el acceso rápido de vehículos.

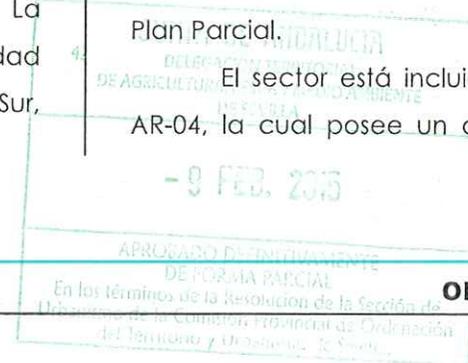
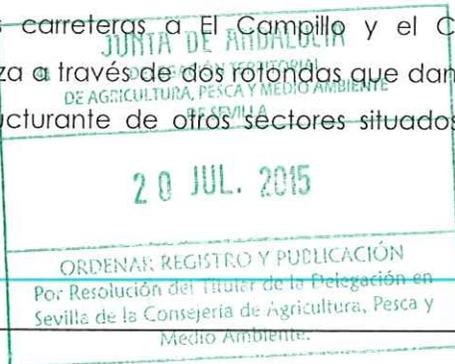
Los criterios urbanísticos van a ir enfocados a conseguir tipologías edificatorias semejantes a las existentes actualmente en suelo urbano consolidado y que equivale a una tipología industrial adosada.

El sector rodea el actual cementerio y la zona de expansión que el plan general planifica. El planeamiento de desarrollo deberá organizar el sistema de espacios libres y dotaciones de dominio y uso público de forma que garantice el cumplimiento del Reglamento de Policía Mortuoria, ya que en él se establecen una serie de separaciones mínimas que deben de cumplir los distintos usos.

En el sector se establece una edificabilidad bruta de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Su aprovechamiento objetivo es de 62.282,52 etc.

La figura de planeamiento que desarrollará el sector será el Plan Parcial.

El sector está incluido en el área de reparo denominada AR-04, la cual posee un aprovechamiento medio de 0,50749542





utc/m2, y tres Sistemas Generales adscritos, el SG-102 "Subestación eléctrica", el SG-V03 "Conexión Norte II" y el SG-ZV02 "Parque Norte".

**SUS-104 "CAMPILLO NORTE":** Sector de suelo clasificado como urbanizable sectorizado de uso industrial situado en El Campillo. Ampliamos el polígono existente en suelo no urbanizable hasta hacerlo coincidir con los límites de la nueva vía de circunvalación del núcleo, clasificándolo como urbanizable para establecer unas infraestructuras y dotaciones adecuadas. La superficie total del sector es 143.201m2.



20 JUL. 2015  
ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN  
Por Resolución del Titular de la Delegación en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

En este sector se deberán mantener las tipologías edificatorias semejantes a las existentes actualmente en suelo urbano consolidado y que equivale a una tipología industrial adosada.

En el sector se establece una edificabilidad bruta de 0,6 m2/m2, con un aprovechamiento objetivo de 77.328,54 utc.

El sector está incluido en el área de reparto denominada AR-04, la cual posee un aprovechamiento medio de 0,50749542 utc/m2, y tres Sistemas Generales adscritos, el SG-102 "Subestación eléctrica", el SG-V03 "Conexión Norte II" y el SG-ZV02 "Parque Norte".

La figura de planeamiento que desarrollará el sector será el Plan Parcial.

**SUS-105 "AGUADUCHO":** Sector de suelo clasificado como urbanizable sectorizado de uso industrial al Oeste del núcleo de La Luisiana.

En este sector son importantes los criterios urbanísticos de desarrollo establecidos por este planeamiento puesto que va a

42 JUNTA DE ANDALUCÍA  
DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE SEVILLA  
-9 FEB. 2015  
APROBADO DEFINITIVAMENTE  
DE USO URBANIZABLE  
En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla.



constituir el borde occidental del municipio. La superficie total del sector es 35.600 m2.



Los criterios urbanísticos recomendados son:

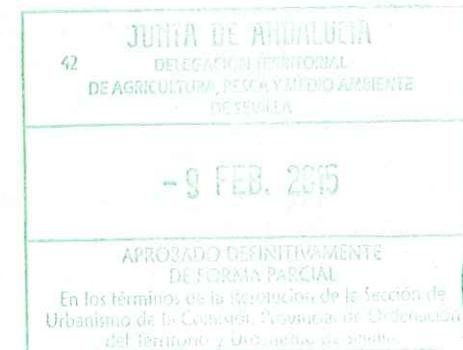
- Localización vinculante de los espacios y equipamientos públicos anexos a la autovía, fuera de la zona de su dominio público (8 metros).

- Para el desarrollo urbanístico se recomiendan tipologías edificatorias semejantes a las existentes a los suelos urbanos con tipología industrial adosada.

La figura de planeamiento que desarrollará el sector será el Plan Parcial.

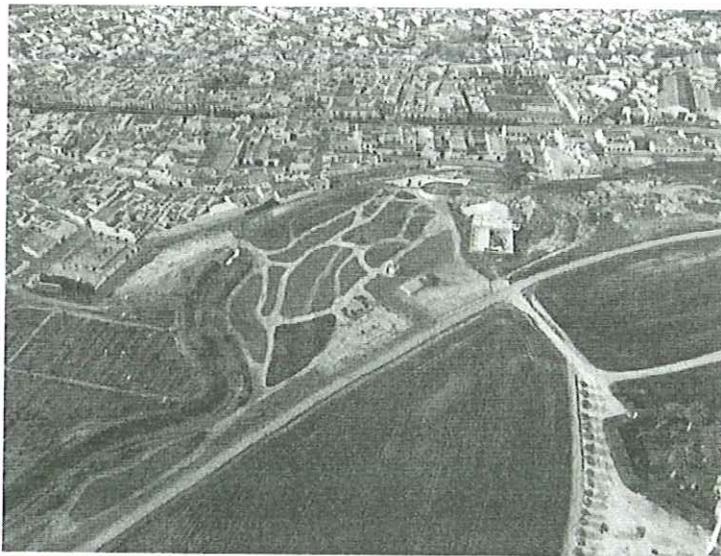
El sector, al igual que el resto de sectores del área de reparto al que pertenece, cuenta con una edificabilidad bruta de 0,6 m2/m2.

El sector está incluido en el área de reparto denominada AR-06, la cual posee un aprovechamiento medio de 0,54 utc/m2.





**SUS-T01 "LOS BAÑOS"**: Sector de suelo clasificado como urbanizable sectorizado de uso terciario hotelero al Sur del núcleo de La Luisiana. La superficie total del sector es 11.764 m2.



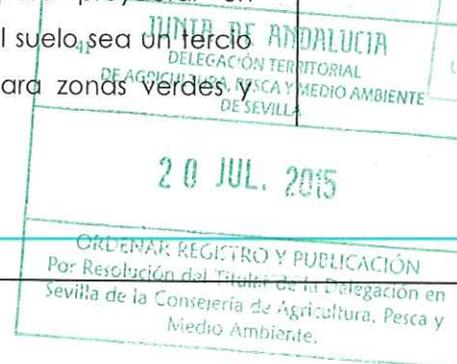
Se crea como apoyo a la zona turística existente en torno a los baños romanos.

Parámetros urbanísticos adecuados para proyectar un sector en donde la ocupación aproximada del suelo sea un tercio del mismo, quedando el resto de espacio para zonas verdes y

superficies libres para ocio y organización de aparcamientos. La edificabilidad máxima que podemos proyectar va a ser 0,35 m2/m2, considerando edificabilidad bruta del sector. El aprovechamiento objetivo del sector es 6.176,10 utc.

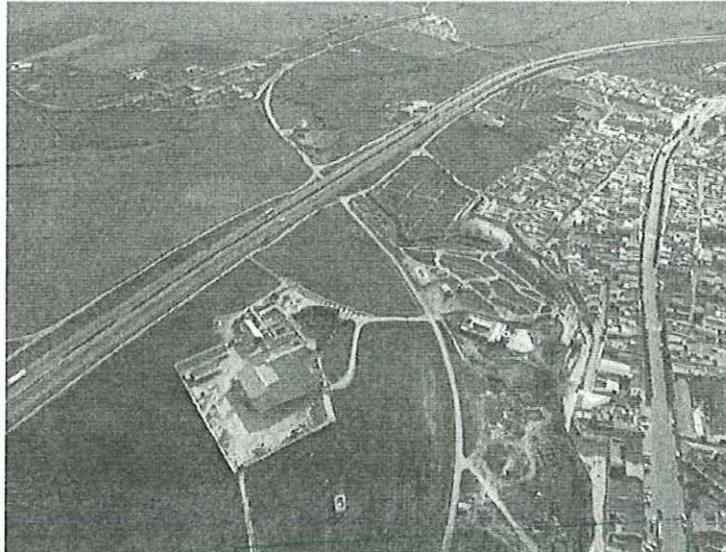
La figura de planeamiento que desarrollará el sector será el Plan Parcial.

Forma parte del área de reparto AR-05 como único sector integrante de ella. Su aprovechamiento medio es de 0,525 utc/m2.



#### 4.5.2. SUELOS URBANIZABLES NO SECTORIZADOS.

**SUNS-01 "FLORES"**: Sector de suelo clasificado como urbanizable no sectorizado situado al Sur del núcleo de La Luisiana. La superficie total del sector es 149.742 m<sup>2</sup>.



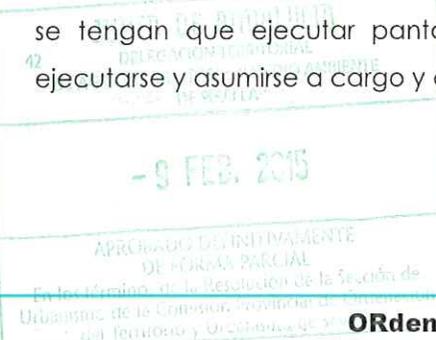
El uso incompatible establecido en el sector va a ser el uso industrial.

En el momento en que sea necesario desarrollar el sector por agotarse los suelos urbanizables sectorizados con tipologías edificatorias similares, éste se hará a través de un Plan de Sectorización. Este Plan tendrá que ser autorizado por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.

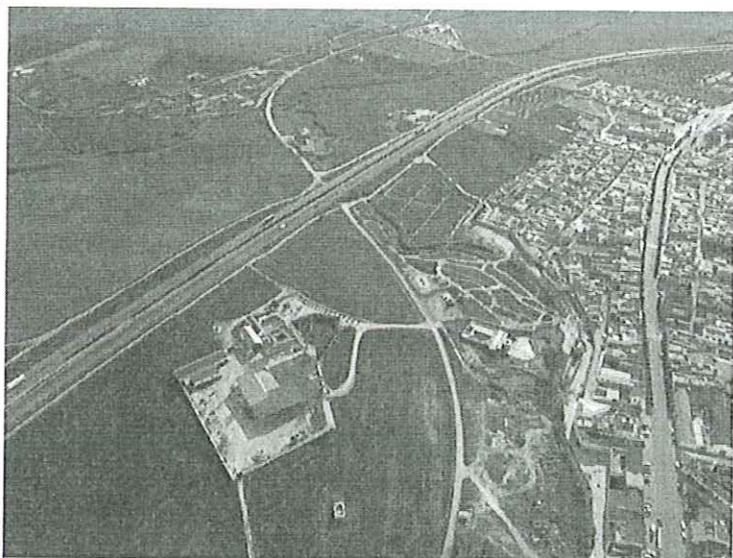
Una vez aprobado el Plan de Sectorización, será necesaria la elaboración de un Plan Parcial que sea la figura urbanística que ordene el sector.

En el caso en que el Plan de Sectorización tenga un nivel de pormenorización que incluya la ordenación detallada de la unidad de ejecución, no será necesario ejecutar el Plan Parcial.

Será obligatoria la redacción de un estudio de repercusión acústica, con carácter previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo, según lo establecido en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía. En el caso de que se tengan que ejecutar pantallas acústicas, las mismas deben ejecutarse y asumirse a cargo y durante el desarrollo del sector.



**SUNS-02 "AMPLIACIÓN FLORES"**: Sector de suelo clasificado como urbanizable no sectorizado situado al Sur del núcleo de La Luisiana. La superficie total del sector es 44.673 m<sup>2</sup>.



En el momento en que sea necesario desarrollar el sector por agotarse los suelos urbanizables sectorizados con tipologías edificatorias similares, éste se hará a través de un Plan de Sectorización. Este Plan tendrá que ser autorizado por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.

Una vez aprobado el Plan de Sectorización, será necesaria la elaboración de un Plan Parcial que sea la figura urbanística que ordene el sector.

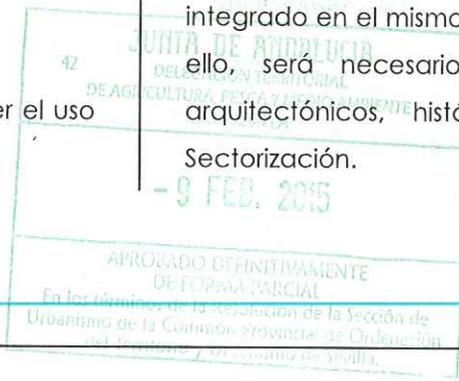
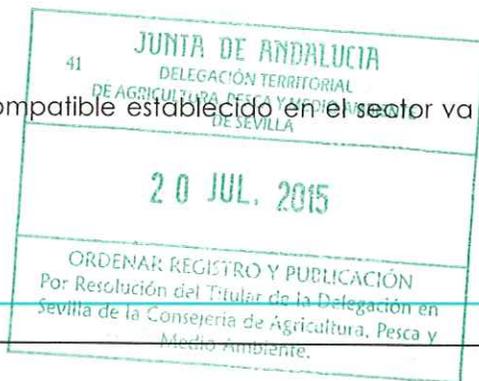
En el caso en que el Plan de Sectorización tenga un nivel de pormenorización que incluya la ordenación detallada de la unidad de ejecución, no será necesario ejecutar el Plan Parcial.

Se configura como un sector que acapare la demanda futura que no pueda ser absorbida por el SUNS-01 "FLORES" y sirva de nexo entre el sector residencial y el terciario SUS-T-01 "LOS BAÑOS".

En la ordenación pormenorizada del sector, será importante la distribución de usos y edificabilidades de forma que quede integrado en el mismo las construcciones de interés existentes. Para ello, será necesario un estudio exhaustivo de sus valores arquitectónicos, históricos, etc.. dentro del documento de

Sectorización.

El uso incompatible establecido en el sector va a ser el uso industrial.



## DILIGENCIA

Para hacer constar que en sesión ordinaria de Pleno celebrado con fecha 25 de septiembre de 2014 se adoptó Acuerdo relativo a la Aprobación Provisional III del P.G.O.U. del Municipio de La Luisiana

En La Luisiana, a 14 de Septiembre de 2014

EL SECRETARIO

Fdo: Daniel L. Toledano Rodríguez

## MEMORIA DE ORDENACION

## Documento para Aprobación Provisional Tercera (III)

Será obligatoria la redacción de un estudio de repercusión acústica, con carácter previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo, según lo establecido en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía. En el caso de que se tengan que ejecutar pantallas acústicas, las mismas deben ejecutarse y asumirse a cargo y durante el desarrollo del sector.

**SUNS-03 "CASILLA ALTA":** Sector de suelo clasificado como urbanizable no sectorizado situado al Este del núcleo de La Luisiana. La superficie total del sector es 240.692 m<sup>2</sup>.



20 JUL. 2015

ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN  
Por Resolución del Titular de la Delegación en  
Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y  
Medio Ambiente.

Los usos incompatibles establecidos en el sector van a ser el uso industrial.

En el momento en que sea necesario desarrollar el sector por agotarse los suelos urbanizables sectorizados con tipologías edificatorias similares, éste se hará a través de un Plan de Sectorización. Este Plan tendrá que ser autorizado por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.

Una vez aprobado el Plan de Sectorización, será necesaria la elaboración de un Plan Parcial que sea la figura urbanística que ordene el sector.

En el caso en que el Plan de Sectorización tenga un nivel de pormenorización que incluya la ordenación detallada de la unidad de ejecución, no será necesario ejecutar el Plan Parcial.

Se vincula como zona verde del sector una franja de espacio libres a lo largo del vial de nueva creación perteneciente al sector de suelo sectorizado SUS-I-01 "ANTIGUA PPI-2" de forma que sirva para disminuir la interacción urbanística negativa entre suelos de usos globales distintos.

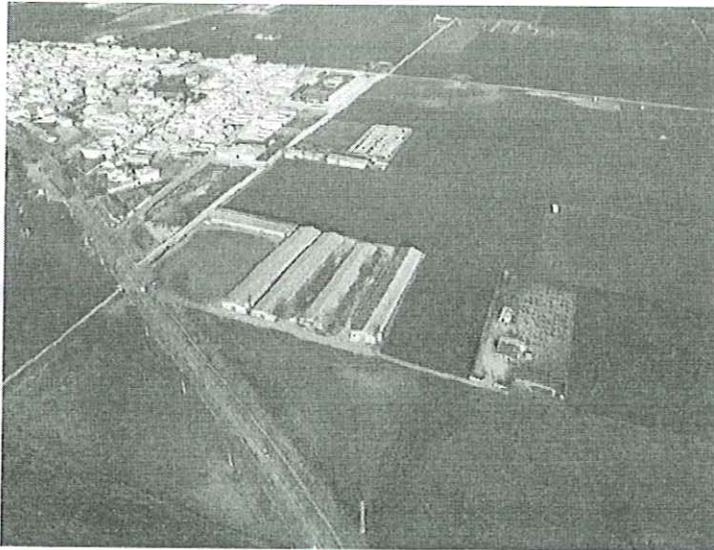
-9 FEB. 2015

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
DE FORMA PARCIAL

En los términos de la Resolución de la Sección de  
Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación  
del Territorio y Urbanismo de Sevilla



**SUNS-04 "CAMPILLO SUR"**: Sector de suelo clasificado como urbanizable no sectorizado situado al Sur del núcleo de El Campillo. La superficie total del sector es 147.597 m<sup>2</sup>.



El uso incompatible establecido en el sector ya a ser el uso industrial.

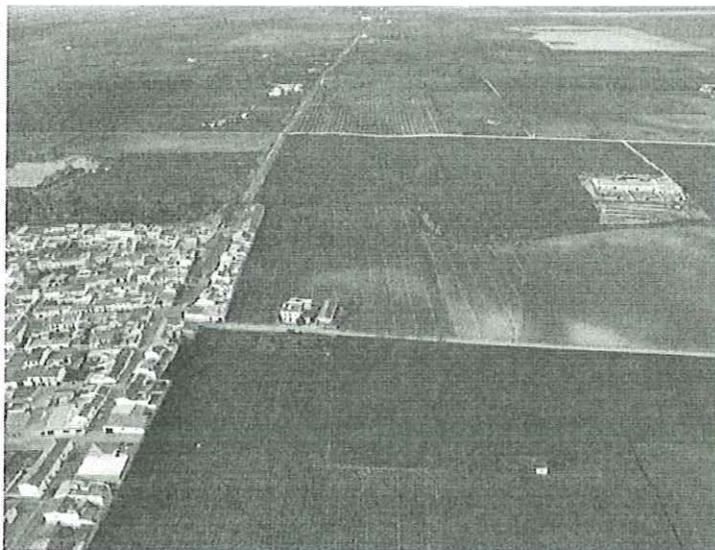
En el momento en que sea necesario desarrollar el sector por agotarse los suelos urbanizables sectorizados con tipologías edificatorias similares, éste se hará a través de un Plan de Sectorización. Este Plan tendrá que ser autorizado por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.

Una vez aprobado el Plan de Sectorización, será necesaria la elaboración de un Plan Parcial que sea la figura urbanística que ordene el sector.

En el caso en que el Plan de Sectorización tenga un nivel de pormenorización que incluya la ordenación detallada de la unidad de ejecución, no será necesario ejecutar el Plan Parcial.



**SUNS-05 "AMPLIACIÓN CAMPILLO ESTE"**: Sector de suelo clasificado como urbanizable no sectorizado situado al Este del núcleo de El Campillo. La superficie total del sector es 28.642 m<sup>2</sup>.



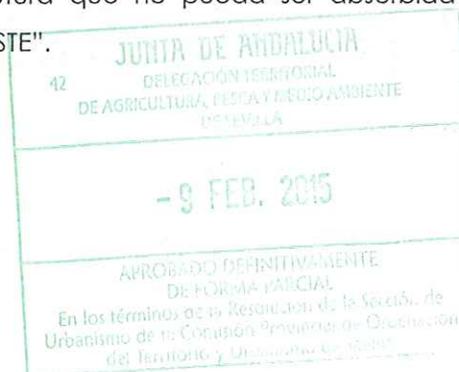
El uso incompatible establecido en el sector va a ser el uso industrial.

En el momento en que sea necesario desarrollar el sector por agotarse los suelos urbanizables sectorizados con tipologías edificatorias similares, éste se hará a través de un Plan de Sectorización. Este Plan tendrá que ser autorizado por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.

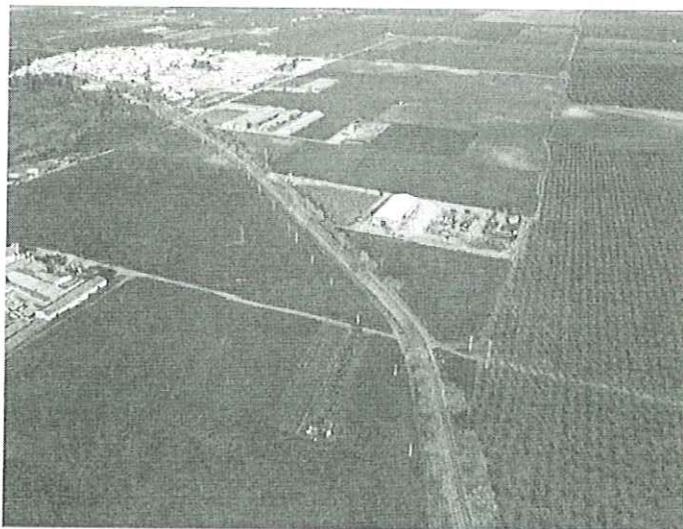
Una vez aprobado el Plan de Sectorización, será necesaria la elaboración de un Plan Parcial que sea la figura urbanística que ordene el sector.

En el caso en que el Plan de Sectorización tenga un nivel de pormenorización que incluya la ordenación detallada de la unidad de ejecución, no será necesario ejecutar el Plan Parcial.

Se configura como un sector que acapare la demanda futura que no pueda ser absorbida por el SUS-R-04 "CAMPILLO ESTE".



**SUNS-06 "SAN JOSE":** Sector de suelo clasificado como urbanizable no sectorizado situado en la carretera de conexión entre La Luisiana y El Campillo (SE-137). La superficie total del sector es 184.762 m<sup>2</sup>.



En el momento en que sea necesario desarrollar el sector por agotarse los suelos urbanizables sectorizados con tipologías edificatorias similares, éste se hará a través de un Plan de Sectorización. Este Plan tendrá que ser autorizado por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.

Una vez aprobado el Plan de Sectorización, será necesaria la elaboración de un Plan Parcial que sea la figura urbanística que ordene el sector.

En el caso en que el Plan de Sectorización tenga un nivel de pormenorización que incluya la ordenación detallada de la unidad de ejecución, no será necesario ejecutar el Plan Parcial.

Se trata de un enclave para un suelo de estas características idóneo gracias a su accesibilidad.

41 El uso incompatible establecido en el sector va a ser el uso residencial.

JUNTA DE ANDALUCÍA  
 DELEGACIÓN TERRITORIAL  
 DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE  
 DE SEVILLA

20 JUL. 2015

ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN  
 Por Resolución del Titular de la Delegación en  
 Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y  
 Medio Ambiente.

Por Dec. Camp. II

JUNTA DE ANDALUCÍA  
 DELEGACIÓN TERRITORIAL  
 DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE  
 DE SEVILLA

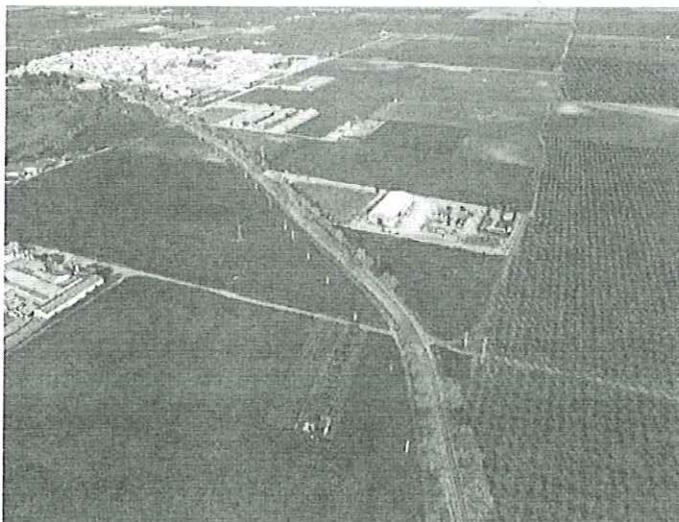
- 9 FEB. 2015

APROBACIÓN DEFINITIVAMENTE  
 DE PLAN PARCIAL  
 En los términos de la Resolución de la Sección de  
 Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación  
 del Territorio y del Urbanismo de Sevilla.



PBR Doc. Grup. II

**SUNS-07 "SUERTES DE FÉLIX":** Sector de suelo clasificado como urbanizable no sectorizado situado en la carretera de conexión entre La Luisiana y El Campillo (SE-137). La superficie total del sector es 161.086 m².



El uso incompatible establecido en el sector va a ser el uso residencial.

|  |  |
|--|--|
| 41   | JUNTA DE ANDALUCÍA<br>DELEGACIÓN TERRITORIAL<br>DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE<br>DE SEVILLA |
| 20 JUL. 2015   |  |
| ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN<br>Por Resolución del Titular de la Delegación en<br>Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y<br>Medio Ambiente |  |



En el momento en que sea necesario desarrollar el sector por agotarse los suelos urbanizables sectorizados con tipologías edificatorias similares, éste se hará a través de un Plan de Sectorización. Este Plan tendrá que ser autorizado por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.

Una vez aprobado el Plan de Sectorización, será necesaria la elaboración de un Plan Parcial que sea la figura urbanística que ordene el sector.

En el caso en que el Plan de Sectorización tenga un nivel de pormenorización que incluya la ordenación detallada de la unidad de ejecución, no será necesario ejecutar el Plan Parcial.

Se trata de un enclave para un suelo de estas características idóneo gracias a su accesibilidad.

|   |  |
|---|--|
| 42  | JUNTA DE ANDALUCÍA<br>DELEGACIÓN TERRITORIAL<br>DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE<br>DE SEVILLA |
| - 9 FEB. 2015   |  |
| APROBADO DEFINITIVAMENTE<br>DE FORMA PARCIAL<br>En los términos de la Resolución de la Delegación de<br>Urbanismo de la Comisión Delegada de Ordenación<br>del Territorio y Urbanismo de Sevilla, de 15 de febrero de 2015. |  |



#### 4.6. ORDENACIÓN SUELO NO URBANIZABLE.

##### 4.6.1. INTRODUCCIÓN.

La mayor parte del término municipal de La Luisiana es no urbanizable, estando destinado a usos agrícolas en casi su totalidad.

A partir de los datos obtenidos en los procesos de información y análisis, vamos a establecer una serie de objetivos a perseguir en la ordenación propuesta de forma que estos nos guíen hasta el modelo territorial que finalmente buscamos. La consecución de estos objetivos debe ir ligado a la adopción de determinados criterios que posibiliten una ordenación eficaz y racional del término municipal.

El Plan General de Ordenación Urbanística establece las siguientes categorías de suelo de conformidad con el artículo 46 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía:

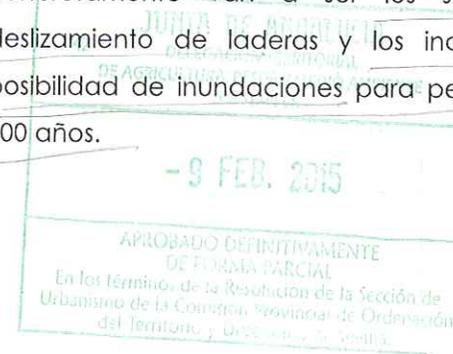
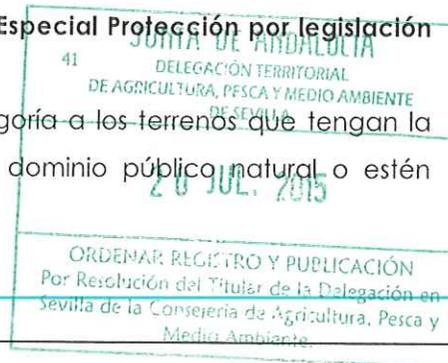
1) **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica.**

Se incluyen en esta categoría a los terrenos que tengan la condición de bienes de dominio público natural o estén

sujetos a limitaciones y servidumbres por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características. También se incluirán los terrenos sometidos a algún régimen de especial protección por legislación específica, incluidas las limitaciones y servidumbres, o presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales cuando tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial.

2) **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación urbanística.**

Se incluyen en esta categoría a los terrenos que, si bien no están protegidos por un planeamiento o normativa sectorial, el Plan General considera de interés su protección. Estos concretamente van a ser los suelos protegidos por deslizamiento de laderas y los incluidos en zonas con posibilidad de inundaciones para periodo de avenidas de 500 años.



### 3) Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural.

Incluiremos en esta categoría a los terrenos que:

- Se considere necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

- Se considere necesario el mantenimiento de sus características para garantizar la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

- Sea necesaria la preservación de su carácter rural o natural por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

- Sea improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

En el Suelo No Urbanizable el nuevo Plan General tenderá con carácter prioritario a establecer las medidas y condiciones precisas para la conservación de las condiciones naturales, así

como definir condiciones de edificación y regulación rigurosa de usos admisibles, con el fin de impedir la formación de núcleos de población.

#### 4.6.2. ACTUACIONES SOBRE LA RED DE CAMINOS.

Se establece la necesidad de protección de la red de caminos rurales y de las vías pecuarias, así como las servidumbres históricas, pues todas ellas dan sentido y continuidad a la parcelación histórica en la que se basa la conformación agrícola del municipio.

Dicho fin debe incluir la recuperación de caminos o vías que unas vez identificados se comprueben que han sido eliminados por usos públicos o particulares.

#### 4.6.3. ACTUACIONES SOBRE AMPLITUD DEL PAISAJE.

Existe una amplia zona de actividad rural tradicional donde los elementos verticales destacan sobremanera frente a los horizontales a causa de la ausencia de cambios en el relieve.

El paisaje agrícola de la llanura de La Luisiana debe preservarse con la intención de que no se colmate de edificaciones

que interrumpan la intervisibilidad, ni que la agreden excesivamente, siendo preciso para ello limitar las actuaciones tanto en densidad como en altura.

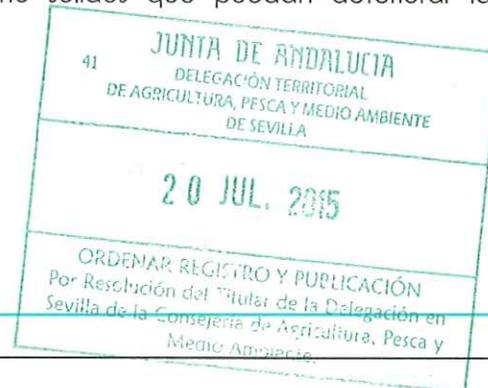
#### 4.6.4. ACTUACIONES SOBRE ELEMENTOS DE INTERÉS SOBRESALIENTE.

En tiempo más reciente (S. XVIII) se definen mediante el plan de fundación de la colonia carolingia una serie de linderos ortogonales que delimitan las parcelaciones originales de la comunidad. En la actualidad se conservan parcialmente, pero continúan mostrando el carácter singular del reparto ordenado del suelo como recurso económico estratégico.

#### 4.6.5. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS.

Es necesario establecer una protección sobre la calidad de las aguas subterráneas y superficiales limitando las actividades con vertidos tanto líquidos como sólidos que puedan deteriorar la calidad de las mismas.

Se pretende establecer igualmente una franja de riesgo a lo largo de los cursos de arroyada delimitando las áreas que alcanzan las crecidas máximas y excluyéndolas de toda actividad.





4.7. JUSTIFICACIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

4.7.1. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRECIMIENTOS PROPUESTOS.

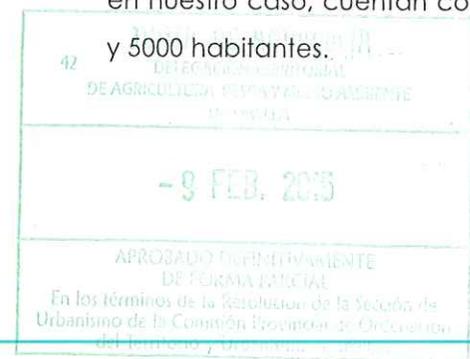
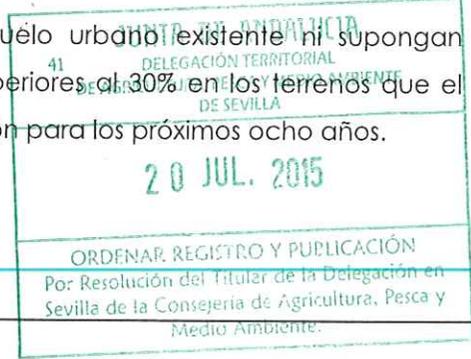
El Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía aprobó mediante Decreto 129/2006, de 27 de junio, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), de acuerdo con lo estipulado en el art. 8.4 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LOTA) y remitido al Parlamento de Andalucía para su tramitación y aprobación.

El Pleno lo aprueba en sesión celebrada el 25 y 26 de octubre y mediante el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre se realiza las oportunas adaptaciones y la publicación del POTA, entrando en vigor el 30 de diciembre del 2006.

La Norma 45.4 del POTA establece, con carácter general, que el modelo de ciudad propuesto debe de estar dimensionado de forma que los crecimientos de suelo urbanizable sectorizado no sean superiores al 40% del suelo urbano existente ni supongan incrementos de población superiores al 30% en los terrenos que el Plan establece su programación para los próximos ocho años.

Este criterio urbanístico va a sufrir alguna variación a partir de la aprobación del Decreto 11/2008, en el que, además de desarrollar procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, se determinan unos criterios adicionales o modificadores de los establecidos en la Norma 45.4 del POTA, y que van a ser:

- 1) Con el fin de potenciar el desarrollo económico, en el límite del 40% marcado por el POTA del crecimiento territorial, no se computarán los suelos industriales.
- 2) Con el objeto de potenciar la utilización de los equipamientos existentes, el límite establecido al incremento de población se modulará para los municipios con crecimiento inferior al 10,2%, media de Andalucía en los últimos diez años, con un 50% para los municipios que, como en nuestro caso, cuentan con una población de entre 2000 y 5000 habitantes.



En el siguiente cuadro, se muestran las superficies de suelo urbano existente en el municipio de La Luisiana y los urbanizables propuestos por este PGOU:

|                                    |  |                                    |
|------------------------------------|--|------------------------------------|
| <b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>    | MUNICIPIO DE "LA LUISIANA": 1.011.814 M2           | TOTAL:<br>1.851.122 M <sup>2</sup> |
|                                    | MUNICIPIO DE "EL CAMPILLO": 282.173 M <sup>2</sup> |                                    |
|                                    | INDUSTRIAL AUTOVÍA A-4: 557.135 M2                 |                                    |
| <b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b> | SUNC-R01 "ANTIGUA UE1": 16.389 M2                  | TOTAL:<br>95.853 M <sup>2</sup>    |
|                                    | SUNC-R02 "ANTIGUA UE1": 8.358 M2                   |                                    |
|                                    | SUNC-R03 "ANTIGUA UE2 CAMPILLO": 5.624 M2          |                                    |
|                                    | SUNC -I01 "LA ORTEGUILLA": 49.373 M2               |                                    |
|                                    | SUNC-I02 "ANTIGUA UE5": 19.443 M2                  |                                    |

De estos datos de la realidad urbana de partida, obtenemos el total del suelo urbano existente, que es de 1.851.122 M<sup>2</sup>. El 40% de este valor es 740.448 M<sup>2</sup> que debe de ser el crecimiento máximo de suelo que debemos de proponer.

A continuación, exponemos un cuadro de los suelos urbanizables sectorizados y no sectorizados para estudiar si los

crecimientos están dentro de lo estipulado en la Ley. Puntualizar que, como establece la Instrucción 1/2007 de la Secretaria General de Ordenación del Territorio, en el cómputo de suelo urbanizable se incluirá los sistemas generales incluidos o adscritos a las distintas áreas de reparto. En el cuadro se indican en que sector tendrán los propietarios de los Sistemas Generales sus derechos urbanísticos:

|  |   |                                  |
|--|---|----------------------------------|
| <b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL Y Terciario</b> | SUS-R01 "LA BACALA": 60.361 M2  | TOTAL:<br>278.107 M <sup>2</sup> |
|  | SUS-R02 "SAN CAYETANO": 110.559 M2<br>SS.GG-V02: 8.377m2                |                                  |
|  | SUS-R03 "LOS HUERTOS": 27.541 M2<br>SS.GG-V04: 8.279m2                  |                                  |
|  | SUS-R04 "CAMPILLO ESTE": 51.226 M2:                                     |                                  |
|  | SUS-T01 "LOS BAÑOS": 11.764 M2  |                                  |
| <b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO INDUSTRIAL</b>              | SUS-I01 "ANTIGUA PPI-1": 28.040 M2                                      | TOTAL:<br>357.295 M <sup>2</sup> |
|  | SUS-I02 " LUISIANA NORTE ": 15.752 M2                                   |                                  |
|  | SUS-I03 "VISTA ALEGRE": 115.338 M2<br>SS.GG-V03 y SS.GG-ZV02: 15.384 m2 |                                  |
|  | SUS-I04 "CAMPILLO NORTE": 143.201 M2<br>SS.GG-I02: 3.980 m2             |                                  |
|  | SUS-I05 "AGUADUCHO" : 35.600 M2   |                                  |

JUNTA DE ANDALUCIA  
 DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE  
 41  
 20 JUL. 2015  
 ORDENAR REGISTRO Y PUBLICACIÓN  
 Por Resolución del Titular de la Delegación en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

JUNTA DE ANDALUCIA  
 DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE  
 42  
 -9 FEB. 2015  
 APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL  
 En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla.



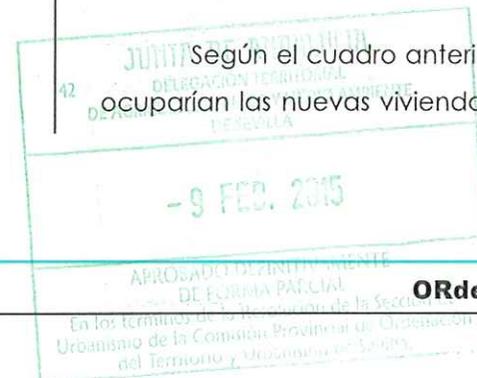
|   |  |                                      |
|---|--|--------------------------------------|
| SUELO<br>URBANIZABLE<br><br>NO<br>SECTORIZADO | SUNS-01 "FLORES": 149.742 M <sup>2</sup>                   | TOTAL:<br><br>957.194 M <sup>2</sup> |
|   | SUNS-02 "AMPLIACIÓN FLORES": 44.673 M <sup>2</sup>         |                                      |
|   | SUNS-03 "CASILLA ALTA": 240.692 M <sup>2</sup>             |                                      |
|   | SUNS-04 "CAMPILLO SUR": 147.597 M <sup>2</sup>             |                                      |
|   | SUNS-05 "AMPLIACIÓN CAMPILLO ESTE ": 28.642 M <sup>2</sup> |                                      |
|   | <del>SUNS-06 "SAN JOSÉ ": 184.762 M<sup>2</sup></del>      |                                      |
|   | SUNS-07 "SUERTES DE FÉLIX ": 161.086 M <sup>2</sup>        |                                      |

Como podemos comprobar, el suelo urbanizable sectorizado residencial y terciario y sus sistemas generales incluidos o adscritos, que es el que computa en el cálculo del 40%, suman un total de 278.107 M<sup>2</sup>, muy inferior al valor límite de 740.448 M<sup>2</sup> calculado anteriormente.

En cuanto al incremento de población, vamos a aplicar a las nuevas viviendas proyectadas por el Plan una ratio de 2,4 hab/viv:

| SECTOR   | Nº MAX. VIV. | HABITANTES |
|--|--------------|------------|
| SUNC-R01 "ANTIGUA UE1"                                   | 66           | 158        |
| SUNC-R02 "ANTIGUA UE1"                                   | 29           | 70         |
| SUNC-R03 "ANTIGUA UE2 CAMPILLO":<br>5.624 M <sup>2</sup> | 24           | 57         |
| SUS-R01 "LA BACALA"                                      | 181          | 435        |
| SUS-R02 "SAN CAYETANO"                                   | 332          | 796        |
| SUS-R03 "LOS HUERTOS"                                    | 110          | 264        |
| SUS-R04 "CAMPILLO ESTE"                                  | 127          | 305        |

Según el cuadro anterior, el número total de habitantes que ocuparían las nuevas viviendas proyectadas es de 2085. Según los



datos facilitados por el Excmo. Ayto. de La Luisiana, el crecimiento en los últimos 10 años lo pasamos a desglosar a continuación:

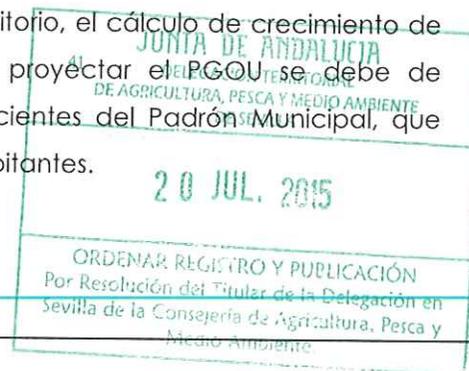
| AÑO  | CRECIMIENTO      | %      |
|------|------------------|--------|
| 2001 | 4.398 habitantes | 0,432  |
| 2002 | 4.375 habitantes | -0,091 |
| 2003 | 4.384 habitantes | 0,114  |
| 2004 | 4.411 habitantes | 0,731  |
| 2005 | 4.494 habitantes | 2,63   |
| 2006 | 4.598 habitantes | 5,00   |
| 2007 | 4.580 habitantes | 4,59   |
| 2008 | 4.598 habitantes | 5,00   |
| 2009 | 4.627 habitantes | 5,66   |
| 2010 | 4.635 habitantes | 5,84   |

De acuerdo con la Instrucción 1/2013 de la Secretaria General de Ordenación del Territorio, el cálculo de crecimiento de población máximo que debe proyectar el P.G.O.U. se debe de reajustar con los datos más recientes del Padrón Municipal, que para el año 2013 es de 4.694 habitantes.

Como ya hemos referido anteriormente, el Decreto 11/2008, con el objeto de potenciar la utilización de los equipamientos existentes, establece un límite al incremento de población, que se modulará para los municipios con crecimiento inferior al 10,2%, media de Andalucía en los últimos diez años, con un 50% para los municipios que, como en nuestro caso, cuentan con una población de entre 2000 y 5000 habitantes:

50% de 4.694 hab. = 2.347 habitantes.

Con lo cual, cumplimos las condiciones establecidas por el POT y el Decreto 11/2008 en lo que se refiere a crecimientos de suelo y demográficos.



Documento para Aprobación Provisional Tercera (III)



4.7.2. JUSTIFICACIÓN DE LA DOTACIÓN DE VIVENDAS PROTEGIDAS.

La LOUA recoge a través de su artículo 10, determinaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, la necesidad de que en los municipios de relevancia territorial o en los que establezca los Planes de Ordenación del Territorio, se realice una reserva de vivienda protegida según el siguiente articulado:

Art. 10.1.B.a): "En áreas o sectores cuyo uso característico sea el residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento del aprovechamiento objetivo de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Motivadamente, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente esta obligación a sectores o áreas concretos, debiendo prever su compensación en el resto de dichas áreas o sectores, asegurando la distribución equilibrada de estos tipos de viviendas en el conjunto de la ciudad."

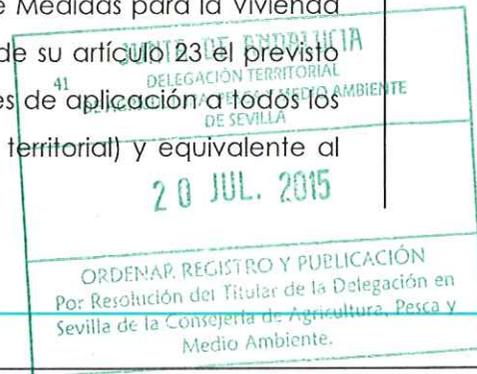
Posteriormente, la Ley 13/2005 de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, modifica a través de su artículo 23 el previsto en la LOUA, de forma que esta reserva es de aplicación a todos los municipios (no solo a los de relevancia territorial) y equivalente al

30% de la edificabilidad residencial (no del aprovechamiento objetivo que establecía la LOUA).

A continuación se exponen las edificabilidades de los distintos sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado con la reserva de vivienda protegida asignados.

En suelos No Sectorizados, el Plan de Sectorización correspondiente establecerá la reserva de edificabilidad para vivienda protegida conforme a ley.

| SECTOR                  | EDIF. TOTAL | EDIF. VIV. PROT. | % VIV. PROT. |
|-------------------------|-------------|------------------|--------------|
| SUNC-R01 "ANTIGUA UE1"  | 9.013       | 2.704            | 30%          |
| SUNC-R02 "ANTIGUA UE1"  | 4.596       | 1.379            | 30%          |
| SUS-R01 "LA BACALA"     | 30.180      | 9.054            | 30%          |
| SUS-R02 "SAN CAYETANO"  | 55.279      | 16.583           | 30%          |
| SUS-R03 "LOS HUERTOS"   | 16.524      | 4.957            | 30%          |
| SUS-R04 "CAMPILLO ESTÉ" | 28.174      | 8.452            | 30%          |



**4.7.3. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO.**

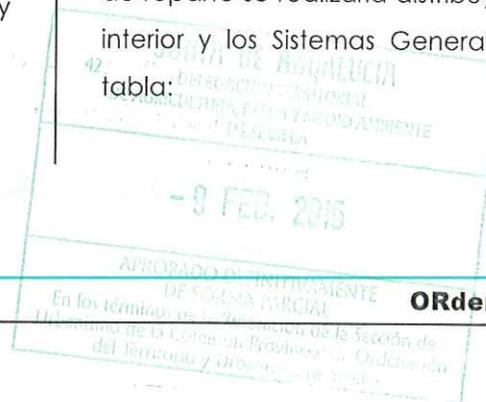
En aplicación del artículo 58 de la LOUA, el PGOU debe delimitar áreas de reparto para la totalidad de los suelos urbanizables sectorizados y de los urbanos no consolidados.

Las áreas de reparto deben de configurarse de forma que garanticen la correcta equidistribución de cargas y beneficios. Para ello, vamos a establecer una serie de criterios que aseguren lo anterior sin menoscabo de la agilidad en la gestión que debe de ser un objetivo primordial para el desarrollo del Plan. Estos criterios son los siguientes:

- 1) Los sectores de suelos urbanos no consolidados constituyen áreas de reparto independientes, ya que poseen usos, edificabilidades y desarrollos muy dispares. Únicamente, los dos residenciales del núcleo de La Luisiana configuran una sola área debido a la similitud de las características urbanísticas.
- 2) Dos áreas de reparto para sectores urbanizables sectorizados de uso industrial. La igualdad entre usos y edificabilidades favorece gestión

- 3) El sector urbanizable sectorizado de uso terciario, con unas condiciones muy particulares por su uso pormenorizado de hotelero, se constituye como otra área de reparto.
- 4) Los sectores urbanizables sectorizados de uso residencial van a constituir áreas de reparto de forma que la similitud entre tipologías edificatorias y edificabilidades eviten en lo posible las transferencias de aprovechamiento que tanto dificultan la gestión futura del planeamiento.
- 5) En el caso de que algún sector de suelo urbanizable o urbano no consolidado de este Plan General, que ya estuviera clasificado en las Normas Subsidiarias, ejecutara su planeamiento de desarrollo asignado, al iniciar el proceso de equidistribución de cargas y beneficios, para no interferir en los procesos de gestión iniciados, será incluido en un área de reparto independiente.

Con la aplicación de estos criterios, la distribución de áreas de reparto se realizaría distribuyendo los sectores, áreas de reforma interior y los Sistemas Generales según se refleja en la siguiente tabla:





|       |          |                                       |                 |                          |
|-------|----------|---------------------------------------|-----------------|--------------------------|
| AR-01 | SECTOR   | SUS-R03 "LOS HUERTOS"                 | SUP: 27.541 M2  | AP. MEDIO:<br>0,51206884 |
|       | SS. GG.  | SS.GG-V04 " CONEXIÓN ZONA SUR"        | SUP: 8.279 M2   |                          |
| AR-02 | SECTORES | SUS-R01 "LA BACALA"                   | SUP: 60.361 M2  | AP. MEDIO:<br>0,55290161 |
|       |          | SUS-R02 "SAN CAYETANO"                | SUP:110.559 M2  |                          |
|       | SS. GG.  | SS.GG-V02 " CONEXIÓN NORTE I"         | SUP: 8.377 M2   |                          |
| AR-03 | SECTOR   | SUS-R04 "CAMPILLO ESTE"               | SUP: 51.226 M2  | AP. MEDIO:<br>0,55000000 |
| AR-04 | SECTORES | SUS-I01 "ANTIGUA PPI-1"               | SUP: 28.040 M2  | AP. MEDIO:<br>0,50749542 |
|       |          | SUS-I02 "LUISIANA NORTE"              | SUP:15.752 M2   |                          |
|       |          | SUS-I03 "VISTA ALEGRE"                | SUP: 115.338 M2 |                          |
|       |          | SUS-I04 "CAMPILLO NORTE"              | SUP:143.201 M2  |                          |
|       | SS. GG.  | SS.GG-I02 " SUBESTACIÓN<br>ELECTRICA" | SUP:3.980 M2    |                          |
|       |          | SS.GG-V03 " CONEXIÓN NORTE II"        | SUP: 1.659 M2   |                          |
|       |          | SS.GG-ZV02 " PARQUE NORTE"            | SUP:13.725 M2   |                          |
| AR-05 | SECTOR   | SUS-T01 "LOS BAÑOS"                   | SUP: 11.764 M2  | AP. MEDIO:<br>0,52500000 |
| AR-06 | SECTOR   | SUS-I05 "AGUADUCHO"                   | SUP:35.600 M2   | AP. MEDIO:<br>0,54000000 |
| AR-07 | ARI      | SUNC-I01 "ORTEGUILLA"                 | SUP:49.373 M2   | AP. MEDIO:<br>0,54000000 |
| AR-08 | SECTORES | SUNC-R01 "ANTIGUA UE1"                | SUP: 16.389 M2  | AP. MEDIO:<br>0,61050000 |
|       |          | SUNC-R02 "ANTIGUA UE1"                | SUP: 8.358 M2   |                          |
| AR-09 | ARI      | SUNC-R03 "ANTIGUA UE2 CAMPILLO"       | SUP: 5.624 M2   | AP. MEDIO:<br>0,66287300 |
| AR-10 | SECTOR   | SUNC-I02 "ANTIGUA UE5"                | SUP: 19.443 M2  | AP. MEDIO:<br>0,34326270 |

JUNTA DE ANDALUCÍA  
 42 DELEGACIÓN TERRITORIAL  
 DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE  
 DE SEVILLA  
 - 9 FEB. 2015  
 APROBADO DEFINITIVAMENTE  
 DE FORMA PARCIAL  
 En los términos de la Resolución de la Sección de  
 Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación  
 del Territorio y Urbanismo de Sevilla



#### 4.7.4. CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS MEDIOS.

Una vez definidas nuestras áreas de reparto, vamos a calcular los aprovechamientos medios que le corresponden a cada una de ellas.

El artículo 59 de la LOUA define el aprovechamiento medio como *"la superficie construible del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto, a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita materializar en sus terrenos."*

Del mismo modo, el artículo 60 determina el cálculo del aprovechamiento medio a partir de unos coeficientes unitarios que homogenicen los distintos usos y tipologías existentes. Estos aprovechamientos se obtendrán:

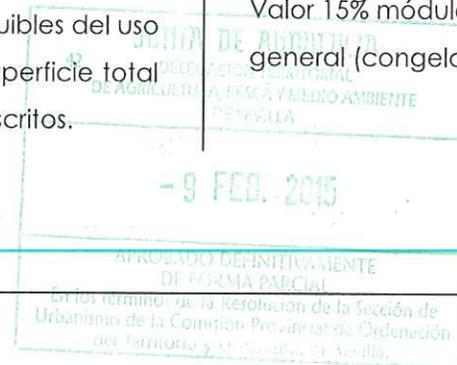
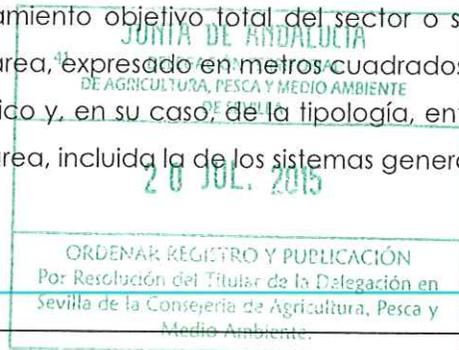
a) En el suelo urbanizable sectorizado, dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, entre la superficie total de dicha área, incluida la de los sistemas generales adscritos.

b) En el suelo urbano no consolidado, dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.

##### 4.7.4.1. Coeficientes unitarios homogeneizadores de uso y tipología.

Según el artículo 61 de la LOUA, el Plan General de Ordenación Urbanística establecerá justificadamente un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás. Como valor de referencia, vamos a coger el valor de la VPO en función de su módulo (15% del módulo) y calcularemos el valor del metro cuadrado construido de las distintas tipologías y usos, comparándolo con él:

Valor 15% módulo VPO régimen ..... 181 €/m<sup>2</sup> (le asignamos 0,9) general (congelado desde el año 2009)





| Uso/Tipología                 | Valor Suelo (€/m²) | Parcela Referenc. | Edificab. Máxima | Valor M² Const. | Valor de Referenc. |
|-------------------------------|--------------------|-------------------|------------------|-----------------|--------------------|
| Industrial                    | 180                | 200               | 1 m²/m²          | 180 €/m²        | 0,9                |
| Residencial Adosada Libre     | 240                | 120               | 1 m²/m²          | 240 €/m²        | 1,2                |
| Residencial Aislada o Pareada | 125                | 500               | 0,425 m²/m²      | 294 €/m²        | 1,45               |
| Terciario                     | 200                | 200               | 0,6 m²/m²        | 320 €/m²        | 1,5                |

Uso Residencial.  
30% Tipología adosada protegida.  
70% Tipología adosada libre.

Aprov. Objetivo = 0,60 x 27.541 x (0,3x0,9+0,7x1,2) = 18.342,31 utc

El aprovechamiento medio (Am) del área de reparto AR-01 será:

$$A_m = 18.342,31 / (27.541 + 8.279) = 0,51206884 \text{ utc/m}^2$$

$$A_m (\text{AR-01}) = 0,51206884 \text{ utc/m}^2$$

**Área de reparto AR-02:**

Sistema General adscrito: SSGG-V02 ..... 8.377 m².

SUS-R01 "LA BACALA":

Edificabilidad bruta: 0,50 m²/m².

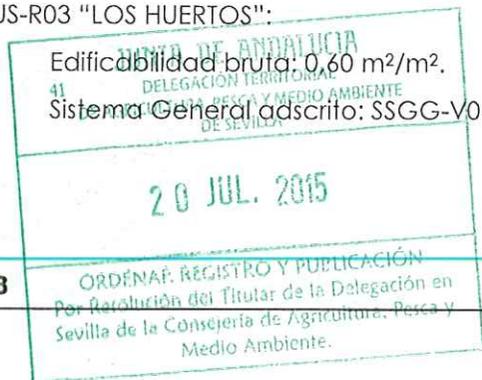
Uso Residencial.  
30% Tipología adosada protegida.  
50% Tipología adosada libre.  
20% Tipología aislada libre.

**ÁREAS DE REPARTO EN SUELOS URBANIZABLES:**

**Área de reparto AR-01:**

SUS-R03 "LOS HUERTOS":

Edificabilidad bruta: 0,60 m²/m².  
Sistema General adscrito: SSGG-V04 ..... 8.279 m².





Aprov. Objetivo =  $0,5 \times 60.361 \times (0,3 \times 0,9 + 0,5 \times 1,2 + 0,2 \times 1,45) = 35.009,38$  utc.

SUS-R02 "SAN CAYETANO":

Edificabilidad bruta:  $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

Uso Residencial.

30% Tipología adosada protegida.

50% Tipología adosada libre.

20% Tipología aislada libre.

Aprov. Objetivo =  $0,5 \times 110.559 \times (0,3 \times 0,9 + 0,5 \times 1,2 + 0,2 \times 1,45) = 64.124,22$  utc.

El aprovechamiento medio ( $A_m$ ) del área de reparto AR-02 será:

$A_m = (35.009,38 + 64.124,22) / (60.361 + 110.559 + 8.377) = 0,55290161 \text{ utc}/\text{m}^2$

**$A_m$  (AR-02) = 0,55290161 utc/m<sup>2</sup>**

Área de reparto AR-03:

SUS-R04 "CAMPILLO ESTE":

Edificabilidad bruta:  $0,55 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

Uso Residencial.

Aprov. Objetivo = 28.174,30 utc.

El aprovechamiento medio ( $A_m$ ) del área de reparto AR-03 será:

**$A_m$  (AR-03) = 0,55 utc/m<sup>2</sup>**

Área de reparto AR-04:

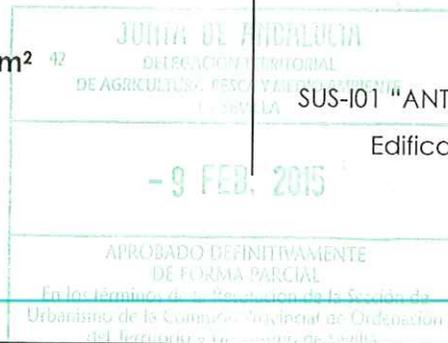
Sistemas Generales adscritos: SSGG-I02 ..... 3.980 m<sup>2</sup>.

SSGG-V03 ..... 1.659 m<sup>2</sup>.

SSGG-ZV02 ..... 13.725 m<sup>2</sup>.

SUS-I01 "ANTIGUA PPI-1":

Edificabilidad bruta:  $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .





Uso Industrial.

Aprov. Objetivo = 0,60 x 28.040 x 0,9 = 15.141,60 utc.

SUS-I02 "LUSIANA NORTE":

Edificabilidad bruta: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Uso Industrial.

Aprov. Objetivo = 0,60 x 15.752 x 0,9 = 8.506,08 utc.

SUS-I03 "VISTA ALEGRE":

Edificabilidad bruta: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Uso Industrial.

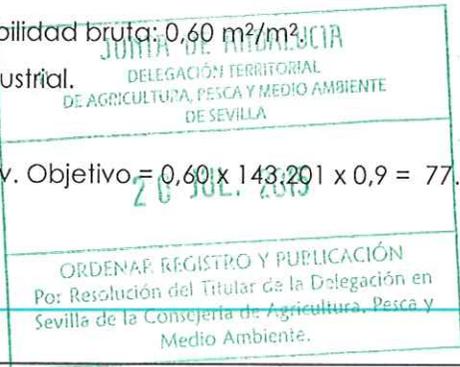
Aprov. Objetivo = 0,60 x 115.338 x 0,9 = 62.282,52 utc.

SUS-I04 "CAMPILLO NORTE":

Edificabilidad bruta: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Uso Industrial.

Aprov. Objetivo = 0,60 x 143.201 x 0,9 = 77.328,54 utc.



El aprovechamiento medio (A<sub>m</sub>) del área de reparto AR-04 será:

$$A_m = (15.141,60 + 8.506,08 + 62.282,52 + 77.328,54) / (28.040 + 16.522 + 115.338 + 143.201 + 3.980 + 1.659 + 13.725) = 0,50749542 \text{ utc/m}^2$$

**A<sub>m</sub> (AR-04) = 0,50749542 utc/m<sup>2</sup>**

Área de reparto AR-05:

SUS-T01 "LOS BAÑOS":

Edificabilidad bruta: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

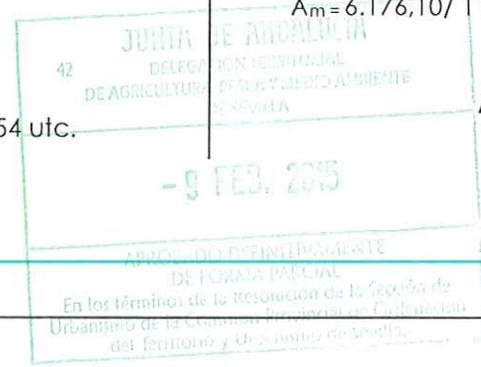
Uso Terciario.

Aprov. Objetivo = 0,35 x 11.764 x 1,5 = 6.176,10 utc.

El aprovechamiento medio (A<sub>m</sub>) del área de reparto AR-05 será:

$$A_m = 6.176,10 / 11.764 = 0,525 \text{ utc/m}^2$$

**A<sub>m</sub> (AR-05) = 0,525 utc/m<sup>2</sup>**



**Área de reparto AR-06:**

SUS-I05 "AGUADUCHO":

Edificabilidad bruta: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Uso Industrial.

Aprov. Objetivo = 0,60 x 35.600 x 0,9 = 19.224,00 utc.

El aprovechamiento medio (A<sub>m</sub>) del área de reparto AR-06  
será:

A<sub>m</sub> = 19.224/35.000 = 0,54 utc/m<sup>2</sup>**A<sub>m</sub> (AR-06) = 0,54 utc/m<sup>2</sup>****ÁREAS DE REPARTO EN SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS:****Área de reparto AR-07:**

SUNC-I01 "ORTEGUILLA":

Edificabilidad bruta: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Uso Industrial.

Aprov. Objetivo = 0,6 x 49.373 x 0,9 = 26.661,42 utc

El aprovechamiento medio (A<sub>m</sub>) del área de reparto AR-07  
será:

A<sub>m</sub> = 26.661,42/49.373 = 0,54 utc/m<sup>2</sup>**A<sub>m</sub> (AR-07) = 0,54 utc/m<sup>2</sup>****Área de reparto AR-08:**

SUNC-R01 "ANTIGUA UE1":

Edificabilidad bruta: 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Uso Residencial.

30% Tipología adosada protegida.

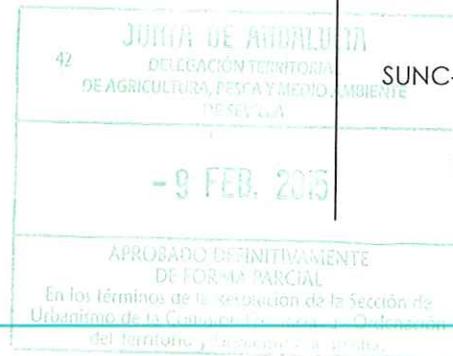
70% Tipología adosada libre.

Aprov. Objetivo = 0,55 x 16.389 x (0,3x0,9+0,7x1,2) = 10.005,48 utc

SUNC-R02 "ANTIGUA UE1":

Edificabilidad bruta: 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Uso Residencial.



Fdo: Daniel L. Teledano Rodríguez

Documento para Aprobación Provisional Tercera (III)

30% Tipología adosada protegida.  
70% Tipología adosada libre.

Aprov. Objetivo =  $0,55 \times 8.358 \times (0,3 \times 0,9 + 0,7 \times 1,2) = 5.102,56 \text{ utc}$

El aprovechamiento medio ( $A_m$ ) del área de reparto AR-08 será:

$$A_m = (10.005,48 + 5.102,56) / (16.389 + 8.358) = 0,6105 \text{ utc/m}^2$$

$$A_m \text{ (AR-08)} = 0,6105 \text{ utc/m}^2$$

Área de reparto AR-09:

ARI SUNC-R03 "ANTIGUA UE2" (ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO):

Techo máximo edificable: 3.728 m<sup>2</sup>.

Uso Residencial.

Aprov. Objetivo = 3.728 utc

Superficie = 5.624 m<sup>2</sup>

El aprovechamiento medio ( $A_m$ ) del área de reparto AR-09 será:

$$A_m = 3.728 / 5.624 = 0,662873 \text{ utc/m}^2$$

$$A_m \text{ (AR-09)} = 0,662873 \text{ utc/m}^2$$

Área de reparto AR-10:

SUNC-I02 "ANTIGUA UE5" (Área de Planeamiento Incorporado):

Techo máximo edificable: 7.416 m<sup>2</sup>.

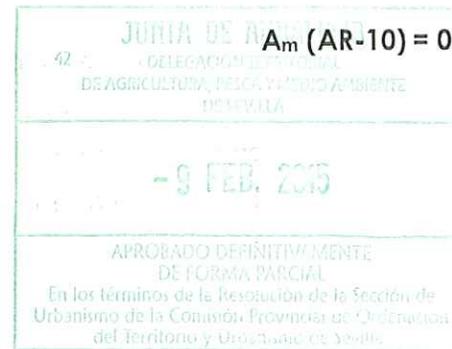
Uso Industrial.

Aprov. Objetivo =  $7.416 \times 0,9 = 6.674,4 \text{ utc}$

El aprovechamiento medio ( $A_m$ ) del área de reparto AR-10 será:

$$A_m = 6674,4 / 19.443 = 0,34326270 \text{ utc/m}^2$$

$$A_m \text{ (AR-10)} = 0,34326270 \text{ utc/m}^2$$



EL SECRETARIO

Fdo: Daniel L. Toledano Rodríguez



4.7.5. JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO.

La inclusión de los distintos sectores del PGOU en áreas de reparto es uno de los trabajos más importante que debe de realizar este planeamiento urbanístico. Para realizar este reparto, va a ser fundamental el tener siempre presente dos preceptos fundamentales, que son:

- 1) Equidistribución de cargas y beneficios entre los distintos sectores.
- 2) Facilidad de gestión de estos sectores.

Se puede comprobar como la delimitación de las áreas de reparto cumple con lo establecido en el art. 58.1 de la LOUA.

Del mismo modo, justificando además la exigencia marcada en el art. 60.c de la LOUA en la que:

*"si se define más de un área de reparto en su sectorizado, las diferencias de aprovechamientos, medios, entre las áreas de reparto no podrán ser superiores al diez por ciento, salvo que se trate de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado."*

se puede comprobar, en las áreas de reparto donde existen sectores urbanizables sectorizados que se cumple el art. 60 de la LOUA.

|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| Valle García-Verde Osuna | Desiderio Sanjuán Martínez |
| Arquitecto               | Arquitecto                 |

|                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| M. Carmen Sanjuán Martínez | Enrique Olivas Méndez |
| Arquitecto                 | Geólogo               |

Francisco M. Castellano González  
Abogado

