

## CAPÍTULO 2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

### Artº 6.- Régimen urbanístico. Clasificación del Suelo.

Con la aprobación definitiva de la Innovación-Modificación del El Plan de Parcial, se establece una nueva ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

El régimen de derechos y deberes de los propietarios de suelo, una vez aprobada la presente Innovación-Modificación del plan parcial, es el establecido en la legislación urbanística de aplicación para el suelo sometido a transformación urbanística de nueva urbanización (Disposición Transitoria Primera, apartado a).3º de la LISTA)

### Artº 7.- Calificación del suelo. Zonas y Sistemas.

Los suelos incluidos en el ámbito, se califican expresamente por el presente documento, mediante la asignación de usos pormenorizados y tipologías edificatorias que se señalan en los planos O.01 Estructura General y O.02 Clasificación. Usos y Sistemas.

1. Se establece como uso global el Industrial, conteniendo la ordenación pormenorizada las distintas Zonas atendiendo a las tipologías, categorías, usos complementarios, compatibles y alternativos en dichas áreas y los Sistemas.
2. El presente Plan Parcial distingue las siguientes zonas:
  - a. Zonificación IND-1. Actividades Industrias auxiliares.
  - b. Zonificación IND-2. Actividades Industriales de media y gran parcela.
  - c. Zonificación IND-3. Base Logística.
3. La presente Innovación-Modificación, considera los siguientes elementos como los componentes estructurales y básicos de la ordenación urbanística, que califica como Sistemas Locales y que se obtienen por cesión obligatoria y gratuita:
  - o Viario y aparcamientos: "V".
  - o Zonas Verdes: se consideran dos tipos: "ZV" (zona verde) y "EL" Espacio Libre.
  - o Suelos de interés público y social susceptibles de ser edificados para dotaciones, equipamientos o edificios públicos "EQ".
  - o Suelos destinados a contener sistemas técnicos de infraestructuras STI.
  - o Suelos destinados a formar parte de la carretera DPC (Dominio Público de Carreteras).
  - o Suelos destinados a la canalización de las aguas de lluvia al río Guadalquivir DP Canal

## **Artº 8.- Áreas de reparto y aprovechamiento urbanístico.**

1. Conforme a las determinaciones del PGOU, los terrenos integrados en el presente Plan Parcial constituyen una única área de reparto. Para dicha área de reparto el PGOU fija el correspondiente aprovechamiento medio igual a 0,568.
2. El aprovechamiento objetivo permitido por la Innovación-Modificación del Plan Parcial, corresponde a la superficie edificable resultante de la edificabilidad establecida para cada suelo calificado con una zonificación concreta, tipología y uso característico ascienda a 1.088.459.77 m<sup>2</sup>, que se concreta en el Plano O.02 Clasificación. Usos y Sistemas y Sistemas inicialmente equivalente al aprovechamiento medio.
3. El aprovechamiento subjetivo, será el 90% del aprovechamiento medio.
4. El aprovechamiento de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento será el 10% del aprovechamiento medio.