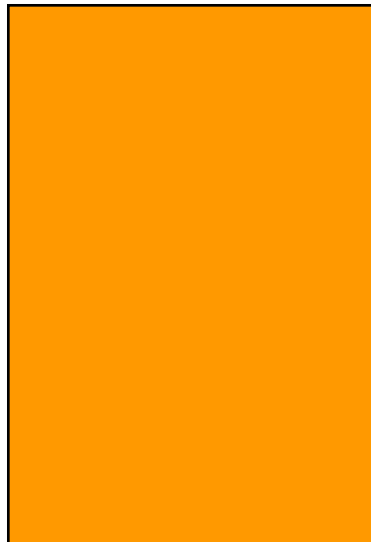


# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA



## 1.B. MEMORIA DE ORDENACIÓN



**1.B. MEMORIA DE ORDENACIÓN.**

INDICE.

1. INTRODUCCIÓN.2. OBJETIVOS BÁSICOS. ESTRUCTURACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

## 2.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

## 2.1.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

- DE CARÁCTER GENERAL.
- PARA EL SUELO URBANO.
- PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

## 2.1.2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE CARÁCTER TERRITORIAL.

- INTRODUCCIÓN.
- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

## 2.1.3. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN.

- OBJETIVOS ESTRUCTURALES.
- OBJETIVOS SECTORIALES.

## 2.2. ESTRUCTURACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

3. TREBUJENA Y SU POSICIÓN TERRITORIAL. EL TERRITORIO COMO FACTOR DE DESARROLLO.

## 3.1. VENTAJAS, DESVENTAJAS, POTENCIALIDADES Y RECURSOS.

4. PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO.

## 4.1. ASPECTOS ESTRUCTURALES. LA FORMA GENERAL DE LA CIUDAD. PROPUESTA DE SISTEMAS GENERALES.

- 4.1.1. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS PÚBLICOS.
- 4.1.2. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS.
- 4.1.3. SISTEMA GENERAL VIARIO.

## 4.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. PROPUESTA DE ACTUACIÓN EN CADA SUELO.

## 4.2.1. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.

- A). PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO. JUSTIFICACIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS.
- B). DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

## 4.2.2. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

- A). DIMENSIONAMIENTO DEL SUELO URBANIZABLE.
- B). DELIMITACIÓN DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE. CRITERIOS.
- C). PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE. DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA.

## 4.3. ÁREAS DE REPARTO.

## 4.4. PRIORIZACIÓN DE LAS ACTUACIONES.

5. LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

## 5.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS.

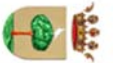
## 5.2. USOS DEL SUELO.

## 5.3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

## 5.4. DIRECTRICES PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

## 5.5. PARCELACIONES Y NÚCLEO DE POBLACIÓN.

## 5.6. ORIENTACIONES ESTRATÉGICAS.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.





## 1.B. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

### 1. INTRODUCCIÓN.

La propuesta de la presente Memoria de Ordenación de Trebujena pretende dar respuesta a la problemática urbano-territorial detectada en el diagnóstico efectuado y se instrumenta en base a los Criterios y Objetivos de Ordenación establecidos.

La descripción de la propuesta de ordenación trata de ser lo más clara y concisa posible, a fin de posibilitar su comprensión y de esta forma facilitar la participación de todos los agentes implicados (instituciones y particulares) y fundamentalmente de la colectividad de Trebujena como receptora última de un documento que va a guiar su destino urbanístico en los próximos años. No podemos olvidar que una de las claves del éxito de cualquier Plan Municipal es que se concrete un proyecto de ciudad colectivamente asumido por la población.

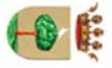
La ordenación planteada presenta, sintéticamente, la siguiente caracterización:

1. Intenta definir un modelo de ciudad concreto y cerrado en lo que a sus elementos estructurantes se refiere, aportando una propuesta de clasificación acorde con el mismo.

2. Identifica las áreas de intervención tanto en suelo urbano como en el crecimiento previsible, aportando para cada una de ellas una ordenación pormenorizada que permita obtener una imagen global del modelo propuesto.

Introduce una reflexión del modelo de gestión, definiendo para cada una de las actuaciones los sistemas de actuación previstos, así como los mecanismos de obtención de suelos dotacionales y los elementos equidistribuidores de cargas y beneficios.

3. Incorporar una dimensión estratégica en su nivel propositivo que permita vencer inercias históricas de estancamiento. Este carácter estratégico se concreta en una Propuesta de Activación Territorial, realizada desde el conocimiento de las características endógenas del territorio de Trebujena, que permita la utilización de recursos hasta ahora infrutilizados.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Firma manuscrita]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.



## 2. OBJETIVOS BÁSICOS. ESTRUCTURACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

### 2.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

El Plan General de Ordenación Urbanística se plantea por la detección de problemas provocados por algún cambio (económico, poblacional, espacial) y de transformaciones generadas por cambios previstos en la estructura económica, así como por la necesidad de adaptar el planeamiento a la nueva Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Frente a cualquier otro tipo de Planificación sectorial, la Planificación Urbana tiene de singular precisamente el hecho que se planifica: la ciudad.

La ciudad, por definición, es algo complejo donde se desarrollan actividades humanas que se encuentran en continua situación de cambio. Planificar el hecho urbano conlleva, por consiguiente, una doble vertiente espacial y temporal. Ambos supuestos son fundamentales y han de ser tenidos en cuenta desde el mismo momento que se pone en marcha el proceso de planeamiento.

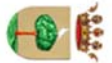
#### 2.1.1- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

##### DE CARÁCTER GENERAL:

El Plan general de Ordenación Urbanística de Trebujena debe contribuir a la mejora de la situación del medio ambiente local y a la protección del patrimonio ambiental como garantía de sostenibilidad de los desarrollos y de la regulación y los usos del suelo. Este objetivo se justifica por la importancia que adquiere la conservación y el uso adecuado de los recursos naturales en un municipio como Trebujena donde los procesos de desarrollo, actividades ganaderas, agropecuarias, acuícolas y de turismo rural están estrechamente ligados a la utilización racional de dichos recursos.

Los criterios-guía, desde el punto de vista medioambiental a seguir en el proceso de elaboración del planeamiento son:

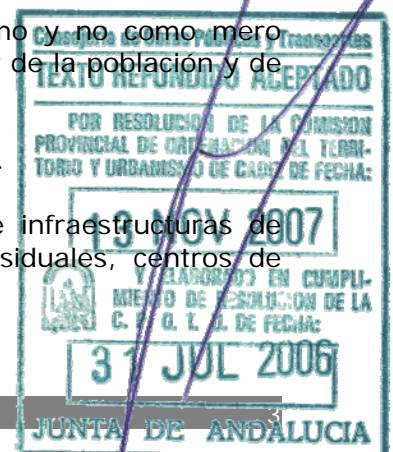
1. Potenciación de los valores naturales y paisajísticos e integración armónica entre los usos del territorio y los valores naturales.
2. Internalización y minimación de las afecciones ambientales que generan las actividades y el crecimiento urbano, priorizando la dotación de las infraestructuras ambientales básicas.
3. Integración de variables ambientales necesitadas de adecuada gestión como la calidad del aire, la contaminación acústica, el uso y la calidad del agua, los residuos, los recursos naturales, el paisaje y los espacios protegidos.
4. Otorgar valor de ordenación al medio físico-natural en sí mismo y no, como mero soporte de las actividades a fin de garantizar la mejora del bienestar de la población y de la calidad de vida.
5. Proporcionar un entorno sostenible y atractivo para los habitantes.
6. Prever la dotación de suelos propicios para las instalaciones e infraestructuras de saneamiento y gestión ambiental como depuradoras de aguas residuales, centros de gestión de residuos, etc.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Firma manuscrita]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.



7. Abordar una regulación de los usos en el Suelo No Urbanizable que permita el desarrollo del ocio y el contacto con la naturaleza, en aquellos espacios que se consideren de interés para estos fines, complementado con la protección de las zonas singulares o de mayor calidad / fragilidad.

8. Prever una Red de Espacios de Interés Ambiental enlazados por caminos, senderos o vías pecuarias de uso público con prioridad de los desplazamientos no motorizados.

9. Afrontar los deterioros ambientales dejados por usos del territorio que mayores efectos han ocasionado, caso de las extracciones de tierra, con voluntad de restauración e integración ambiental de las actividades actuales.

#### PARA EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

- Imagen urbana.

Por su aporte positivo a la imagen urbana, entre otros beneficios, se protege la vegetación arbórea del núcleo urbano y se potencia la extensión de la misma en las áreas de crecimiento de la ciudad.

Las tipologías edificatorias en los nuevos crecimientos deberán ajustarse a las propias de la zona a fin de asegurar el mantenimiento de la identidad local y comercial.

- El tráfico y la movilidad.

El diseño de las nuevas infraestructuras urbanas debe tener presente, tanto el respeto al medio ambiente como la salvaguardia de los dominios públicos y espacios naturales y los derechos de los peatones.

- Gestión de residuos.

Facilitar la consecución de los objetivos del Plan Director Provincial de Gestión de RSU de la Provincia de Cádiz.

Asimismo, se prevé la incorporación a dicho Plan del Plan Director Provincial de Escombros y Restos de Obra.

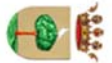
Afrontar la necesidad de restauración de escombreras y depósitos incontrolados de residuos y escombros existentes en el término municipal.

Propiciar la implantación de sistemas de gestión de residuos más respetuosos con el medio ambiente y que aprovechen los recursos contenidos en el mismo, caso de la recogida selectiva.

- Gestión del agua.

Con vistas a la mejora de la calidad de las aguas continentales, tanto superficiales como subterráneas, debe completarse la necesidad de depuración y de reutilización de las aguas residuales. Para ello debe dotarse al núcleo de una Estación Depuradora de Aguas Residuales.

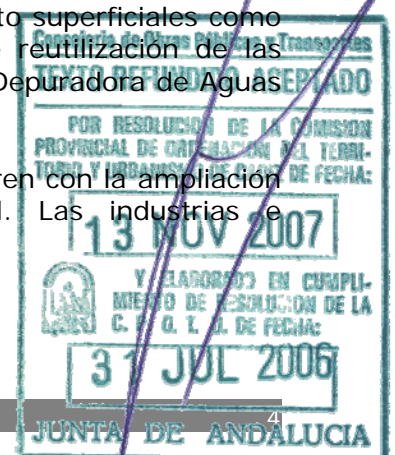
Prever el saneamiento integral de las aguas residuales que se generen con la ampliación del parque inmobiliario, residencial, agroganadero o industrial. Las industrias e instalaciones agroganaderas contarán con su propia depuradora.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Firma manuscrita]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.



- Patrimonio histórico cultural y ambiental.

En el Casco Histórico delimitado se precisará de manera pormenorizada la actividad edificatoria, cuyas determinaciones serán completadas en el P.G.O.U. que incluirá su correspondiente catálogo. Con ello se asegurará la protección no sólo de monumentos y edificios con valores artísticos, culturales, históricos o tradicionales sino también los elementos naturales incluidos en el núcleo urbano.

Establecer una regulación que garantice la efectiva protección de los espacios naturales que reúnan un especial interés desde el punto de vista de la conservación, fragilidad, singularidad, productividad o especial protección.

#### PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

- Configurar un Sistema General Viario que permita una mejora de las comunicaciones y una puesta en valor de los recursos.

- Entrar en su efectiva regulación bajo la óptica de una mayor conservación de sus valores, que no sólo se limite a los espacios protegidos sino al resto del territorio, de propiciar la rehabilitación y puesta en valor del medio físico-medioambiental en general, y de los recursos ociosos, en particular.

- Para posibilitar dicha puesta en valor y mejorar la estructura territorial del espacio rural se va a plantear la configuración de un sistema viario rural apoyado en los caminos rurales ya existentes y en la red de vías pecuarias.

- Se definirá la normativa de protección de las vías pecuarias del municipio de acuerdo con la Ley de Vías Pecuarias y el Reglamento para la Comunidad Autónoma Andaluza y se clasificarán como red viaria.

- Garantizar en cada punto del territorio la conservación de sus valores ecológicos, científicos, educativos, paisajísticos, culturales, recreativos y productivos.

- Mejorar, recuperar y rehabilitar, los elementos y procesos del medio natural que se encuentren degradados por actividades incompatibles con su vocación intrínseca.

- Facilitar el uso y disfrute ordenado de los espacios de ocio y esparcimiento y regular las condiciones en las que dichas actividades han de desarrollarse en el interior o en el entorno de los espacios de interés ambiental calificados. Para propiciar dicho uso se definirá un sistema de espacios naturales de interés para el ocio.

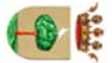
- Establecer una calificación del Suelo No Urbanizable que garantice el ajuste entre la aptitud del medio y las actividades que sobre él puedan desarrollarse. La definición de una clara jerarquía de los niveles de protección / utilización puede servir de base para el citado objetivo.

- Se regulará cada Unidad de Paisaje.

#### 2.1.2 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE CARÁCTER TERRITORIAL.

##### INTRODUCCIÓN.

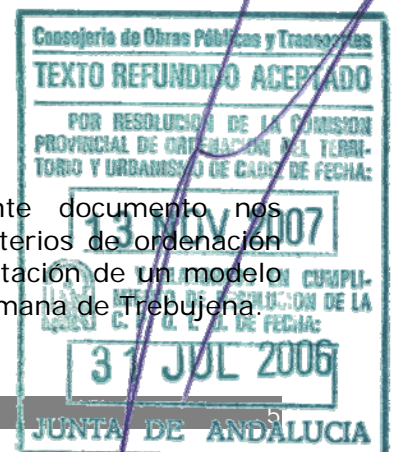
Como resultado final del proceso de elaboración del presente documento nos encontramos en disposición de poder avanzar unos objetivos y criterios de ordenación que permitan articular una política urbana adecuada para la implantación de un modelo de ordenación urbano territorial coherente con la realidad física y humana de Trebujena.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Firma manuscrita]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.





El objetivo fundamental de este apartado es que sirva de debate dialéctico de cara a la elaboración de unos "objetivos de política urbana" que orienten la redacción del documento definitivo del P.G.O.U., y que permitan obtener un proyecto de ciudad asumido por la población de Trebujena como garantía básica de su puesta en práctica.

La estructuración del contenido de este capítulo es la que pasamos a describir:

1). En primer lugar lanzaremos unos OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES que han de inspirar todo el proceso de redacción del documento del P.G.O.U.

En la consideración de la problemática urbana de Trebujena, adquiere un papel relevante la falta de capacidad de la iniciativa privada en los procesos de gestión del suelo, agravada por la estructura excesivamente fragmentada de la propiedad del suelo.

Esta circunstancia ha supuesto que en el desarrollo de las Normas Subsidiarias vigentes, salvo el Sector 2, desarrollado por el sistema de Compensación, sobre la base de propiedad única, haya sido la iniciativa municipal la que haya asumido la gestión mayoritaria del suelo.

Esta dinámica aparece como tendencia dominante para el futuro desarrollo del presente Plan.

2). Los objetivos generales han de concretarse en objetivos de ordenación sobre los que articular propuestas de actuación. Estos objetivos quedan agrupados en:

- Objetivos estructurales; es decir, aquellos que van a incidir en el hecho urbano global y que van a tratar de dar cohesión y unidad al mismo.

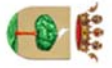
- Objetivos sectoriales; es decir, aquellos que inciden en ámbitos espaciales concretos donde se ha detectado una problemática particular sobre la que es necesario intervenir.

#### CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

1). El primer objetivo general de ordenación a tener en cuenta a la hora de plantear la estrategia de intervención necesaria en la realidad urbano-territorial de Trebujena trata de tomar conciencia de la realidad socio-económica del municipio y la escasa tensión de crecimiento. Ello provoca que la incidencia de la iniciativa privada en la puesta en marcha de las propuestas de ordenación haya sido significativamente escasa, reduciéndose a los modelos convencionales de transformación y crecimiento mediante operaciones de autoconstrucción, o de construcción sobre solares consolidados.

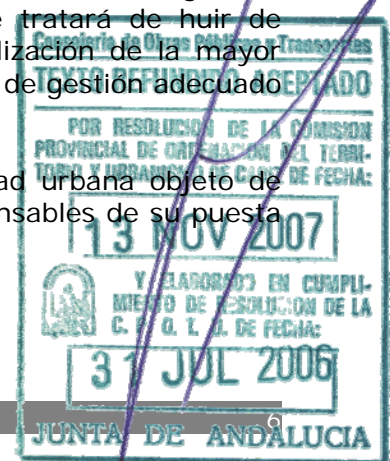
Este criterio apriorístico va a conferir al documento un carácter conciliador donde las operaciones de recomposición y recualificación de la trama urbana, así como la llevada a término de operaciones iniciadas bajo la cobertura de las Normas Subsidiarias vigentes, van a tener mayor relevancia sobre cualquier otra. Asimismo se tratará de huir de propuestas utópicas que confíen a la iniciativa privada la materialización de la mayor parte de las propuestas de ordenación. La articulación de un modelo de gestión adecuado a la realidad socio-económica, cobra, pues, un papel principal.

2). Búsqueda de un "proyecto de ciudad" coherente con la realidad urbana objeto de intervención, que sea asumido por los poderes públicos como responsables de su puesta en marcha y gestión. Ello va a suponer:



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Firma manuscrita]*



- Por un lado ser receptivos con las necesidades y requerimientos que emanen de la Corporación.

- Filtrar dichos requerimientos reconvirtiéndolos en propuestas de ordenación coherentes en base a las cuales proporcionar "argumentos de cultura urbana" que permitan habilitar un modelo de gestión y ejecución racional de las mismas.

- Lo anterior no sería posible sin un compromiso público sobre la instauración de una disciplina urbanística rigurosa que oriente y guíe la ejecución de las determinaciones del P.G.O.U. según criterios de producción lógica de Ciudad (Urbanización, Parcelación y Edificación; equilibrio de tejidos urbanos, equipamientos y espacios libres...).

3). Frente a la situación de estancamiento que se deriva del análisis de las variables tendenciales (sociales y económicas), se hace necesario articular estrategias que, asumiendo la posición territorial de Trebujena en el engranaje del Sistema de Ciudades Andaluz, conlleven la modernización de sus estructuras físicas y económicas.

Se trata de sentar las bases para la utilización de recursos potenciales endógenos hasta ahora infrautilizados.

En base a estos objetivos generales apriorísticos y al conocimiento alcanzado de la realidad física y socioeconómica de Trebujena, estamos en condiciones de establecer objetivos y criterios de ordenación sobre los que elaborar las propuestas concretas de actuación que se definan en el P.G.O.U.

### 2.1.3. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN.

#### OBJETIVOS ESTRUCTURALES.

La implantación de un modelo urbano-territorial acorde con la realidad física y socioeconómica de Trebujena, pasa por definir:

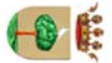
- a). Un modelo de localización de usos racional.
- b). Un conjunto de actuaciones de carácter estructurante en materia de Espacios Libres, Red Viaria y Equipamientos, entendidos éstos como los tres pilares básicos sobre los que se sustenta cualquier hecho urbano.
- a). Modelo de Localización de usos.

La definición de un modelo racional de localización de usos se constituye en uno de los argumentos fundamentales del documento del P.G.O.U.

Las características de este modelo son:

1. Las necesidades industriales de Trebujena se encuentran suficientemente satisfechas con los suelos de asentamiento industrial de Entrevaguadas (antiguo Sector 2) y Polígono Industrial (antiguo Sector 4), propuestos en las Normas Subsidiarias de 1992.

Se propone una ampliación del Polígono Industrial por el este, que será prolongación del actual en previsión de un aumento de población y necesidades.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Firma manuscrita]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.





Este suelo, además de permitir actividades de nueva implantación, acogerá las actividades que actualmente se desarrollan en áreas residenciales con incompatibilidad manifiesta.

La situación del Polígono Industrial se considera adecuada, al sur de la población y muy bien relacionada con los accesos a las poblaciones vecinas de Jerez, Sanlúcar y Lebrija.

Igualmente se considera de interés la creación de un polígono industrial (Sector 15), que apoyándose en la carretera A-471, posibilita la implantación de industrias que presenten alguna incompatibilidad con su proximidad al núcleo urbano.

2. Las actividades productivas de carácter terciario-comercial se encuentran localizadas en la actualidad, fundamentalmente, en los ejes de Plaza de España, Paseo de Andalucía y calle Larga, constituyendo un área de clara centralidad.

La construcción de la variante de la A-471, ha liberado de su función básicamente viaria a la travesía. La intervención sobre este espacio propiciará la implantación de actividades terciario-comerciales en el mismo, dando lugar a la aparición de un nuevo espacio de relación urbana.

3. La definitiva consolidación del ámbito central del núcleo primitivo como área de centralidad de Trebujena, donde se concentra, además de actividades terciarias, la mayor parte de los usos institucionales del municipio. Esta centralidad se refuerza con la implantación de nuevos usos culturales, como la construcción de un Espacio Escénico en la calle Veracruz.

4. El desarrollo del Sector 1, cuya iniciativa ha pasado a ser municipal, con el sobredimensionado de espacios libres y dotacionales, previstos con carácter de centralidad, asumirá sin duda una centralidad alternativa, al estar estratégicamente situado en un ámbito de alta densidad residencial.

5. Las propuestas de crecimiento residencial deben asumir con cautela la escasez de tensiones importantes. Este hecho, unido a la existencia de considerables vacíos urbanos en áreas limítrofes, junto con los suelos de consolidación pendiente, provenientes del desarrollo de las Normas Subsidiarias de 1.992, permite aventurar que las propuestas de nuevo suelo residencial tienda más a la definitiva colmatación de los suelos mencionados.

Con la idea de tomar contacto con la escala de estos vacíos urbanos, vamos a predimensionar el volumen residencial potencial que pudiera contener, aplicando para ello un parámetro medio de 40 viv./ha., similar al que se da en la realidad urbana de Trebujena.

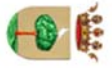
Superficie de vacíos urbanos con uso residencial. (Áreas de Reforma Interior). 10.608 m<sup>2</sup>.

Superficie de suelo clasificado como urbano ( antiguo Sector 1), pendiente de desarrollo residencial. 49.776 m<sup>2</sup>.

Superficie de suelo clasificado como urbanizable con uso residencial. ( Sectores de Suelo Urbanizable Transitorio, heredados del planeamiento anterior y pendientes de desarrollo Ordenado y Sectorizado). 289.686 m<sup>2</sup>.

Esto supone un total de suelo residencial de 350.070 m<sup>2</sup>

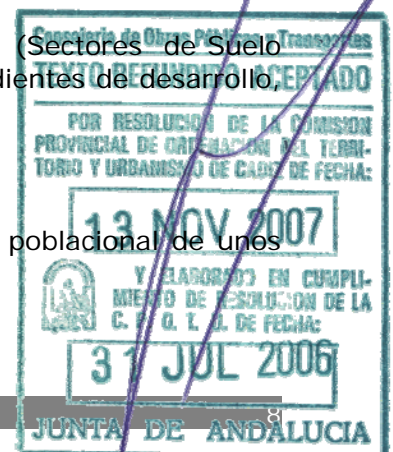
El total potencial de viviendas es de 1.400, que suponen un techo poblacional de unos 4.200.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Firma manuscrita]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.



En base a los análisis tendenciales realizados en los estudios poblacionales, este hecho absorbe sobradamente las necesidades de crecimiento previsibles en la realidad urbana de Trebujena.

b). Operaciones de carácter estructurante.

Con estas operaciones se trata de actuar en aquellos elementos urbanos a los que se confía la necesidad de articulación estructural de la ciudad. De forma pormenorizada son:

1. Actuación en el Sistema de Espacios Libres:

El sistema de espacios libres, es el elemento urbano donde se han detectado mayores carencias significativas, no tanto por la ratio actual (8 m<sup>2</sup> / hab.), como por la calidad de los mismos, excesivamente fraccionados y con carencia de parques de cierta entidad.

El objetivo urbano que se persigue con las actuaciones que a continuación se describen presenta una doble virtualidad: Por un lado, mantener la ratio actual y por otro lado se pretende generar un sistema de espacios libres, con una localización equilibrada en el hecho urbano, en una estrategia que ayude a regenerar la estructura urbana de la ciudad heredada.

Las líneas de estrategia de la actuación son:

a). Intervención en los vacíos urbanos (en parte calificados como espacios libres en las Normas Subsidiarias Vigentes), de la Feria Vieja y trasera de la Ronda de Palomares, que ayudará a la recomposición morfológica de un área, actualmente residual y a la recalificación del flanco oeste del Casco Antiguo.

b). Cualificar el acceso desde Sanlúcar, disponiendo en la zona de Morisco Alto, en la parte más elevada, un espacio libre, que conjuntamente con el Parque de La Toya, presente un frente verde homogéneo.

c). Completar la urbanización del Recinto Ferial, caracterizado como espacio libre compatible con otras actividades ocasionales.

d). Establecer un área verde de transición al sur del Cementerio, que posibilite el crecimiento de la trama urbana, evitando situaciones de conflicto.

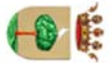
e). Complementación de estas actuaciones con la obtención de sistemas de espacios libres de carácter local, consecuencia de la puesta en carga de los suelos destinados al desarrollo residencial.

Adquiere una importante relevancia la del antiguo Sector 1, cuyas cesiones, mayoradas respecto de las obligatorias establecidas, permiten su consideración como sistema general, resolviendo déficits endémicos de las áreas colindantes. La concatenación de espacios libres del antiguo Sector 1 y el nuevo Sector 9 y el sistema general junto al cementerio, propician la aparición de un espacio cualificado con vocación de equipamiento a nivel de ciudad.

A nivel cuantitativo, el sistema general de Espacios libres actual (36.917 m<sup>2</sup>), sin contabilizar los espacios de pequeñas dimensiones, se incrementa con los siguientes:

- Parque del Cementerio (23) parte de 5.874 m<sup>2</sup>.
- Parque de Morisco Alto (24) de 10.257 m<sup>2</sup>.
- Ampliación del Recinto Ferial (25) de 23.998 m<sup>2</sup>.

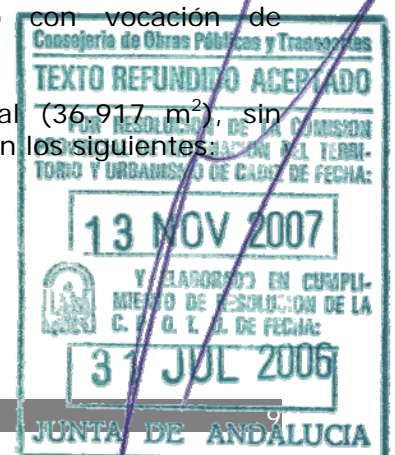
2). Actuaciones en el viario estructurante.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Firma manuscrita]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.



Las actuaciones en el viario estructurante de Trebujena, que se proponen son:

- a). Reconversión funcional y espacial de la travesía, desclasificada tras la ejecución de la variante de la A-471, interviniendo decididamente en la recuperación formal de este elemento viario que le permita asumir una nueva función de carácter relacional, creando una nueva imagen urbana a lo largo de todo su recorrido.
- b). Instalación de un apeadero de autobuses frente al cuartel de la Guardia Civil.
- c). Asignar a los nuevos sectores de Suelo Urbanizable la tarea de establecer un viario local que resuelva las conexiones con el viario de primer grado, creando itinerarios que permitan circulaciones perimetrales al núcleo urbano y de relación con los sectores más próximos.
- d). Dotación de aparcamientos superficiales mediante pequeñas intervenciones de urbanización en la zona centro, particularmente en C/ Larga y Paseo de Andalucía.
- e). Creación de vías de acceso a los nuevos sectores de suelo urbanizable segregados del núcleo principal.

### 3). Actuación en materia de Equipamiento.

No siendo deficitario el sistema general de Equipamientos, las actuaciones más relevantes son:

- a). Establecimiento de un sistema general, junto al campo de fútbol que permitan la concentración de actividades que demanden mayor consumo de suelo.
- b). La consideración como sistema general de los sistemas locales de Equipamiento provenientes del desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable, dotará al municipio de una red equilibrada de equipamientos, incorporándose algunos de estos suelos a los sistemas generales actualmente existentes para su ampliación, (Ampliación del Instituto Alventus con el sistema local del Sector 6).

### OBJETIVOS SECTORIALES.

#### 1). Casco Antiguo.

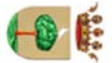
a). Control normativo sobre el proceso de renovación edilicia de aspectos básicos como:

- Implantación lógica del tipo en la parcela.
- Aspectos compositivos de las fachadas.
- Permisividad para la implantación de usos terciarios que no supongan alteraciones importantes en la escena urbana.

b). Persistencia de una morfología y parcelario que representan y constituyen gran parte de los valores ambientales del Casco Antiguo.

Las actuaciones para la preservación de la trama urbana histórica pasan por incidir en:

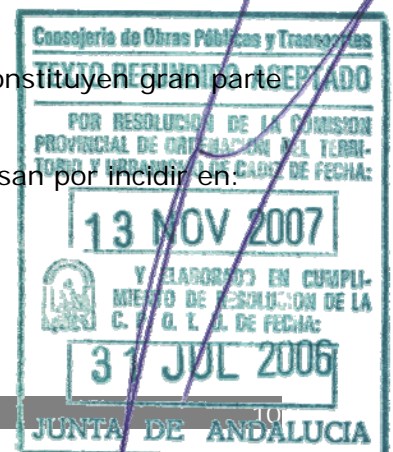
- Permanencia de alineaciones.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Firma manuscrita]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.





- Control del parcelario en aspectos como agregación y segregación de parcelas y de parcela mínima.

c). Puesta en marcha de iniciativas que fomenten el repoblamiento de áreas en proceso de abandono y en avanzado estado de deterioro ambiental, propiciando la expulsión de usos no compatibles con el medio.

En este sentido, la recualificación de los espacios libres del flanco oeste del casco Antiguo, intervendrán favorablemente en la restitución de la calidad urbana de la zona.

d). la implantación de nuevos usos, (Teatro Municipal), incidirá en el reforzamiento de la centralidad del área de las plazas de España y Andalucía.

Se puede señalar aquí la conveniencia de una actuación que replantee la situación actual de los restos del Castillo Medieval, ocupado actualmente por el Mercado de Abastos.

2). Periferia.

La actuación de reconversión integral de la travesía, incidirá de forma fundamental en la integración de las periferias en un concepto unitario de ciudad.

Las áreas desarrolladas de acuerdo con figuras de planeamiento en los últimos tiempos, presentan un nivel aceptable de calidad ambiental, en la zona de las periferias primitivas, habrá que incidir en su cualificación a través de las mejoras de urbanización y del establecimiento de medidas que potencien la calidad del parque residencial existente. (Pintura, acabado de medianeras...).

## 2.2. ESTRUCTURACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

La estructuración de la descripción de la ordenación propuesta se compone:

1). En primer lugar se analizarán aquellas líneas de actuación tendentes a poner en valor la posición territorial de Trebujena.

2). Propuestas estructurantes.

En este apartado se incluyen todas aquellas actuaciones que inciden en la ciudad globalmente, resolviendo problemas carenciales detectados, básicamente en lo referente al Sistema de Espacios Libres y a la Red Viaria Básica de Trebujena.

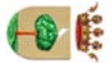
Actuarán como soporte estructural urbano de las propuestas zonales que se plantean en el Avance de Ordenación. Se agrupan en:

a). Propuestas en Suelo Urbano.

Buscar su recomposición morfológica dando, al tiempo, solución a la problemática carencial en infraestructuras y de equipamiento detectada y a la erradicación de las áreas urbanas de usos no recomendables.

Dentro de estas propuestas nos encontramos con operaciones de colmatación de bordes urbanos junto a operaciones de reforma interior y reequipamiento y actuaciones urbanas de mejora del hábitat urbano de algunos ámbitos espaciales localizados en la periferia.

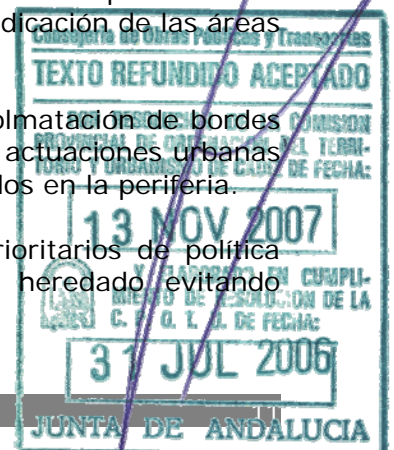
Se trata con ellas de dar cumplimiento a uno de los objetivos prioritarios de política urbana: asumir, en la medida de lo posible, el hecho urbano heredado evitando propuestas de transformación radicales.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Firma manuscrita]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.



## b). Propuestas de nuevos crecimientos. Suelo Urbanizable.

Las propuestas de nuevos crecimientos se agrupan en:

- Propuestas de crecimiento residencial.
- Propuestas de nuevos asentamientos productivos.
- Propuesta de nuevo asentamiento turístico.

Estas propuestas, frente a las variables tendencias poblacionales y económicas, que preconizan una situación de estancamiento, se sustentan en la necesidad de articular estrategias de intervención que coadyuven a la modernización de las estructuras físicas y económicas del municipio.

Por ello apostamos por la puesta en marcha de suelo productivo que, utilizando recursos potenciales hasta ahora infrautilizados, provoque una reactivación económica y de generación de empleo, que podría tener una consecuencia inmediata en la estructura física del hecho urbano, al desarrollarse una demanda de nuevos requerimientos habitacionales y espaciales que justificaría el crecimiento residencial propuesto.

El crecimiento residencial, se ha planteado en continuidad con el núcleo urbano consolidado, localizándose en los ámbitos espaciales más adecuados para ello, asumiendo tanto la tendencia de crecimiento como la lógica topográfica de su asentamiento.

La propuesta de un nuevo núcleo turístico, apartado del núcleo de población, e integrado en las marismas, con muy baja densidad (3,2 viv. / ha.), permite la explotación de los recursos naturales y la puesta en valor del enclave paisajístico donde se inserta.

En la propuesta de ordenación de las Normas, confluyen:

- El problema complejo de la renovación, consecuencia y transformación de la ciudad existente.
- El problema de concebir y proyectar la nueva ciudad explotando los recursos potenciales existentes.

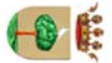
## c). Ordenación del Suelo No Urbanizable.

Se describirán los criterios de clasificación con la delimitación de las áreas de especial protección. Por último se avanzarán las claves en las que se debe cimentar la activación de los recursos endógenos que presenta el territorio de Trebujena.

La descripción de todo este tipo de propuestas pretende evidenciar el Modelo de Localización de Actividades y Población que se propone en la Ordenación en relación con las características físicas y socioeconómicas del municipio.

En síntesis, este Modelo de Localización presenta las siguientes características y líneas de actuación.

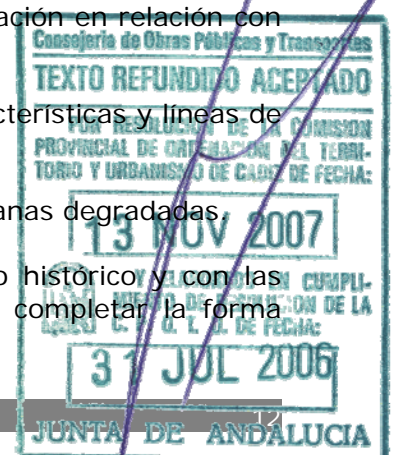
- 1). Colmatación, reacondicionamiento y reurbanización de áreas urbanas degradadas.
- 2). Crecimiento residencial coherente con la lógica del crecimiento histórico y con las características físicas del asentamiento. Se trata en definitiva, de completar la forma



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Firma manuscrita]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.



general de la ciudad complementando los espacios centrales y periféricos que el desarrollo de los últimos años ha propiciado.

3). Apuesta por el asentamiento de actividades productivas industriales en el término municipal.

3). Apuesta por el desarrollo turístico, apoyándose en los recursos naturales del término municipal.

### 3. TREBUJENA Y SU POSICIÓN TERRITORIAL. EL TERRITORIO COMO FACTOR DE DESARROLLO.

#### 3.1. VENTAJAS, DESVENTAJAS, POTENCIALIDADES Y RECURSOS.

Los recursos más destacables, por inexplorados, derivados de la posición territorial de Trebujena, son los relacionados con el Río Guadalquivir y el Parque Nacional de Doñana.

Las actividades más destacables de explotación de los recursos del Río son:

- Acuicultura.
- Medioambiental y de interpretación de la naturaleza.
- Ocio y turismo rural. Alojamiento, senderismo, embarcadero...
- Salinera.

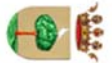
En la consideración de la puesta en valor de sus recursos agropecuarios es de destacar la necesidad de puesta en regadío de las Marismas de Majadas Viejas, como parte integrantes de las Marismas de Bonanza.

Otras potencialidades del territorio son:

- Red de Vías Pecuarias como instrumento para la puesta en valor del territorio del Término Municipal.
  - La existencia de numerosos yacimientos arqueológicos y de restos de valor histórico, como los molinos de las Haciendas y de la Dehesa.
  - Hitos visuales de los cerros del municipio.
- Capacidad del territorio para la instalación de centros de producción de energía eólica.
- La riqueza y fragmentación del viñedo, caracterizado en parte como recurso de apoyo a la economía familiar y su papel como actividad productiva-complementaria, arraigada en la cultura de la población.

Como desventajas derivadas de su posición territorial, cabe destacar su situación externa respecto de rutas de comerciales y su mala conexión, básicamente con Jerez, cuya tradicional relación de dependencia (laboral, asistencial...) queda menoscabada por la insuficiencia funcional de la carretera CA-601 de conexión entre ambas localidades. Aunque hay que señalar, que actualmente se está procediendo a la adjudicación de las obras de acondicionamiento de esta carretera.

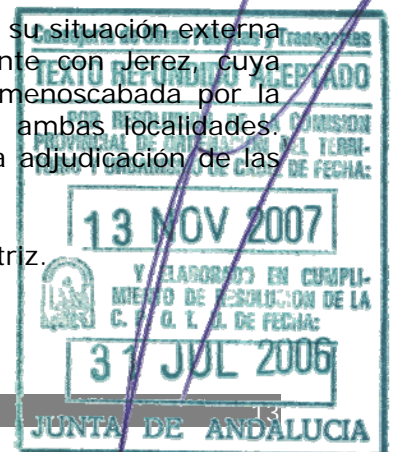
Se establecerán estrategias de actuación siguiendo la siguiente directriz.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Handwritten signature]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.





3.1.1. Estrategia primera. Activación turística.

3.1.2. Estrategia segunda. Activación industrial.

3.1.3. Estrategia tercera. Activación minera.

3.1.4. Estrategia cuarta. Activación agroganadera., cinegética, forestal y de la industria alimentaria.

#### 4. PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO.

##### 4.1. ASPECTOS ESTRUCTURALES. LA FORMA GENERAL DE LA CIUDAD. PROPUESTA DE SISTEMAS GENERALES.

Se describirán las actuaciones previstas sobre las que recae la responsabilidad de servir de soporte estructural a las diferentes actuaciones zonales. No debemos olvidar que sin la materialización de éstas, los sistemas generales perderían su contenido y funcionalidad urbana. Por ello será necesario realizar una operación simbiótica entre ambos aspectos cuando se avancen decisiones sobre el orden de prioridades de actuaciones previstas en las Normas.

En este capítulo nos centraremos en analizar las propuestas de sistemas generales que plantea la Ordenación, aún cuando existan propuestas zonales que van a cumplir una función básica estructurante en el engranaje urbano. En concreto nos estamos refiriendo a actuaciones como la del Sector 1, cuyo desarrollo es fundamental como estructurador del vacío existente entre áreas consolidadas de la ciudad, en su doble vertiente, de ordenación y dotación. En menor medida, otras actuaciones como las del Sector 6 "Feria Vieja", contribuye a la consecución de suelo dotacionales para ampliación de sistemas generales de Equipamiento y Espacios Libres.

En los apartados de Información y Diagnóstico, se pusieron de manifiesto las carencias estructurales que presenta la realidad urbana de Trebujena.

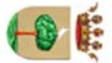
En municipios de carácter rural, la falta de ejecución y desarrollo de las propuestas estructurales suele ser común, lo que deviene en un hecho urbano falto de cohesión. El desarrollo de las Normas Subsidiarias de 1.992, ha supuesto un paso importante en la ruptura de esta dinámica urbana, habiéndose iniciado el desarrollo de la mayor parte de las unidades propuestas, adquiriendo especial relevancia en esta nueva etapa, la culminación y consolidación de los procesos iniciados, que tendrán prevalencia sobre las nuevas propuestas.

##### 4.1.1. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

Como Sistema General de Espacios Libres, se pueden considerar como parque urbano el Parque de La Toya, con una superficie de 18.004 m<sup>2</sup> y el actual Recinto Ferial, (actualmente considerado como equipamiento), con una superficie de 18.913 m<sup>2</sup>. Considerando que la población actual de Trebujena es de 7.000 habitantes, supone un ratio de 5,27 m<sup>2</sup> /hab., por encima del estándar de 5m<sup>2</sup>/hab. establecido por la Legislación Urbanística.

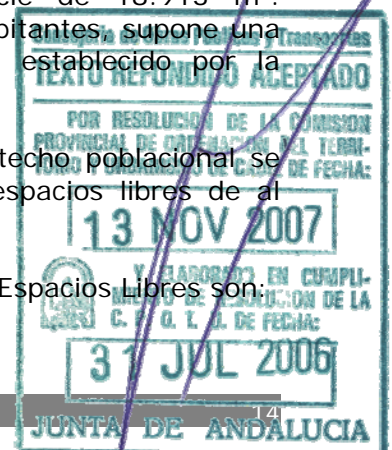
En la Propuesta de Ordenación, como se verá a continuación, el techo poblacional se establece en 11.200 habitantes, que demandará un sistema de espacios libres de al menos 56.000 m<sup>2</sup>.

Las actuaciones previstas en el P.G.O.U. para el Sistema General de Espacios Libres son:



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.



## 1. Parque de Morisco Alto.

Situado al suroeste del núcleo urbano, en el acceso desde Sanlúcar. Tiene una superficie de 10.257 m<sup>2</sup>, y su situación sobre un promontorio, contribuirá a cualificar el acceso antes citado, contribuyendo a la mejora de la imagen externa de la ciudad.

## 2. Ampliación del Recinto Ferial.

Situado al sur del núcleo, junto al recinto Ferial. Se concibe como espacio polivalente que posibilite, junto a intervenciones de ajardinamiento y arbolado, la localización en su ámbito de actividades deportivas y dotacionales, compatibles con su uso predominante de esparcimiento. Su superficie es de 23.998 m<sup>2</sup>.

## 3. Parque del Cementerio.

Situado al norte del núcleo urbano, en posición colindante con el Cementerio. Su superficie es de 11.461 m<sup>2</sup>.

El objetivo que se persigue es regenerar y recualificar el entorno del cementerio de forma que posibilite la activación de las propuestas de crecimiento contempladas en este ámbito.

Parte (5.874 m<sup>2</sup>), se adscriben al suelo urbanizable sectorizado y 5.587 m<sup>2</sup> al suelo urbanizable no sectorizado.

## 4.1.2. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS.

Al no detectarse carencias significativas en este aspecto, la actuación más relevante en materia de obtención de suelo, se plantea en la definición de un Sistema General de 16.156 m<sup>2</sup> de superficie, situado al noreste del núcleo actual y colindante con el conjunto dotacional del campo de Fútbol, Piscina Municipal, Colegio A. Briantes.

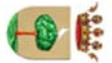
Quedando sin establecer su destino definitivo, su dimensión y posición adosada a suelos de actual equipamiento, supone una reserva de suelo para futuros equipamientos que demanden mayor consumo de suelo, como alternativa a la fragmentación lógica de los suelos obtenidos por el desarrollo de los distintos sectores de Suelo Urbanizable.

Para ampliación del Instituto Alventus, se propone la incorporación al mismo del sistema local obtenido como desarrollo del Sector 6.

En este apartado se pueden destacar las actuaciones iniciadas para la construcción de un Espacio Escénico en la calle Veracruz y un Centro de Día en la Avda. de Chipiona, que contribuirán en gran medida a satisfacer las demandas culturales y asistenciales de la población, así como las que están en avanzado estado de ejecución como las de urbanización del recinto Ferial.

## 4.1.3. SISTEMA GENERAL VIARIO.

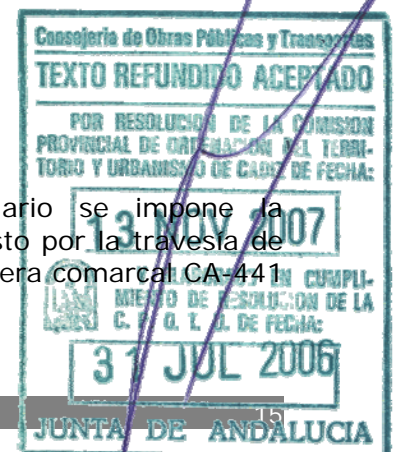
Como actuación más relevante sobre el Sistema General Viario se impone la regeneración del Viario de Primer Grado en Suelo Urbano, compuesto por la travesía de la carretera Lebrija-Chipiona y el tramo correspondiente de la carretera comarcal CA-441 a Jerez de la Frontera.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Firma manuscrita]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.



Esta actuación adquiere un papel fundamental en la integración de los distintos sectores de población, potenciando la implantación de actividades terciario-comerciales a lo largo de su recorrido.

Se plantean actuaciones encaminadas a la dotación de aparcamientos en áreas centrales.

En este sentido caben destacar la actuación sobre la Calle Larga (ya iniciada), en la que al disponer un único sentido de circulación permite el aparcamiento en ambos lados de la calle y en el Paseo de Andalucía, donde se prevé una pequeña ampliación de la calzada que permita el aparcamiento en banda en uno de los laterales de la calzada.

Se propone la ubicación de un apeadero de autobuses frente al Cuartel de la Guardia Civil, dando respuesta a una carencia fundamental en la función de movilidad de la población.

Se integran dentro del Sistema General Viario las carreteras de acceso a los nuevos sectores de suelo urbanizable que están separados del núcleo principal.

Estos sectores son el Sector 15 "El Corredero" y el Sector 16 "Turístico".

El acceso al Sector 15 se plantea desde el tramo de acceso sur de la Circunvalación (A-471) a Trebujena.

Se plantea un vial que discurre paralelo a la A-471 hasta llegar al Sector 15. Con esta propuesta se consigue no tener que hacer una conexión directa del Sector con la carretera A-471.

El acceso al Sector 16 se plantea directamente desde la carretera A-471 hasta el Sector 16, a través de un terreno plano de marismas transformadas y en su mayor parte sobre el trazado de caminos preexistentes.

Ambos viarios se plantean con dos carriles de tres metros de anchura.

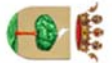
El diseño del trazado viario del planeamiento parcial, asumirá el papel de estructuración del viario interior, relacionando los distintos sectores entre sí y con el Viario de Primer Grado.

Junto a estas actuaciones consideradas claves para el entendimiento de la ciudad, se plantea otro nivel de intervenciones tendentes a la regeneración, dotación de mobiliario urbano y arbolado y reacondicionamiento de algunos elementos viarios que forman parte de la estructura viaria básica de Trebujena. Se pretende con ello introducir calidad urbana en la caracterización de estos espacios y recuperarlos para la ciudad.

#### 4.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. PROPUESTA DE ACTUACIÓN EN CADA CLASE DE SUELO.

La clasificación del suelo, es decir, la adscripción del suelo del término municipal a cada una de las tres clases que contempla la Legislación Urbanística (Urbano, Urbanizable y No Urbanizable) se constituye en una de las decisiones básicas a instrumentar por el planeamiento municipal, no solamente por su incidencia en el régimen jurídico de la propiedad, sino por su repercusión en el modelo de ordenación propuesto.

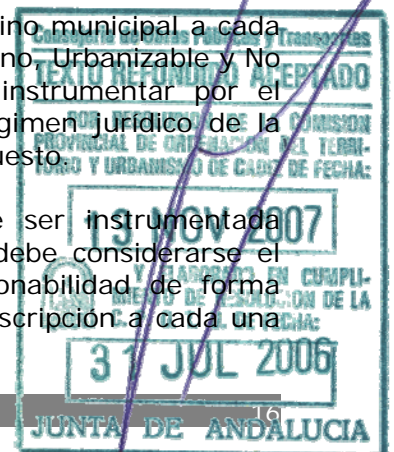
Con ello queremos decir que la clasificación de suelo no debe ser instrumentada exclusivamente en base a argumentos técnico-jurídicos sino que debe considerarse el contenedor legal de un proyecto de ciudad y permitir su gestionabilidad de forma coherente y racional. Y ello, además, teniendo en cuenta que la adscripción a cada una



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Firma manuscrita]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.





de las clases de suelo es una actividad discrecional del planificador - con la salvedad de las condiciones objetivas que debe reunir el suelo para ser considerado como urbano - y por consiguiente, debe ser entendida como el reflejo de los objetivos y estrategias de política urbana que subyacen en el modelo de ciudad que se persigue.

En este apartado se describirán las propuestas de actuación y políticas urbanas a seguir en cada una de las clases de suelo. El grado de definición y de intervención varía considerablemente de unas a otras.

Así, mientras en el Suelo Urbano el objetivo básico del Plan es su ordenación detallada y pormenorizada, en el Suelo Urbanizable, de acuerdo con la Legislación urbanística, se establecen tres categorías:

- Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio, resultado de los sectores no totalmente desarrollados del planeamiento anterior. (Sectores residenciales 3 y 5 y sector industrial 4).

En estos suelos son de aplicación las Ordenanzas respectivas de los Planes Parciales aprobados.

- Suelo Urbanizable Ordenado. En estos sectores, el Plan no se limita a fijar parámetros de desarrollo, sino que alcanza una ordenación detallada de los mismos.

En esta categoría se incluyen los siguientes sectores:

- Sector 6 "Feria Vieja". De uso global Residencial. Proviene de la unión de las Unidades de Actuación 2 y 4 de las N.N.S.S. revisadas, más una porción de suelo no urbanizable que formaliza la totalidad de la actuación.

- Sector 7 "Estacadilla". De uso global Residencial. Colmata el vacío urbano entre la barriada Juan Campos Villagrán y el Parque de La Toya.

Se desarrolla según Convenio Urbanístico realizado con los propietarios del suelo.

- Sector 8. "La Hacienda". De uso global Residencial.

Resuelve el crecimiento en el borde norte del núcleo de población.

Se desarrolla según Convenio Urbanístico realizado con los propietarios del suelo.

- Suelo Urbanizable Sectorizado. En estos sectores, nos limitaremos a definir los elementos estructurales que van servir de soporte al desarrollo, a la asignación global de usos e intensidades y a realizar una delimitación coherente de los sectores de planeamiento propuestos, proponiendo una ordenación indicativa, toda vez que la responsabilidad de pormenorizar la ordenación recaerá en los Planes Parciales que lo desarrollen.

En este apartado se incluyen los siguientes sectores:

- Sector 10. "La Dehesa. De uso global Residencial.

Al igual que el Sector 8, resuelve el borde norte del núcleo urbano.

- Sector 11. "Entrevaguadas 2". De uso global Residencial.

Resuelve el crecimiento entre el antiguo Sector 2 y el Camino del Arenal.

- Sector 12. "Monasterejo". De uso global Residencial.

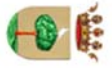
Plantea el crecimiento de la población por la zona este, cualificando el acceso desde el Camino de Monasterejo.

- Sector 13. "La Carrera". De uso global Residencial.

Plantea una amplia zona de crecimiento en la zona este del núcleo, cualificando el acceso desde el camino de Lebrija.

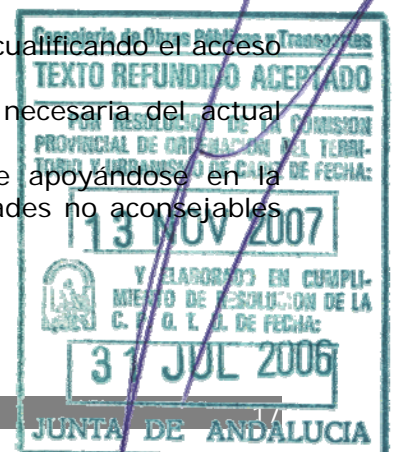
- Sector 14. "Industrial". Que se plantea como ampliación necesaria del actual Sector 4, igualmente industrial.

- Sector 15. "El Corredero". De uso global industrial, que apoyándose en la carretera A-471 hacia Sanlúcar, permite la implantación de actividades no aconsejables en la cercanía del núcleo urbano.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Handwritten signature]*



- Sector 16. "Turístico". Que se plantea como nueva implantación, alejada del núcleo urbano y potenciando las actividades lúdicas en terrenos próximos al Río Guadalquivir.

- Suelo urbanizable no sectorizado. Estos sectores de suelo urbanizable se establecen en función de su ubicación y posibilidad de incorporación a la estructura orgánica de la ciudad.

- Sector 9. Barrameda. Su sectorización está vinculada al cumplimiento del Decreto de Policía Mortuoria. A este sector se adscribe una superficie de 5.587 m2 del Sistema General de Espacios Libres 23, Parque del cementerio.
- Sector 11. La Gotera. En sus condiciones de ordenación se tendrán en consideración los siguientes aspectos:
  - Su ámbito incluirá una superficie de 10.000 m2 que se destinarán a Sistema General de Espacios Libres. Este espacio se hará coincidir con los terrenos de cota más alta del sector.
  - Se prestará especial atención al tratamiento del sector en su margen de contacto con el suelo no urbanizable.

En relación al modelo de crecimiento planteado y la ubicación del Cementerio, hay que hacer hincapié en la incompatibilidad que aparece entre el desarrollo planteado sobre los terrenos de mayor vocación urbana y, el cumplimiento estricto del Decreto sobre Policía Mortuoria.

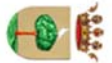
Se plantean dos de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, de uso global residencial, a una distancia menor de 250 metros del Cementerio.

Este hecho se considera suficientemente justificado por la existencia de suelo urbano residencial consolidado en la cercanía del Cementerio y por la propia dinámica del crecimiento urbano.

El Sector 10 "La dehesa", incumple la distancia establecida, pero se debe tener en cuenta que entre este sector y el Cementerio existe una zona de suelo urbano consolidado que las separa.

El Sector 8 "La Hacienda", se desarrolla al norte del Sector 10, proponiéndose una franja de separación del Cementerio en continuidad con la existente en este sector, conformada por parcelas de Equipamiento y espacios libres de carácter local y sistemas generales como el Depósito de Agua.

En Suelo No Urbanizable se delimitarán las áreas de especial protección y se formalizarán las estrategias de intervención en el mismo, destacando la propuesta para la potenciación de activos territoriales hasta ahora infrautilizados.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Firma manuscrita]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.



Los datos numéricos globales de la clasificación de suelo propuesta son los que a continuación se relacionan.

- Suelo Urbano	90,18has.
- Suelo Urbano No Consolidado.	1,06 has.
- Suelo Urbanizable Ordenado.	7,91 has.
- Suelo Urbanizable Sectorizado.	16,21 has. (residencial) 17,19 has. (industrial). 232,67 has. (turístico).
- Suelo Urbanizable No Sectorizado.	10,60 has.
- Suelo No Urbanizable.	6.537,04 has.

#### 4.2.1. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.

En la descripción de la ordenación del Suelo Urbano los aspectos básicos a tratar son:

- La delimitación del Suelo Urbano.
- Análisis de las diferentes propuestas.

#### A). PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO. JUSTIFICACIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS.

La delimitación del Suelo Urbano, coincide en su casi totalidad con la establecida en las Normas Subsidiarias de 1.992, con las modificaciones puntuales realizadas posteriormente y con la inclusión de los sectores de Suelo Urbanizable en los que se ha consolidado el planeamiento parcial.

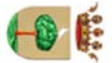
#### B). DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

En el Suelo Urbano, la Ordenación se mantiene tal como estaba en el Planeamiento anterior, con sus modificaciones posteriores y su desarrollo de planeamiento parcial.

Únicamente se delimita un Área de Reforma Interior, denominada ARI-1, que a su vez se divide para su gestión en dos unidades de ejecución.

Esta área de Reforma Interior, coincide sensiblemente con la Unidad de Actuación nº 3 del planeamiento que se revisa.

Por otro lado, en el suelo Urbano, y en ámbitos pertenecientes a antiguas unidades de actuación a medio desarrollar, se han delimitado unas áreas de Actuación Urbanizadora No Integrada, que posibiliten la finalización de su desarrollo.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Firma manuscrita]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

### AREA DE REFORMA INTERIOR A.R.I.-1. CALVARIO.

ANTECEDENTES.

Se trata del suelo que formaba parte de la Unidad de Actuación nº 3, "Calvario", de las Normas Subsidiarias en revisión.

DETERMINACIONES GENERALES.

Superficie.	10.608 m <sup>2</sup> .
Uso Global.	Residencial.
Densidad.	40 viv/ha.
Nº máximo de viviendas.	42.
Coefficiente de edificabilidad.	1,0855 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Máxima edificabilidad.	11.515 m <sup>2</sup> .

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

Se pretende con esta actuación la colmatación de la zona norte del núcleo urbano y la obtención de viales y suelo libre de uso público.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

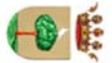
Cesión de viales.	3.170 m <sup>2</sup> .
Cesión de Espacios Libres.	1.039 m <sup>2</sup> .
Ordenanza de aplicación,	Manzana Compacta.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Área de Reparto.	1.
Aprovechamiento Medio.	1,0855 U.A. / m <sup>2</sup> .
Coefficientes de homogeneización.	
- Uso y Tipología.	1.
- Localización.	1.
- Rend.	1.
- Sector.	1.

Análisis del Aprovechamiento.

- Aprovechamiento Medio.	$10.608 \times 1,0855 =$	11.515,0 U.A.
- Aprovechamiento Objetivo.	$10.608 \times 1 \times 1,0855 =$	11.515,0 U.A.
- Aprovechamiento Subjetivo.	$0,9 \times 1,0855 \times 10.608 =$	10.363,5 U.A.
- Cesión de Aprovechamiento.	$0,1 \times 1,0855 \times 10.608 =$	1.151,5 U.A.
- Excesos de Aprovechamiento.	Ap. Ob. – Ap. Med. =	0,0 U.A.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Handwritten signature]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.

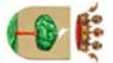




## CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

Para su gestión se divide en dos unidades de ejecución: U.E.1 - A.R.I.1 y .U.E.2 - A.R.I.1.

	UE1-ARI1.	UE2-ARI1.
Superficie.	3.162 m <sup>2</sup> .	7.446 m <sup>2</sup> .
Espacios Libres.	----	1.039
Viario.	1.100	2.072
Parcelas Netas.	2.062	4.335
Planeamiento de Desarrollo.		E. de Detalle y/o Proy.de Urb.
Sistema de Actuación.		No se establece.
Plazos para la Ordenación Particular.		Primer cuatrienio.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Firma manuscrita]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.



## 4.2.2. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

Una vez descrita la propuesta de ordenación del Suelo Urbano, pormenorizando los tipos de intervención, vamos a comenzar con el análisis de la propuesta de crecimiento planteada.

A pesar de que las tendencias poblacionales preconizan un crecimiento muy ralentizado, la demanda de suelo continua avanzando.

Factores como la reactivación económica, la generación de empleo y el aumento del nivel de renta y de calidad de vida, tienen una influencia inmediata en las estructuras físicas de la ciudad, toda vez que suelen llevar aparejadas nuevas demandas espaciales y habitacionales.

En la redacción del P.G.O.U., se enfatiza la apuesta de la Corporación Municipal por la activación de recursos endógenos de la realidad de Trebujena, debiendo darse respuesta desde el planeamiento a las demandas de suelo a que esta apuesta conduce.

## A). DIMENSIONAMIENTO DEL SUELO URBANIZABLE. CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN.

En base a este racionamiento, se plantea la propuesta de ordenación.

## a). Crecimiento residencial.

Se plantea un crecimiento en continuidad con el hecho urbano heredado como forma racional de producción de nueva ciudad. Se minimizan así costes económicos de dotación de infraestructuras y viario.

Se busca la colmatación de los suelos, mediante un crecimiento intersticial que complete la forma general de la ciudad.

El contenido urbanístico propuesto para el suelo residencial permite la implantación de una tipomorfología adecuada a las características tradicionales del núcleo actual, destacando las siguientes características básicas:

- Morfología asociada a la lógica topográfica del asentamiento.
- Implantaciones tipológicas de viviendas entre medianeras como tipo base conformador de la periferia de última generación.

Los datos globales que se desprenden de la propuesta de crecimiento residencial definida en el presente Avance de Ordenación son:

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| - Total de Suelo Urbanizable Residencial.         | 289.686 m <sup>2</sup> . |
| - Densidad media.                                 | 40 viv. / Ha.            |
| - Nº máximo de viviendas.                         | 1.159.                   |
| - Relación media m <sup>2</sup> techo / vivienda. | 125 m <sup>2</sup> /viv. |

## b). Crecimiento de actividades productivas.

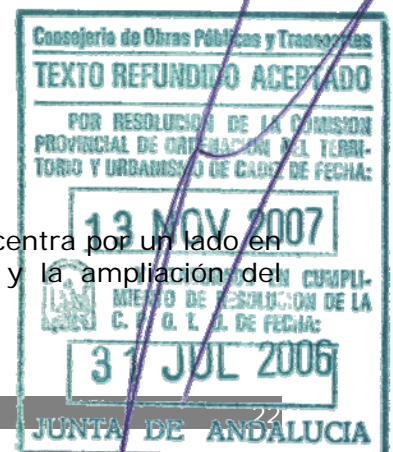
La propuesta de asentamientos para actividades productivas, se concentra por un lado en la consolidación del Polígono Industrial de la carretera de Jerez y la ampliación del



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Firma manuscrita]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.



mismo, y por otro en la creación de un nuevo suelo Industrial, en la Carretera de Sanlúcar y separado del Núcleo de población..

Se pretende una oferta de suelo para nueva implantación de actividades industriales, así como la relocalización de algunas de estas actividades que actualmente se desarrollan en determinados ámbitos urbanos de los que se pretende su erradicación.

Se apuesta por la localización de un Polígono Industrial que posibilite el asentamiento de actividades industriales exógenas que revitalicen el sector económico y provoquen generación de empleo y riqueza.

La ubicación del polígono al sur del núcleo de población y muy próximo a la nueva variante de la A-471 y a la CA-640 hacia Jerez, se entiende muy apropiada y permite:

- Evitar introducir el tráfico pesado en la población.
- Ofertar suelo a precio razonable que posibilite el asentamiento de nuevas actividades y la relocalización de otras ya existentes.
- Ofrecer un emplazamiento aislado del núcleo de población.

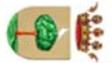
El suelo clasificado como apto para urbanizar, con uso global industrial presenta los siguientes factores numéricos.

- Sector 14. Industrial.	44.607 m <sup>2</sup> .
- Sector 15. Corredero.	127.271 m <sup>2</sup> .
Suma .	171.878 m <sup>2</sup> .
- Superficie máxima edificable.	77.345 m <sup>2</sup> .
SUELO RESIDENCIAL.	289.686 m <sup>2</sup> .
SUELO INDUSTRIAL.	171.878 m <sup>2</sup> .
SUELO TURÍSTICO.	2.326.698 m <sup>2</sup> .
TOTAL S. URBANIZABLE.	2.788.262 m <sup>2</sup> .

Junto a esta superficie y a efectos de gestión de suelo, se han incluido o adscrito al Suelo Urbanizable Sectorizado la superficie de los siguientes sistemas Generales:

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| - Sistema General de Espacio Libre Morisco Alto.    | 10.257 m <sup>2</sup> . |
| - Sistema General de Espacio Libre Cementerio.      | 5.874 m <sup>2</sup> .  |
| - Sistema General de Espacio Libre Amp. Rec. Ferial | 23.998 m <sup>2</sup> . |
| - Sistema General de Equipamiento Campo de fútbol.  | 16.156 m <sup>2</sup> . |

Estos suelos de Sistema General serán de obtención gratuita para la administración, a través de su adscripción a los sectores de Suelo Urbanizable.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Firma manuscrita]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.



## B). DELIMITACIÓN DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE. CRITERIOS.

La delimitación de los sectores de planeamiento es una de las operaciones de mayor importancia a realizar por el P.G.O.U. en el Suelo Urbanizable. De una correcta delimitación de los sectores va a depender, en buena medida, una gestión ágil de esta clase de suelo.

Cuando nos planteamos la delimitación de sectores de planeamiento, tres han de ser los factores a tener en cuenta.

- Límites del sector. En este aspecto, los elementos a tener en cuenta son:

1. Límites y accidentes naturales o artificiales del territorio.
2. La presencia de sistemas generales adyacentes.
3. Adaptar en lo posible los límites del sector a los linderos de propiedades.

- Tamaño del sector. Hay que tener en cuenta que la superficie resultante de la delimitación del sector tenga unos mínimos, ya que de lo contrario se hace difícil el cumplimiento de las cesiones obligatorias. En nuestro caso, la media de superficie de los sectores residenciales es de 3,5 has.

- Forma del sector. Es necesario que la figura geométrica resultante sea lo más regular posible, evitando "puntas" de difícil solución en el momento de plantear el futuro plan parcial.

La propuesta de delimitación de Sectores de Suelo Urbanizable es:

## a). CRECIMIENTO RESIDENCIAL.

- Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio.

Sector 3. 20.650 m<sup>2</sup>.  
Sector 5. 27.868 m<sup>2</sup>. (Parte).

- Suelo Urbanizable, Ordenado.

Sector 6. 36.885 m<sup>2</sup>.  
Sector 7. 17.865 m<sup>2</sup>.  
Sector 8. 24.325 m<sup>2</sup>.

- Suelo Urbanizable Sectorizado.

Sector 10. 26.345 m<sup>2</sup>.  
Sector 11. 27.326 m<sup>2</sup>.  
Sector 12. 32.967 m<sup>2</sup>.  
Sector 13. 75.455 m<sup>2</sup>.

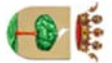
## b). CRECIMIENTO INDUSTRIAL.

- Suelo Urbanizable Transitorio.

Sector 4. 14.415 m<sup>2</sup>.

- Suelo Urbanizable Sectorizado.

Sector 14. 44.607 m<sup>2</sup>.  
Sector 15. 127.271 m<sup>2</sup>.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Firma manuscrita]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.





## c). CRECIMIENTO TURÍSTICO.

- Suelo Urbanizable Sectorizado.  
Sector 16. 2.326.698 m<sup>2</sup>.

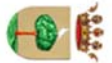
## C). PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE. DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA.

A la hora de plantear el esquema de ordenación del suelo de crecimiento, los criterios generales empleados han sido:

- Asumir la trama urbana inducida por el suelo urbano colindante.
- Resolución de problemas dotacionales de esas áreas urbanas mediante la localización estratégica de las piezas de espacios libres de carácter local.
- Posibilitar desde las determinaciones de los sectores, mediante el establecimiento de criterios y objetivos de ordenación, la aparición de una textura tipológica variada.

Evidentemente el elemento conformador del tapiz urbano será la tipología urbana predominante en la periferia de la última generación en Trebujena, es decir, la vivienda unifamiliar adosada, alineada a vial, en parcela de frente 6-8 metros y fondo 15-20 metros.

Se describen a continuación las condiciones de ordenación de cada sector.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Firma manuscrita]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.



SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

### SECTOR 6. FERIA VIEJA.

DETERMINACIONES GENERALES.

Superficie.	36.885 m <sup>2</sup> .
Uso Global.	Residencial.
Densidad.	40 viv./ha.
Nº máximo de viviendas.	148
Coefficiente de edificabilidad.	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Máxima edificabilidad.	18.443 m <sup>2</sup> de techo.

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

Este Sector está constituido por los terrenos que en las Normas Subsidiarias que se revisan formaban las Unidades de Actuación 2, 3 y 4, más la bolsa de terrenos que estaban clasificados como Suelo No Urbanizable, comprendida entre el Grupo de Viviendas Juan Villagrán y el Instituto Alventus.

Se unifican en un único Sector de suelo Urbanizable Ordenado, de forma que se consiga un trazado coherente en todo el área de actuación, resolviéndose las conexiones con el casco antiguo y unificando los Espacios Libres locales con los de Sistema General adyacentes.

En cuanto a los equipamientos, se concentran junto al Instituto Alventus, de forma que se posibilite su ampliación.

Para su gestión se divide en tres Unidades de Ejecución.

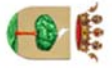
CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

Cesión de Espacios Libres.	
Sistema Local.	3.818 m <sup>2</sup> .
Mínima cesión de equipamiento docente.	
Sistema Local.	3.095 m <sup>2</sup> .
Mínima cesión de Viario.	
Sistema Local.	9.688 m <sup>2</sup> .
Parcelas netas.	20.284 m <sup>2</sup> .
Ordenanza de aplicación.	Manzana Compacta.

CONDICIONES DE GESTION.

Se divide en tres Unidades de ejecución:

	U.E.1.	U.E.2.	U.E.3.
Superficie	6.754	15.875	14.256
Esp. Libres.	1.569	2.249	----
Equipamiento.	----	388	2.707
Viario.	1.845	3.612	3.612
Parcelas Netas.	3.340	9.007	7.937



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Firma manuscrita]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.



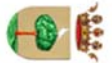
## CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Área de Reparto.	4.
Aprovechamiento Medio.	0,4295 U.A. / m <sup>2</sup> .
Coeficientes de homogeneización.	
- Uso y Tipología.	1.
- Localización.	1.
- Rend.	1.
- Sector.	1.

Análisis del Aprovechamiento.		
- Aprovechamiento Medio.	$36.885 \times 0,4295 =$	15.842,1 U.A.
- Aprovechamiento Objetivo.	$36.885 \times 1 \times 0,5 =$	18.442,5 U.A.
- Aprovechamiento Subjetivo.	$0,9 \times 0,4295 \times 36.885 =$	14.257,9 U.A.
- Cesión de Aprovechamiento.	$0,1 \times 0,4295 \times 36.885 =$	1.584,2 U.A.
Excesos de Aprovechamiento.	Ap. Ob. – Ap. Med. =	2.600,4 U.A.

## CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

Planeamiento de Desarrollo.	Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización.
Sistema de Actuación.	Compensación.
Plazos para la Ejecución.	Primer Cuatrienio.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Handwritten signature]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.



SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

### SECTOR 7. ESTACADILLA.

DETERMINACIONES GENERALES.

Superficie.	17.865 m <sup>2</sup> .
Uso Global.	Residencial.
Densidad.	40 viv./ha.
Nº máximo de viviendas.	71
Coefficiente de edificabilidad.	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Máxima edificabilidad.	8.932,5 m <sup>2</sup> de techo.

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

Se pretende mediante el desarrollo de este sector la colmatación del vacío dejado por el desarrollo residencial de los últimos años, entre el conjunto de viviendas Juan Villagrán y el Parque de La Toya.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

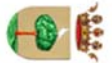
Mínima cesión de Espacios Libres.	
Sistema Local.	2.040 m <sup>2</sup> .
Mínima cesión de equipamiento docente.	
Sistema Local.	919 m <sup>2</sup> .
Mínima cesión de Viario.	
Sistema Local.	3.319 m <sup>2</sup> .
Parcelas netas.	11.5986 m <sup>2</sup> .
Ordenanza de aplicación.	Manzana Compacta.

CONDICIONES DE GESTIÓN.

Se divide en dos Unidades de ejecución:

	U.E. 1.	U.E. 2.
Superficie	5.803	12.063
Esp. Libres.	-----	2.040
Equipamiento.	919	-----
Viario.	786	2.534
Parcelas Netas.	4.097	7.489

Las condiciones de desarrollo del sector se han establecido en dos Convenios Urbanísticos.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Firma manuscrita]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.





## CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

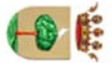
Área de Reparto.	2
Aprovechamiento Medio.	0,5 U.A./ m <sup>2</sup> .
Coeficientes de homogeneización.	
- Uso y Tipología.	1.
- Localización.	1.
- Rend.	1.
- Sector.	1.

## Análisis del Aprovechamiento.

- Aprovechamiento Medio.	17.865 x 0,5 =	8.933 U.A.
- Aprovechamiento Objetivo.	17.865 x 0,5 =	8.933 U.A.
- Aprovechamiento Subjetivo.	0,85 x 0,5 x 17.865 =	7.593 U.A.
- Cesión de Aprovechamiento.	0,15 x 0,5 x 17.865 =	1.340 U.A.
- Excesos de Aprovechamiento.	Ap. Ob. – Ap. Med. =	0 U.A.

## CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

Planeamiento de Desarrollo.	Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización.
Sistema de Actuación.	Compensación.
Plazos para la Ejecución.	Primer cuatrienio.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Handwritten signature]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.



## SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

**SECTOR 8. LA HACIENDA.**

## DETERMINACIONES GENERALES.

Superficie.	24.325 m <sup>2</sup> .
Uso Global.	Residencial.
Densidad.	40 viv./ha.
Nº máximo de viviendas.	97
Coefficiente de edificabilidad.	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Máxima edificabilidad.	12.162,5 m <sup>2</sup> de techo.

## CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

Se pretende mediante el desarrollo de este sector la creación de una oferta de suelo en parcelas mayores de lo habitual en el crecimiento estándar, posibilitando la aparición de un tipo residencial más extensivo.

La topografía del terreno favorece este tipo de crecimiento..

## CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

Mínima cesión de Espacios Libres.	
Sistema Local.	3.005,0 m <sup>2</sup> .
Mínima cesión de equipamiento.	
Sistema Local.	816,8 m <sup>2</sup> .
Servicios urbanos.	990,6 m <sup>2</sup> .
Mínima cesión de Viario.	
Sistema Local.	6.489,4 m <sup>2</sup> .
Parcelas netas.	13.023,2 m <sup>2</sup> .
Ordenanza de aplicación.	Manzana Compacta con los retranqueos y condiciones volumétricas a establecer en Estudio de Detalle.

## CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Área de Reparto.	3.
Aprovechamiento Medio.	0,5 U.A./ m <sup>2</sup> .
Coeficientes de homogeneización.	
- Uso y Tipología.	1.
- Localización.	1.
- Rend.	1.
- Sector.	1.

## Análisis del Aprovechamiento.

- Aprovechamiento Medio.	24.325 x 0,5 =	12.162,5 U.A.
- Aprovechamiento Objetivo.	24.325 x 0,5 =	12.162,5 U.A.
- Aprovechamiento Subjetivo.	0,85 x 0,5 x 24.325 =	10.338,1 U.A.
- Cesión de Aprovechamiento.	0,15 x 0,5 x 24.325 =	1.824,4 U.A.
- Excesos de Aprovechamiento.	Ap. Ob. – Ap. Med. =	0 U.A.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Handwritten signature]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.



CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

Planeamiento de Desarrollo.

Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización.

Sistema de Actuación.

Compensación.

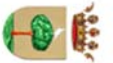
Iniciativa.

Privada.

Plazos para la Ejecución.

Primer cuatrienio.

Las condiciones de desarrollo se han establecido según Convenio Urbanístico.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

### SECTOR 10. LA DEHESA.

DETERMINACIONES GENERALES.

Superficie.	26.345 m <sup>2</sup> .
Uso Global.	Residencial.
Densidad.	40 viv./ha.
Nº máximo de viviendas.	105.
Coefficiente de edificabilidad.	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Máxima edificabilidad.	13.173 m <sup>2</sup> de techo.

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

Se pretende mediante el desarrollo de este sector la ordenación del área de acceso al núcleo desde la Carretera del Río, resolviendo el tratamiento de borde en su relación con el campo.

La relativa cercanía al Cementerio, no respetándose la distancia mínima que se establece en el Decreto de Policía Mortuoria, se justifica en base a la existencia de suelo clasificado como Urbano que separa el Sector del Cementerio.

Este Suelo Urbano está constituido por los terrenos que forman el Área De Reparto Interior A.R.I. 1 en el nuevo Plan General, y que provienen de la Unidad de Actuación U.A. 3 de las Normas Subsidiarias que se revisan.

DETERMINACIONES VINCULANTES.

La disposición de parte de los Espacios Libres en la zona oeste del sector, y el tratamiento ajardinado del viario que delimita al Sector por el norte y oeste.

La concentración del resto de los Espacios libres junto con los Espacios Libres del Área de Reforma Interior A.R.I.-1.

30% de viviendas a construir acogidas a algún régimen de Protección Oficial.

DETERMINACIONES ORIENTATIVAS.

Se propone como trazado viario no vinculante, el reflejado en la documentación gráfica del Plan.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

Mínima cesión e Espacios Libres.

Sistema Local.

Mínima cesión de equipamiento docente.

Sistema Local.

Mínima cesión de S.I.P.S.

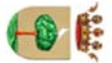
Sistema Local.

Mínima cesión de Viario.

Sistema Local.

Los establecidos en la L.O.U.A. y Reglamento de Planeamiento.

Altura máxima de la edificación: Tres plantas (B+II).



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Firma manuscrita]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.



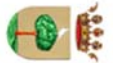


## CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Área de Reparto.	4.	
Aprovechamiento Medio.	0,4295 U.A. / m <sup>2</sup> .	
Coefficientes de homogeneización.		
- Uso y Tipología.	1.	
- Localización.	1.	
- Rend.	1.	
- Sector.	1.	
Análisis del Aprovechamiento.		
- Aprovechamiento Medio.	$26.345 \times 0,4295 =$	11.315,2 U.A.
- Aprovechamiento Objetivo.	$26.345 \times 1 \times 0,5 =$	13.172,5 U.A.
- Aprovechamiento Subjetivo.	$0,9 \times 0,4295 \times 26.345 =$	10.183,7 U.A.
- Cesión de Aprovechamiento.	$0,1 \times 0,4295 \times 26.345 =$	1.131,5 U.A.
- Excesos de Aprovechamiento.	Ap. Ob. – Ap. Med. =	1.857,3 U.A.

## CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

Planeamiento de Desarrollo.	Plan Parcial.
Sistema de Actuación.	No se establece.
Plazos para la Ordenación Particular.	No se establece.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Firma manuscrita]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

### SECTOR 11. ENTREVAGUADAS 2.

DETERMINACIONES GENERALES.

Superficie.	27.326 m <sup>2</sup> .
Uso Global.	Residencial.
Densidad.	40 viv./ha.
Nº máximo de viviendas.	109.
Coefficiente de edificabilidad.	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Máxima edificabilidad.	13.663.

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

Se pretende mediante el desarrollo de este sector la ordenación del área de acceso al núcleo desde el Camino del Prado, colmatando la cuña de terreno existente entre este camino y el ya desarrollado Sector 2 Entrevaguadas

DETERMINACIONES VINCULANTES.

30 % de viviendas acogidas a algún régimen de Protección Oficial.

DETERMINACIONES ORIENTATIVAS.

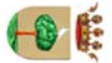
Se propone como trazado viario no vinculante, el reflejado en la documentación gráfica del Plan.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

- Mínima cesión e Espacios Libres.  
Sistema Local.
- Mínima cesión de equipamiento docente.  
Sistema Local.
- Mínima cesión de S.I.P.S.  
Sistema Local.
- Mínima cesión de Viario.  
Sistema Local.

Las establecidas por la L.O.U.A. y Reglamento de Planeamiento.

Altura máxima de la edificación: Tres plantas (B+II).



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Firma manuscrita]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.

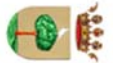


## CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Área de Reparto.	4.		
Aprovechamiento Medio.	0,4295		
Coeficientes de homogeneización.			
- Uso y Tipología.	1.		
- Localización.	1.		
- Rend.	1.		
- Sector.	1.		
Análisis del Aprovechamiento.			
- Aprovechamiento Medio.	$27.326 \times 0,4295 =$	11.736,5 U.A.	
- Aprovechamiento Objetivo.	$27.326 \times 1 \times 0,5 =$	13.663,0 U.A.	
- Aprovechamiento Subjetivo.	$0,9 \times 0,4295 \times 27.326 =$	10.562,9 U.A.	
- Cesión de Aprovechamiento.	$0,1 \times 0,4295 \times 27.326 =$	1.173,7 U.A.	
- Excesos de Aprovechamiento.	Ap. Ob. – Ap. Med. =	1.926,5 U.A.	

## CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

Planeamiento de Desarrollo.	Plan Parcial.
Sistema de Actuación.	No se establece.
Plazos para la Ordenación Particular.	No se establece.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Firma manuscrita]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

## SECTOR 12. MONASTEREJO.

DETERMINACIONES GENERALES.

Superficie.	32.967 m <sup>2</sup> .
Uso Global.	Residencial.
Densidad.	40 viv./ha.
Nº máximo de viviendas.	132.
Coefficiente de edificabilidad.	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Máxima edificabilidad.	16.483,5 m <sup>2</sup> de techo.

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

Se pretende mediante el desarrollo de este sector la ordenación del área de acceso al núcleo desde el Camino de Monasterejo, colmatando la zona existente entre el Sector 3 y la ampliación del Suelo Industrial del Sector 14.

DETERMINACIONES VINCULANTES.

30 % de viviendas acogidas a algún régimen de Protección Oficial.

DETERMINACIONES ORIENTATIVAS.

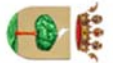
Se propone como trazado viario no vinculante, el reflejado en la documentación gráfica del Plan.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

- Mínima cesión e Espacios Libres.  
Sistema Local.
- Mínima cesión de equipamiento docente.  
Sistema Local.
- Mínima cesión de S.I.P.S.  
Sistema Local.
- Mínima cesión de Viario.  
Sistema Local.

Las establecidas por la L.O.U.A. y Reglamento de Planeamiento.

Altura máxima de la edificación: Tres plantas (B+II).



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Firma manuscrita]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.



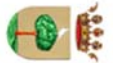


## CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Área de Reparto.	4.		
Aprovechamiento Medio.	0,4295		
Coeficientes de homogeneización.			
- Uso y Tipología.	1.		
- Localización.	1.		
- Rend.	1.		
- Sector.	1.		
Análisis del Aprovechamiento.			
- Aprovechamiento Medio.	$32.967 \times 0,4295 =$	14.159,3 U.A.	
- Aprovechamiento Objetivo.	$32.967 \times 1 \times 0,5 =$	16.483,5 U.A.	
- Aprovechamiento Subjetivo.	$0,9 \times 0,4295 \times 32.967 =$	12.743,4 U.A.	
- Cesión de Aprovechamiento.	$0,1 \times 0,4295 \times 32.967 =$	1.415,9 U.A.	
- Excesos de Aprovechamiento.	Ap. Ob. – Ap. Med. =	2.324,2 U.A.	

## CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

Planeamiento de Desarrollo.	Plan Parcial.
Sistema de Actuación.	No se establece.
Plazos para la Ordenación Particular.	No se establece.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Handwritten signature]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

### SECTOR 13. LA CARRERA.

DETERMINACIONES GENERALES.

Superficie.	75.455 m <sup>2</sup> .
Uso Global.	Residencial.
Densidad.	40 viv./ha.
Nº máximo de viviendas.	302.
Coefficiente de edificabilidad.	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Máxima edificabilidad.	37.727,5 m <sup>2</sup> de techo.

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

Se pretende mediante el desarrollo de este sector la ordenación del área de acceso al núcleo desde Lebrija, solucionando el espacio de borde que queda tras el Campo de Fútbol y otros equipamientos deportivos.

DETERMINACIONES VINCULANTES.

30 % de las viviendas acogidas a algún régimen de Protección Oficial.

DETERMINACIONES ORIENTATIVAS.

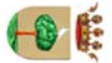
Se propone como trazado viario no vinculante, el reflejado en la documentación gráfica del Plan.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

- Mínima cesión e Espacios Libres.  
Sistema Local.
- Mínima cesión de equipamiento docente.  
Sistema Local.
- Mínima cesión de S.I.P.S.  
Sistema Local.
- Mínima cesión de Viario.  
Sistema Local.

Las establecidas por la L.O.U.A. y Reglamento de Planeamiento.

Altura máxima de la edificación: Tres plantas (B+II).



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Firma manuscrita]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.

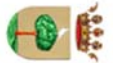


## CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Área de Reparto.	4.		
Aprovechamiento Medio.	0,4295		
Coeficientes de homogeneización.			
- Uso y Tipología.	1.		
- Localización.	1.		
- Rend.	1.		
- Sector.	1.		
Análisis del Aprovechamiento.			
- Aprovechamiento Medio.	$75.455 \times 0,4295 =$	32.407,9 U.A.	
- Aprovechamiento Objetivo.	$75.455 \times 1 \times 0,5 =$	37.727,5 U.A.	
- Aprovechamiento Subjetivo.	$0,9 \times 0,4295 \times 75.455 =$	29.167,1 U.A.	
- Cesión de Aprovechamiento.	$0,1 \times 0,4295 \times 75.455 =$	3.240,8 U.A.	
- Excesos de Aprovechamiento.	Ap. Ob. – Ap. Med. =	5.319,6 U.A.	

## CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

Planeamiento de Desarrollo.	Plan Parcial.
Sistema de Actuación.	No se establece.
Plazos para la Ordenación Particular.	No se establece.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Firma manuscrita]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

### SECTOR 14. INDUSTRIAL.

DETERMINACIONES GENERALES.

Superficie.	44.607 m <sup>2</sup> .
Uso Global.	Industrial.
Densidad.	---
Nº máximo de viviendas.	---
Coefficiente de edificabilidad.	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Máxima edificabilidad.	20.073 m <sup>2</sup> de techo.

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

Se pretende mediante el desarrollo de este sector la ampliación de la oferta de Suelo Industrial, proponiéndose como crecimiento del Sector 4, en gran parte ya desarrollado, de las Normas Subsidiarias en revisión.

DETERMINACIONES VINCULANTES.

Mantener el trazado viario de las calles que partiendo de la Avda. de Jerez, articulan el Sector 4 en gran parte desarrollado.

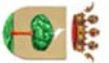
DETERMINACIONES ORIENTATIVAS.

Se propone como trazado viario no vinculante, el reflejado en la documentación gráfica del Plan.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

- Mínima cesión e Espacios Libres.  
Sistema Local.
- Mínima cesión de equipamiento docente.  
Sistema Local.
- Mínima cesión de S.I.P.S.  
Sistema Local.
- Mínima cesión de Viario.  
Sistema Local.

Las establecidas en la L.O.U.A. y en el Reglamento De Planeamiento.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Firma manuscrita]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.





## CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

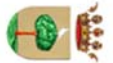
Área de Reparto.	5.
Aprovechamiento Medio.	0,3949 U.A. / m <sup>2</sup> .
Coeficientes de homogeneización	
- Uso y Tipología.	1.
- Localización.	1.
- Rend.	1.
- Sector.	1.

## Análisis del Aprovechamiento.

- Aprovechamiento Medio.	$44.607 \times 0,3949 =$	17.615,3 U.A.
- Aprovechamiento Objetivo.	$44.607 \times 1 \times 0,45 =$	20.073,2 U.A.
- Aprovechamiento Subjetivo.	$0,9 \times 0,3949 \times 44.607 =$	15.853,8 U.A.
- Cesión de Aprovechamiento.	$0,1 \times 0,3949 \times 44.607 =$	1.761,5 U.A.
- Excesos de Aprovechamiento.	Ap. Ob. – Ap. Med. =	2.457,9 U.A.

## CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

Planeamiento de Desarrollo.	Plan Parcial.
Sistema de Actuación.	No se establece.
Plazos para la Ordenación Particular.	No se establece.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Handwritten signature]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

### SECTOR 15. EL CORREDERO.

DETERMINACIONES GENERALES.

Superficie.	127.271 m <sup>2</sup> .
Uso Global.	Industrial.
Densidad.	---
Nº máximo de viviendas.	---
Coefficiente de edificabilidad.	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Máxima edificabilidad.	57.272 m <sup>2</sup> de techo.

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

Se pretende mediante el desarrollo de este sector la oferta de Suelo Industrial para actividades que demanden parcelas amplias y que su instalación no sea del todo compatible con otros suelos industriales de carácter más comercial.

DETERMINACIONES VINCULANTES.

Ninguna.

DETERMINACIONES ORIENTATIVAS.

Ninguna.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

- Mínima cesión de Espacios Libres.  
Sistema Local.
- Mínima cesión de equipamiento docente.  
Sistema Local.
- Mínima cesión de S.I.P.S.  
Sistema Local.
- Mínima cesión de Viario.  
Sistema Local.

Las establecidas en la L.O.U.A. y Reglamento de Planeamiento.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Firma manuscrita]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.



## CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

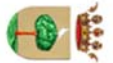
Área de Reparto.	5.
Aprovechamiento Medio.	0,3949 U.A. /m <sup>2</sup> .
Coeficientes de homogeneización.	
- Uso y Tipología.	1.
- Localización.	1.
- Rend.	1.
- Sector.	1.

## Análisis del Aprovechamiento.

- Aprovechamiento Medio.	$127.271 \times 0,3949 =$	50.259,3 U.A.
- Aprovechamiento Objetivo.	$127.271 \times 1 \times 0,45 =$	57.272,0 U.A.
- Aprovechamiento Subjetivo.	$0,9 \times 0,3949 \times 127.271 =$	45.233,4 U.A.
- Cesión de Aprovechamiento.	$0,1 \times 0,3949 \times 127.271 =$	5.025,9 U.A.
- Excesos de Aprovechamiento.	Ap. Ob. – Ap. Med. =	7.012,7 U.A.

## CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

Planeamiento de Desarrollo.	Plan Parcial.
Sistema de Actuación.	No se establece.
Plazos para la Ordenación Particular.	No se establece.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Handwritten signature]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

### SECTOR 16. TURÍSTICO.

DETERMINACIONES GENERALES.

Superficie.	2.326.698 m <sup>2</sup> .
Uso Global.	TURÍSTICO.
Densidad.	Un máximo de 700 viviendas en tipología de unifamiliar aislada. Un mínimo de 100 m <sup>2</sup> de suelo de parcela neta por cada plaza hotelera.
Nº máximo de viviendas.	700
Coefficiente de edificabilidad.	0,094 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Máxima edificabilidad.	220.000 m <sup>2</sup> de techo, de los cuales un mínimo de 40.000 m <sup>2</sup> serán de uso hotelero.

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

Se pretende mediante el desarrollo de este sector la potenciación del sector turístico de interior, mediante la integración de la actuación en el medio natural.

Las edificaciones se dispondrán preferentemente en parcelas de viviendas unifamiliares aisladas.

DETERMINACIONES VINCULANTES.

Resolución de las infraestructuras.  
Obtención de suelo y adecuación de un nuevo viario de acceso al Sector desde la A-471.  
Las condiciones de desarrollo se han establecido según Convenio Urbanístico.

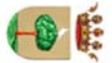
DETERMINACIONES ORIENTATIVAS.

Ninguna.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

Dotaciones: El estándar legalmente exigido por la L.O.U.A. (25% de la superficie total del Sector, debiendo destinarse como mínimo un 20% de la superficie del sector al Sistema de Espacios Libres y el resto a equipamientos).

Tamaño mínimo de parcela en unifamiliares. 1.000 m<sup>2</sup>.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Firma manuscrita]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.





## CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

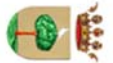
Área de Reparto.	6.
Aprovechamiento Medio.	0,09 U.A. /m <sup>2</sup> .
Coeficientes de homogeneización.	
- Uso y Tipología.	1.
- Localización.	1.
- Rend.	1.
- Sector.	1.

## Análisis del Aprovechamiento.

- Aprovechamiento Medio.	$2.326.698 \times 0,094 =$	218.710 U.A.
- Aprovechamiento Objetivo.	$2.326.698 \times 1 \times 0,094 =$	218.710 U.A.
- Aprovechamiento Subjetivo.	$0,8 \times 0,094 \times 2.326.698 =$	174.968 U.A.
- Cesión de Aprovechamiento.	$0,2 \times 0,094 \times 2.326.698 =$	43.742 U.A.
- Excesos de Aprovechamiento.	Ap. Ob. – Ap. Med. =	0 U.A.

## CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

Planeamiento de Desarrollo.	Plan Parcial.
Sistema de Actuación.	Compensación.
Plazos para la Ordenación Particular.	Primer cuatrienio.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Firma manuscrita]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.



### 4.3. ÁREAS DE REPARTO.

Para la equidistribución de cargas y beneficios se establecen un total de seis áreas de reparto.

El criterio para la definición de las distintas áreas ha sido básicamente el de establecer, por un lado, dos grandes áreas que incluyen los suelos urbanizables residenciales e industriales respectivamente, con los sistemas generales que se le asignan.

Quedan después áreas de reparto que se circunscriben a unidades completas e independientes sin asignación de sistemas generales.

Dadas las características de la población de Trebujena y su estructura territorial, se han considerado como 1 todos los coeficientes correctores del aprovechamiento.

Se establecen 6 Áreas de Reparto que quedan definidas:

#### AREA DE REPARTO 1. (PORMENORIZADA).

Formada Exclusivamente por el Área de Reforma Interior nº 1.

ARI-1 10.608 m<sup>2</sup>.

#### AREA DE REPARTO 2. (ESTRUCTURAL).

Formada exclusivamente por el Sector de Suelo Urbanizable Ordenado nº 7.

Sector 7. 17.865 m<sup>2</sup>.

#### AREA DE REPARTO 3. (ESTRUCTURAL).

Formada exclusivamente por el Sector de Suelo Urbanizable Ordenado nº 8.

Sector 8. 24.325 m<sup>2</sup>.

#### AREA DE REPARTO 4. (ESTRUCTURAL).

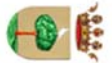
Comprende:	Suelo Urbanizable Ordenado	Sector	6.	36.885 m <sup>2</sup> .
	Suelo Urbanizable Sectorizado	Sector	10.	26.345 m <sup>2</sup> .
	" "	"	11.	27.326 m <sup>2</sup> .
	" "	"	12.	32.967 m <sup>2</sup> .
	" "	"	13.	75.455 m <sup>2</sup> .

Suma 198.978 m<sup>2</sup>.

Sistemas Generales.

- 23 Parque del Cementerio.	5.874 m <sup>2</sup> .
- 24 Parque Morisco Alto.	10.257 m <sup>2</sup> .
- 18 Equipamiento Anexo a C. de Fútbol.	16.156 m <sup>2</sup> .
Suma.	32.287 m <sup>2</sup> .

Superficie total. 231.265 m<sup>2</sup>.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Handwritten signature]*



**AREA DE REPARTO 5. (ESTRUCTURAL).**

Comprende: Suelo Urbanizable Sectorizado Sector 14. 44.607 m<sup>2</sup>.  
Suelo Urbanizable Sectorizado Sector 15. 127.271 m<sup>2</sup>.

Suma 171.878 m<sup>2</sup>.

Sistema General.

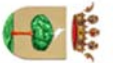
- 19. Espacio Libre. Ampliación. Rec. Ferial. 23.998 m<sup>2</sup>.

Suma. 23.998 m<sup>2</sup>.

Superficie total. 195.876 m<sup>2</sup>.

**AREA DE REPARTO 6. (ESTRUCTURAL).**

Formado exclusivamente por el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado nº 16.  
Sector 16 . 2.326.698 m<sup>2</sup>.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Handwritten signature]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.



**AREA DE REPARTO 1. (PORMENORIZADA).**

Está compuesta por los suelos situados al norte del núcleo urbano, dando frente a la Avda. del Calvario, frente al Cementerio.

Estos suelos se corresponden con parte de la Unidad de Actuación 3 de las anteriores Normas Subsidiarias.

En el Plan General que se redacta, estos suelos tienen la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado, incluidos en el Área de Reforma Interior nº 1.

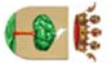
Se divide para su gestión en dos Unidades de Ejecución, denominadas UE1-ARI1 y UE2-ARI1.

**TOTAL AREA DE REPARTO.**

Superficie.	10.608 m <sup>2</sup> .
Cesión para viales.	3.170 m <sup>2</sup> .
Cesión para Espacios Libres.	1.039 m <sup>2</sup> .
Superficie neta de parcelas.	6.397 m <sup>2</sup> .

**Aprovechamiento medio.** =  $(6.397 \times 1,8) / (10.608) = 1,0855 \text{ UA/m}^2$ .

**Aprovechamiento total** =  $1,0855 \times 10.608 = 11.515 \text{ UA}$ .



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Firma manuscrita]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.





**AREA DE REPARTO 2. (ESTRUCTURAL).**

Está formada por los suelos pertenecientes al Sector 7 "Estacadilla" al oeste del núcleo urbano.

En el Plan General que se redacta, estos suelos tienen la clasificación de Suelo Urbanizable Ordenado.

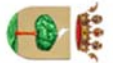
Se divide para su gestión en dos Unidades de Ejecución, denominadas UE1-SU07 y UE2-SU07.

**TOTAL AREA DE REPARTO.**

Superficie.	17.865 m <sup>2</sup> .
Cesión para viales.	3.320 m <sup>2</sup> .
Cesión para Espacios Libres.	2.040 m <sup>2</sup> .
Cesión para Equipamientos.	919 m <sup>2</sup> .
Superficie neta de parcelas.	11.586 m <sup>2</sup> .

**Aprovechamiento medio** =  $(17.865 \times 0,5) / (17.865) = 0,5 \text{ UA/m}^2$ .

**Aprovechamiento total** =  $0,5 \times 17.865 = 8.933 \text{ UA}$ .



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Firma manuscrita]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.



**AREA DE REPARTO 3. (ESTRUCTURAL).**

Está formada por los suelos pertenecientes al Sector 8 "La Hacienda" al norte del núcleo urbano.

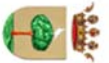
En el Plan General que se redacta, estos suelos tienen la clasificación de Suelo Urbanizable Ordenado.

**TOTAL AREA DE REPARTO.**

Superficie.	24.325,0 m <sup>2</sup> .
Cesión para viales.	6.489,4 m <sup>2</sup> .
Cesión para Espacios Libres.	3.005,0 m <sup>2</sup> .
Cesión para Equipamientos.	1.807,4 m <sup>2</sup> .
Superficie neta de parcelas.	13.023,2 m <sup>2</sup> .
Edificabilidad bruta.	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

**Aprovechamiento medio** =  $(24.325 \times 0,5)/(24.325) = 0,5 \text{ UA/m}^2$ .

**Aprovechamiento total** =  $0,5 \times 24.325 = 13.066,2 \text{ UA}$ .



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Firma manuscrita]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.



**AREA DE REPARTO 4. (ESTRUCTURAL).**

Está compuesta por cinco Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado Residenciales, más un Sector de Suelo Urbanizable Ordenado, También Residencial, más tres Sistemas Generales de Espacios Libres y un Sistema General de Equipamiento.

**Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado.**

- Sector 10. Dehesa. 26.345 m<sup>2</sup>.
- Sector 11. Entrevaguadas 2. 27.326 m<sup>2</sup>.
- Sector 12. Monasterejo. 32.967 m<sup>2</sup>.
- Sector 13. La Carrera. 75.455 m<sup>2</sup>.

**Sector de Suelo Urbanizable Ordenado.**

- Sector 6. Feria Vieja. 36.885 m<sup>2</sup>.

**Suma. 198.978 m<sup>2</sup>.**

**Sistemas Generales de Espacios Libres adscritos.**

- 23 Parque Cementerio. 5.874 m<sup>2</sup>.
- 24 Parque Morisco Alto. 10.257 m<sup>2</sup>.

**Sistema General de Equipamiento Adscrito.**

- 18 Anexo a Campo de Fútbol. 16.156 m<sup>2</sup>.

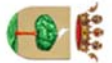
**Suma. 32.287 m<sup>2</sup>.**

Edificabilidad de todos los Sectores: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Aprovechamiento medio**

$$(198.978 \times 0,5) / (198.978 + 32.287) = 99.489 / 231.265 = \mathbf{0,4295 \text{ UA/m}^2}.$$

**Aprovechamiento total = 0,4295 x 231.265 = 99.490 UA.**



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Firma manuscrita]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.



**AREA DE REPARTO 5. (ESTRUCTURAL).**

Está compuesta por los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado Industriales, más un Sistema General de Espacio Libre para Ampliación de Recinto Ferial.

Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizados.

- Sector 14. Industrial	44.607 m <sup>2</sup> .
- Sector 15. Corredero.	127.271 m <sup>2</sup> .
<b>Suma.</b>	<b>171.878 m<sup>2</sup>.</b>

Sistemas generales de espacios Libres adscritos.

- Ampliación R. Ferial	23.998 m <sup>2</sup> .
<b>Suma.</b>	<b>23.998 m<sup>2</sup>.</b>

Edificabilidad de ambos sectores: 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Aprovechamiento medio**

$$(171.878 \times 0,45) / (171.878 + 23.998) = (77.345,1 / 195.876) = \mathbf{0,3949 \text{ UA/m}^2}.$$

$$\mathbf{Aprovechamiento total = 0,3949 \times 195.876 = 77.351,43 \text{ UA.}}$$



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Handwritten signature]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.



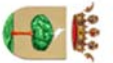
**AREA DE REPARTO 6. (ESTRUCTURAL).**

Está compuesta por el Sector 16 de Suelo Urbanizable Sectorizado Turístico.

- Superficie. 3.450.000 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad bruta. 0,09 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Aprovechamiento medio.** =  $(3.450.000 \times 0,09) / (3.450.000) = 0,09 \text{ U.A./ m}^2$ .

**Aprovechamiento total** =  $0,09 \times 3.450.000 = 310.500 \text{ UA}$ .



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.



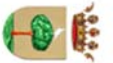


#### 4.4. PRIORIZACIÓN DE LAS ACTUACIONES.

Las actuaciones a realizar sobre sectores que formen área de reparto única, se proponen para su desarrollo en el primer cuatrienio.

En el área de reparto que comprende mayor número de sectores ( 6, 9, 10, 11, 12 y 13), y donde más importancia adquiere el establecimiento de prioridades en la obtención de sistemas generales, se propone el siguiente orden:

1. Parque de Morisco Alto.
2. Parque del Cementerio.
3. Zona de Equipamiento anexa al Campo de Fútbol.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.



## 5. LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

### 5.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS.

La Ordenación del Suelo No Urbanizable de Trebujena se acomete, primero, definiendo las Clases y Tipos de Usos que potencialmente pueden implantarse en la totalidad del mismo o en las partes en las que este se zonifica. Una vez pormenorizados, descritos y caracterizados los usos y actividades susceptibles de implantarse en el SNU, segundo, se establecen las Categorías y Subcategorías en las que dicha Clase de Suelo se subdivide. Estas Categorías y Subcategorías se definen en la normativa y se relacionan las Subclases que se integran en cada una de ellas. En la Cartografía de Ordenación se representa el área comprendida en cada Categoría o Subcategoría del SNU, con su trama o color correspondiente.

Finalmente, los condicionantes y características bajo las cuales se pueden desarrollar los distintos Usos y Actividades en una Subclase del Suelo No Urbanizable determinada aparecen indicados en la correspondiente Ficha de Regulación de Usos de las Subclases del SNU.

Los usos generalmente asignados al Suelo No Urbanizable, que son de aplicación a la realidad territorial del término de Trebujena, serán los siguientes:

### 5.2. USOS DEL SUELO.

Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la producción agraria, entendiendo como tales la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura o floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación libre, la caza y la pesca.

#### 1. Uso Acuícola.

Se refiere a los relacionados con la explotación de los recursos marítimos y todas las actividades a ellos vinculadas, distinguiendo: los aprovechamientos acuícolas tradicionales, la acuicultura extensiva y la intensiva, así como la extracción de la sal.

#### 2. Uso Medioambiental y Cultural.

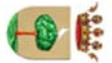
Corresponde a las actividades relacionadas con los objetivos de conservación, mantenimiento y preservación del medio ambiente natural y el patrimonio arqueológico y cultural en general, incluyendo, cuando así lo requieran dichos objetivos, cuantas actividades específicas sean necesarias para la regeneración de espacios degradados (recuperación de esteros, regeneración de canteras, áreas quemadas...). El uso medioambiental está relacionado con la conservación, protección y regeneración del patrimonio natural y cultural, incluyendo actividades de investigación, regeneración de la fauna, flora, suelo y paisaje, y cualquier otra actividad que permita la recuperación de sus valores culturales y ambientales.

#### 3. Usos vinculados a las Obras Públicas.

Engloban todo tipo de actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas; y específicamente el uso del suelo donde se implantan las infraestructuras.

#### 4. Usos de Carácter Industrial.

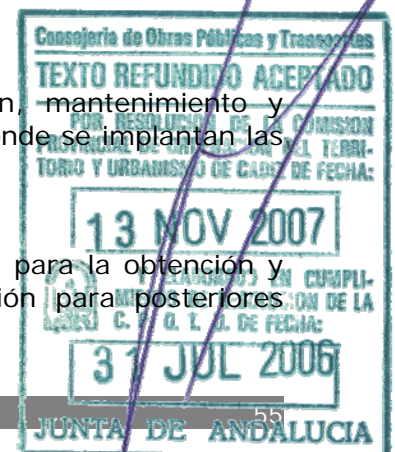
Es el que corresponde al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de materias primas, así como para su preparación para posteriores.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Firma manuscrita]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.



transformaciones, incluso envasado, transporte, almacenamiento y distribución, que resulten incompatibles con el medio urbano. Dentro del mismo se prevén las siguientes categorías: Industrias extractivas, que son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa e indirecta de los recursos minerales del suelo; industrias no compatibles con el medio urbano del municipio de Trebujena, que se refiere a aquellas que desarrollan una actividad fabril considerada como peligrosa o insalubre, lo cual conlleva la obligatoriedad de ubicarse a una distancia superior a dos (2) kilómetros de cualquier núcleo de población agrupada.

## 5. Actuaciones de Interés Público.

Son aquellos usos que disponen de una declaración formal de utilidad pública o interés social en virtud de la Ley o de un acto administrativo concreto, y que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por su singular naturaleza y características, siendo por tanto procedente en interés público su emplazamiento en el medio rural, por ser precisas o convenientes para la convivencia social e imposible o perjudicial su emplazamiento en zonas pobladas, sin inducir la creación de nuevos asentamientos.

Se consideran en este uso los Equipamientos y Servicios, tales como: adecuaciones naturalistas y recreativas, equipamientos deportivos turísticos, centros asistenciales especiales o centros de enseñanza técnicas de explotación del medio. De igual forma se consideran en este uso los Servicios Terciarios como las instalaciones de servicios especializadas no visitables por el público, los productos turísticos especiales tales como hoteles cuyo recurso básico sea las posibilidades de contacto con la naturaleza, vinculados a actividades terapéuticas o los de asistencia al mantenimiento de la salud, los vinculados a actividades universitarias, culturales, deportivas, etc.

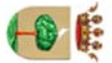
Requerirán la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación, y en su caso de licencia urbanística, sin perjuicio de otras autorizaciones preceptivas. La declaración de interés público conlleva la aptitud de los terrenos necesarios en los términos y plazos precisos para su legitimación. Transcurrido dicho plazo, cesará la vigencia de la declaración. No tienen consideración de interés público las obras públicas ordinarias.

## 6. Uso de Vivienda.

Se refiere al uso de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda unifamiliar, es decir, aquella situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de distinto uso y con accesos exclusivos. Se prevé específicamente en el Plan General un único supuesto: vivienda agraria ligada a la explotación agropecuaria, entendiéndose como tal el edificio residencial vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal.

**Según su mayor o menor posibilidad de implantación en las distintas subclases que prevé el Plan General para el Suelo No Urbanizable, los usos pueden ser:**

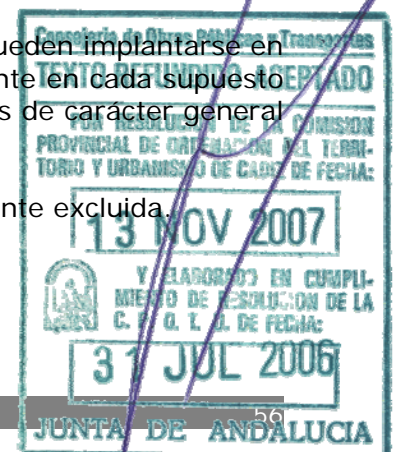
- Usos característicos: Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.
- Usos autorizables: Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelos, siempre y cuando se acredite específicamente en cada supuesto que el impacto producido es admisible en relación con las normas de carácter general establecidas para cada zona.
- Usos prohibidos: Son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Firma manuscrita]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.



### 5.3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Se distinguen dos Categorías para el tratamiento urbanístico del régimen del Suelo No Urbanizable:

- **Suelo No Urbanizable de carácter rural o natural.** Es aquel suelo que debe mantener su destino agrario ya que los valores naturales que presenta, se pueden compatibilizar con el desarrollo de los aprovechamientos socioeconómicos de que son objeto, siendo en la mayoría de los casos estos aprovechamientos los que mantienen y dan razón de ser a los mencionados valores naturales por lo que se reconoce su valor agrícola, forestal y/o ganadero, inadecuado para un desarrollo urbano, y con función equilibradora del sistema territorial. El Plan General establece las siguientes subcategorías:

- Marismas Transformadas; el potencial agrícola de estos terrenos justificó la desecación de estas marismas, pero la lentitud del drenaje implica que aún existen riesgos leves de inundación en caso de precipitaciones. Su aptitud agrícola y potencial reinundabilidad con fines acuícolas o ambientales subrayan la incompatibilidad de transformaciones irreversibles.
- Microparculario sobre Albarizas; el tradicional aprovechamiento de las lomas albarizas ha generado un terrazgo característico con destacado valor socioeconómico, cultural y paisajístico, al tiempo que cumple funciones territoriales estructurantes.
- Campiñas. Las campiñas de Adventus y Monasterejo tienen función productiva y estructurante del término municipal.

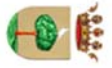
- **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica.** Son aquellas sujetas a legislación de rango superior, con condición de bien de dominio público natural o afección a estos por limitaciones o servidumbres, o sujetas a planificación territorial vinculante. Con objeto de armonizar la conservación de dominios públicos, valores naturales y paisajísticos con el aprovechamiento de formas tradicionales de explotación (cuando los hubiera) manteniendo su estado actual y procurando la restauración hacia ese estado cuando hubiera áreas degradadas que así lo exigieran, el Plan General establece las siguientes subcategorías:

- Dominio Público Marítimo-Terrestre y servidumbre de protección; por su afección por legislación específica de rango superior, los riesgos de inundación y los valores naturales que contiene, estos últimos acreditados por la propuesta del Codo de la Esparraguera como Reserva Natural Concertada.
- Dominio Público de Vías Pecuarias; por su condición de bien de dominio público natural.
- Preservación Paisajística; por su alta incidencia visual, identificadas por el PGOU y el POT de la Costa Noroeste de Cádiz.
- Charco de Adventus. Por concurrencia de Dominio Público Hidráulico, aún sin deslindar, por sus valores naturales y por su carácter inundable.

### 5.4. DIRECTRICES PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

#### 1.- DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE Y SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN.

El área deslindada como DPMT, donde se encuentra la Reserva Natural Concertada del Codo de la Esparraguera, presenta riesgos de inundación al tratarse de un meandro del



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Handwritten signature]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.





Guadalquivir próximo al Parque de Doñana, por lo que también constituye zona de alimentación y cría de numerosas especies animales, especialmente de peces y aves. Así mismo presenta una cubierta vegetal muy especializada, formando un espacio de valor ambiental singular en el entorno inmediato, cuyo potencial intrínseco es objeto de preservación por el Plan. El POT establece la prevención de avenidas extraordinarias (art. 77.3), la implantación de equipamientos destinados a la producción acuícola y formación especializada (art.18), así como la promoción de las condiciones visuales de la Carretera Paisajística, la implantación de itinerarios naturalísticos en paralelo a esta y de un embarcadero con instalaciones de ocio, recreo y restauración (arts. 36.d, 37.,d, 50.1, 51 y 75.1).

## 2.- DOMINIO PÚBLICO DE VÍAS PECUARIAS.

La red pecuaria heredada, aún sin concreción puntual de su localización y estado de conservación, constituye un valioso activo territorial con función estructurante y potencial naturalístico, económico y cultural. El objetivo es mantener la unidad como un espacio productivo de carácter pecuario, pero en el que también se dan otros usos complementarios y minoritarios, ganaderos, agroforestales, y cinegéticos de pequeña extensión, e incluso turísticos y de esparcimiento con baja capacidad de impacto. La unidad debe permanecer como un espacio abierto y rural, y por ello han de restringirse todas las actividades que puedan dar origen a la aparición de edificios. El POT autoriza acondicionamientos recreativos adaptados al entorno natural (art.39).

## 3.- REGENERACIÓN DE MARI SMAS

El objetivo principal es regenerar las marismas y facilitar su aprovechamiento natural y recreativo, descartando, por tanto cualquier opción de agricultura intensiva y especialmente su puesta en regadío.

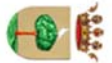
## 4.- PRESERVACIÓN PAISAJÍSTICA.

El Cortijo de Adventus y los Cerros de Gibraltar, la Higuera, Calerón y Buenavista gozan de Protección Especial en el POT de la Costa Noroeste. El Cortijo de Adventus está recomendado para su inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (arts. 98.2.a y 99). La protección de hitos paisajísticos especifica los antedichos cerros (art. 102.1), a los que el Plan añade otras elevaciones relevantes a escala local, en protección de cuencas visuales (art.100) y la preservación de la Carretera Paisajística (art. 32).

## 5.- CHARCO DE ADVENTUS.

Este singular enclave dulceacuícola complementa y diversifica el sistema natural municipal, añadiendo atractivo al cercano cortijo homónimo, con el que forma un conjunto enclavado en la transición entre la campiña y la marisma desecada. Su posición en el cruce entre la Cañada Real del Camino Viejo de Sevilla y la Carretera Paisajística propuesta por el POT, en el tramo que comunica que comunica el también propuesto embarcadero con el núcleo urbano, le añade valor como nodo estructurante de ámbito supramunicipal. Por su valor natural y estructurante, sus posibilidades didácticas, recreativas y turísticas y su carácter inundable afecto al Dominio Público Hidráulico, el Plan establece la preservación y promoción de estos valores.

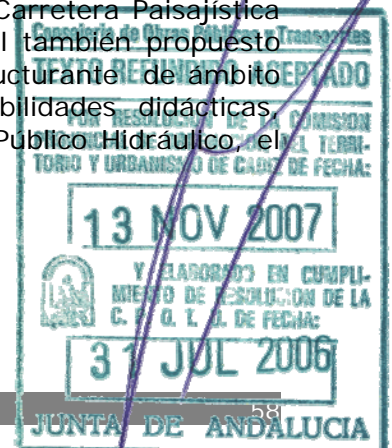
## 6.- MARI SMAS TRANSFORMADAS.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Firma manuscrita]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.





Se preservarán la virtualidad agroganadera de estos espacios y su potencial para la reinundación, atendiendo a las previsiones de regeneración del humedal, al mantenimiento del uso ganadero extensivo y a la eventual adecuación naturalística establecida por el POT para la fracción perteneciente al término de Trebujena (arts. 81 y 82), susceptible de extenderse al resto de la unidad no afecta a esta determinación, junto a actuaciones que potencien la rentabilidad social, económica y ambiental de estos espacios, donde se mantiene la prohibición de tendidos aéreos.

## 7.- MICROPARCELARIO SOBRE ALBARIZAS.

Origen del poblamiento municipal, constituye la barrera donde contrasta claramente el medio rural con el desarrollo urbano. Esta función paisajística, a preservar en integración armoniosa con el núcleo urbano para evitar la degradación de la orla periurbana (art. 21), se une a la relevancia socioeconómica, al acoger pequeñas parcelas que dan lugar a labores de viñedo artesanal con amplia incidencia laboral. El Plan protege estas funciones territoriales y el paisaje implícito con el objetivo de lograr una adecuada integración del medio urbano y el contingente humano con el entorno agrícola, cuya ósmosis con el núcleo urbano es garantía de beneficios económicos y estéticos para la población.

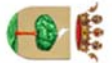
## 8.- CAMPIÑAS.

Las campiñas de Adventus y Monasterejo, sin contener especiales valores naturales o paisajísticos, adquieren relevancia a escala municipal por la escasez de terrenos aptos para cultivos extensivos. Esto incrementa su valor relativo y hace que el Plan prevenga usos incompatibles con la actividad agrícola a fin de preservar este importante pilar de la base económica y de la estructura territorial local.

## 5.5. PARCELACIONES Y NUCLEO DE POBLACIÓN.

El Plan General considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, definido como el asentamiento humano que genera demandas o necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado. Se entiende desde el Plan General que constituyen lugares en los que existe el riesgo o posibilidad de formación de núcleo de población, aquellos en los que se presente una sola o varias de las siguientes características objetivas:

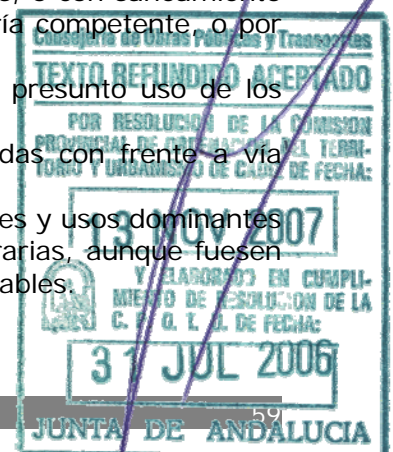
- Tipología, morfología y estructura del asentamiento manifiestamente en pugna con las determinaciones del Plan en la zona geográfica concreta.
- Accesos señalizados exclusivos y materialización o previsión de nuevas vías rodadas en su interior, no señaladas en los planos del Catastro, con anchura de rodadura superior a 2 m. asfaltadas o compactas, con o sin encintado de aceras.
- Servicios de agua o energía eléctrica para el conjunto o para cada una de las parcelas, con captación o transformación comunes a todas ellas, o con saneamiento individual unificado, que no vengan aprobados por la Consejería competente, o por los Servicios Técnicos Municipales.
- Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo para presunto uso de los propietarios de la parcelación.
- Existencia de edificaciones de albergues, almacenes o viviendas con frente a vía pública o privada existentes o en proyecto.
- Utilización de una o algunas de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrarias, aunque fuesen usos o instalaciones temporales, estacionales, móviles o no estables.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Firma manuscrita]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.



- g) Ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación total de la finca, o que no adviertan de todas las condiciones de edificación.
- h) Existencia de publicidad fija o provisional en el terreno, o próxima a él o de anuncios en hojas sueltas o insertas en periódicos o radio, relativa a oferta de venta de los terrenos, que no contengan la fecha de aprobación y el órgano competente para otorgar la aprobación definitiva del Plan Especial o Parcial o la autorización de la Administración de Agricultura.
- i) Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente o edificaciones en bloques de pisos en propiedad horizontal, o concentraciones de unas u otros superiores a lo admitido por este Plan para la zona.
- j) Cuando las inversiones previsibles totales para la transformación del territorio no vengan suscritas por ingeniero agrónomo y debidamente autorizadas por IARA y no correspondan con la rentabilidad económica de la explotación agraria, en función de otras de similares características, clima y calidad de suelo en la zona geográfica.
- k) Cuando uno o varios lotes de la parcelación dé frente a alguna vía pública o privada existente o en proyecto, o esté situada en distancia inferior a 100 metros del borde de la misma.

La concurrencia de cualquiera de los indicios evidentes antes expresados en parcelaciones realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta, o por agregación en el tiempo de varias próximas, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa, aunque fuese discontinua en el tiempo y en el espacio, dará lugar al ejercicio de las acciones previstas la vigente legislación urbanística.

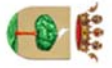
La cultura de respeto y cuidado al medio ambiente, y sobre todo su enraizamiento social, ha evolucionado radicalmente en los últimos años. Por tanto, también la regulación del Suelo No Urbanizable debe ser hoy ajustada a nuevos enfoques. Y no sólo como mejor garantía de la protección, sino también para alcanzar dos objetivos que hoy parecen ser el centro de la demanda ciudadana en materia ambiental:

- La utilización positiva de los espacios naturales cuando es compatible con su conservación y restauración, y tal que las actividades se desarrollen en ellos bajo el concepto de sostenibles.
- La incorporación de los elementos y espacios naturales al espacio de la ciudad.

El Plan General de Trebujena debe ahora incorporar un concepto positivo del territorio no urbanizable, evitando su frecuencia residual como mera negación del urbanizable o urbano. Ha de concebirse como un territorio que, aún siendo ciertamente "excluido del proceso urbanizador", puede cumplir funciones y actividades de relieve, que deben ser explicitadas, reguladas y ordenadas.

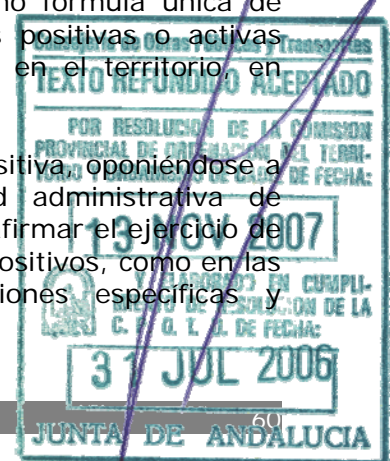
Consecuentemente el Plan debe establecer el estatuto dominical de este suelo, en su vertiente limitativa, de modo que no se ciña a prohibiciones como fórmula única de ordenación, sino que asuma la voluntad de implicar obligaciones positivas o activas tendentes a la conservación y el buen hacer social y económico en el territorio, en condiciones adecuadas.

Para el Suelo No Urbanizable el Plan General desarrolla una idea positiva, oponiéndose a la frecuente desnaturalización o debilitamiento de la potestad administrativa de ordenación y de planeamiento en esta clase de suelo. El Plan debe afirmar el ejercicio de dicha potestad en plenitud de contenido y también en términos propositivos, como en las restantes clases de suelo, proponiendo para ello determinaciones específicas y



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

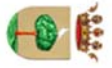
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.



condiciones particulares y generales para la ordenación de los distintos usos en Suelo No Urbanizable y, por tanto, asignando al "proyecto territorial", que debe acompañar a cualquier uso o actividad en esta clase de suelo, el encargo de resolver la ordenación y las medidas a desarrollar sobre el territorio.

Esta idea positiva es la que lleva al Plan General a proponer en el Suelo No Urbanizable una serie de planeamientos de desarrollo, tales como:

- **Plan Especial para la Potenciación del Uso Público del Territorio**, con el objeto de poner en valor el territorio municipal como soporte de actividades de ocio en la naturaleza, de las diversas formas de turismo rural, etc; compatible con la preservación de los recursos naturales. Así mismo, se persigue armonizar el desarrollo del Uso Público en el medio rural con la conservación del patrimonio natural y cultural de éste, propiciar la integración funcional y ambiental de los espacios naturales del término entre sí y con los que se sitúan en los municipios aledaños, concretar la Red de Itinerarios de Uso Público de Trebujena, identificar las necesidades de infraestructuras y equipamientos de apoyo al Uso Público y establecer la propuesta de localización de las mismas, programar las actuaciones necesarias y prever su financiación, y por último, desarrollar las determinaciones y criterios de ordenación contenidos en el Plan General y coordinarse con el PORN y PRUG del Parque Natural y, en especial, con el Programa de Uso Público de dicho Parque.
- **Plan Especial de Ordenación de los Recursos Eólicos**. Con la intención de regular la instalación de las infraestructuras de aprovechamiento de la energía eólica en el término municipal y minimizar las afecciones de dichas instalaciones al medio ambiente, al patrimonio cultural y al paisaje. Este Plan debe fijar el Potencial Eólico Compatible del término municipal y ordenar el desarrollo de la línea de evacuación de la energía, así como las compensaciones ambientales que se estimen necesarias.



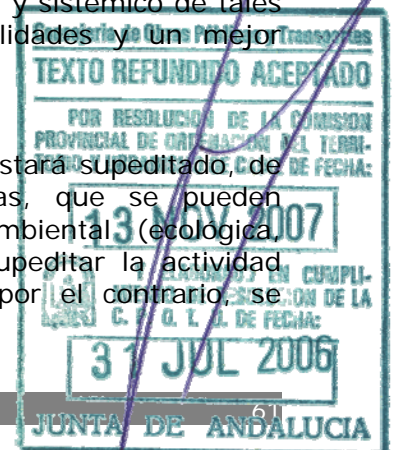
El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Firma manuscrita]*

## 5.6. ORIENTACIONES ESTRATÉGICAS

Las orientaciones estratégicas de ordenación del Suelo No Urbanizable apuntan al objetivo de preservar y potenciar el carácter rural del área, es decir, el conjunto de aquellos elementos que permiten percibir claramente que se está en el campo y no en la Ciudad, y que conforman la identidad misma del área rural del término. Entre estos figuran aspectos productivos, ambientales, paisajísticos, sociales, culturales, etc. Se intenta proteger no sólo un medio natural, sino también un modo histórico y particular de antropización del medio natural y un estilo de vida sustancialmente distinto al de la zona urbanizada. Esto no significa que exista una incongruencia o competencia insalvable de los medios rural y urbano. Por el contrario, las nuevas modalidades de uso y ocupación territorial van buscando y marcando las posibles complementariedades, cada vez mayores, asumiéndose finalmente que un abordaje interdisciplinario y sistémico de tales realidades permitirá un mejor aprovechamiento de las potencialidades y un mejor tratamiento de las restricciones.

El desarrollo de actividades turísticas en el Suelo No Urbanizable estará supeditado, de modo genérico, a las orientaciones generales antes enunciadas, que se pueden particularizar en dos objetivos fundamentales: preservación ambiental (ecológica, paisajística y cultural); y protección de la producción agrícola. Supeditar la actividad turística a estos objetivos no significa que esté excluida, sino por el contrario, se



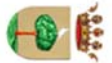
entiende muy conveniente el desarrollo de aquellas modalidades turísticas que resulten compatibles con los mismos. Por tanto, debe tenerse claro que no se trata específicamente de desarrollar un área turística en el Suelo No Urbanizable, sino de permitir la inserción de actividades turísticas en un suelo destinado prioritariamente a la producción agrícola o, en áreas específicas, a la preservación ambiental.

A un proceso de creciente urbanización del medio rural le corresponde una creciente necesidad de presencia de lo rural y lo natural para el habitante urbano, reflejo de los cambios culturales que se vienen operando impulsados en muchos casos por movimientos ambientalistas y ecologistas. Por lo tanto, el espacio rural comienza a trascender sus propias fronteras para constituirse en un asunto urbano. El modo en que se resuelva esta interrelación entre lo urbano y lo rural repercutirá en la calidad de vida de la población y en el fortalecimiento de la imagen de Trebujena, hecho que resulta particularmente importante en el escenario subregional de la Costa Noroeste.

Atendiendo a estas orientaciones estratégicas definidas para el Suelo No Urbanizable del término, surgen una serie de recomendaciones de carácter general que contribuyen a un mayor cumplimiento de los objetivos planteados:

- Promoción de un diseño de equipamiento general de la zona rural, diferenciándolo, en consecuencia, del que se promueva para el área urbana.
- Articulación de las actuaciones sobre los espacios públicos con las propuestas para las distintas áreas de propiedad privada, potenciando los resultados en materia de protección de valores paisajísticos del medio rural.
- Coordinación con los organismos competentes de los trazados de viales, las líneas de transporte eléctrico y otras infraestructuras, atendiendo a criterios paisajísticos y de protección de otros valores naturales.

Tomando en consideración lo hasta aquí reseñado, las áreas de actuación en Suelo No Urbanizable se definen en función de los usos del suelo predominantes y de otros factores de caracterización a ellos vinculados, así como a la morfología y condiciones físicas del medio natural. Los usos predominantes del suelo corresponden al sector primario y a fines de preservación de ecosistemas destacados y de su aprovechamiento controlado para actividades científicas, educacionales y/o recreativas. Las actividades turísticas podrán ocupar un lugar relevante en varias de las áreas de actuación definidas.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

*[Firma manuscrita]*

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.





Este documento ha sido redactado por los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Trebujena.

Alvaro Mendicuti Rodríguez.  
Rafael López Bohórquez.  
Enrique Clavijo González.  
José Villanueva Parra.

Arquitecto.  
Arquitecto.  
Abogado.  
Delineante.

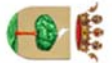
Empresa de Asesoramiento continuo.

Territorio y Ciudad.

Estudio del Medio Físico e Impacto Ambiental.

Ibermad.

Trebujena, Julio de 2.007.



El Secretario en Trebujena a 2 de Agosto de 2007.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento/plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 2 de Agosto de 2007.

