

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 15 de marzo de 2010, de la Delegación Provincial de Granada, por la que se dispone la publicación de la resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 3 de diciembre de 2009, por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística de Alfacar, en sus determinaciones referentes a Sistemas Generales, Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable.

Para general conocimiento y tras haberse procedido previamente a la inscripción y depósito del Instrumento urbanístico de referencia en el Registro Municipal de Alfacar y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a continuación se procede a la publicación de la Resolución y Normativa Urbanística correspondiente al citado instrumentos urbanístico:

1. Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 3 de diciembre de 2009 por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística del término Municipal de Alfacar.

2. Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento recogidas en el Anexo de la presente resolución.

Alfacar: Plan General de Ordenación Urbanística. Ref.: 1.058/2006.

«Examinado el expediente de Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Alfacar, aprobado por el Ayuntamiento en fecha 23 de Julio de 2009 y elevado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a los efectos previstos en el art. 33.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Atendiendo a lo dispuesto en el citado Texto Legal, Reglamento de Planeamiento, Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Vistos los informes de la Delegación Provincial de Vivienda y Ordenación del Territorio los de legislaciones Sectoriales legalmente establecidos y en virtud de las facultades atribuidas a tenor de lo dispuesto en los artículos 36.2.c) 1.º) de la LOUA y 13.2.a) del Decreto 525/2008, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

HA RESUELTO

Primero. Aprobar definitivamente las determinaciones referentes a Sistemas Generales, Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable, según lo dispuesto en el art. 33.2.c) de la LOUA, por considerarse cumplimentada la resolución de esta Comisión de 23 de abril de 2007.

Segundo. Esta Resolución se publicará en el BOJA, según lo dispuesto en el art. 41 de la LOUA, una vez se haya procedido al depósito en el Registro del Ayuntamiento y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Espacios Catalogados, asimismo se notificará al Ayuntamiento de Alfacar e interesados.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley, todo ello sin perjuicio de que por Vd., se pueda ejercitar cualquier otro que estime procedente.

Granada, 15 de marzo de 2010.- La Delegada, María Nieves Masegosa Martos.

ANEXO



DIPUTACION DE GRANADA
AREA DE OBRAS Y SERVICIOS



Plan General de Ordenación
Urbanística de
ALFACAR

EQUIPO REDACTOR:

ARTURO ABRIL.....Arquitecto
 RUBEN YESTE.....Ingeniero de C.C.P.
 ANTONIO GARCIA.....Biólogo
 CARMEN GAYA.....Geógrafa
 TERESA SANCHEZ.....T.E.A.T.
 JOSE M^a NANCLARES.....Abogado
 ANTONIO BERRUEZO.....Delineante

NORMATIVA URBANISTICA

-Título V (Suelo Urbanizable)
 -Capítulo V del título VI (Suelo Urbano)

Julio 2009

ÍNDICE DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO V: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I: Ámbito de Territorial.
Régimen Urbanístico.

CAPÍTULO II: Gestión del Suelo Urbanizable.

TÍTULO VI: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

CAPÍTULO V: Desarrollo del planeamiento en suelo urbano; unidades de ejecución. Ámbitos de tratamiento especial. Ámbitos con planes e instrumentos en curso de ejecución.

TÍTULO V

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

Ámbito territorial. Régimen urbanístico

Artículo 1.1.5. Ámbito.

Componen el suelo urbanizable aquellos terrenos que por sus características, no son objeto de una protección específica. Por tanto, en ellos se prevé la urbanización y edificación.

Así mismo, son suelos generalmente exteriores al Suelo Urbano definido, que complementan el núcleo de población existente y que permiten, por sus características, la edificación, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el presente título V. Están recogidos como tales en la documentación gráfica que acompaña a esta Normativa Urbanística (planos O.1 a O.4).

Artículo 2.1.5. Normas generales.

En el Suelo Urbanizable, mientras no se desarrollen los respectivos Planes Parciales, ningún propietario podrá actuar individualmente en su parcela; ni siquiera en los términos establecidos en la Normativa del Suelo No Urbanizable. Por tanto, no podrá realizarse ningún tipo de actuación urbanística, de edificación, uso del suelo o parcelación urbanística; salvo lo especificado en el articulado de la LOUA.

El destino del Suelo Urbanizable es su transformación en Suelo Urbano, lo que conlleva que sobre él se establezcan básicamente un «uso característico» y a partir de este un «uso global» similares a los definidos en el Suelo Urbano, que se desarrollarán, por tanto, en programas de uso a nivel pormenorizado-detallado según el sistema de compatibilidades e incompatibilidades definido para el Suelo Urbano (Capítulo VI del Título VIII).

Artículo 3.1.5. Cesiones.

Las cesiones obligatorias y gratuitas que dentro del Suelo Urbanizable harán los propietarios a favor del municipio, consistirán, al menos, en las siguientes:

- El suelo destinado a Sistemas Generales adscritos al sector correspondiente, estén o no situados dentro del ámbito del mismo.
- El suelo destinado a Sistemas Locales propios del sector y que está constituido por:
 - Sistemas viarios (calles, plazas y aparcamientos).
 - Sistemas de espacios libres de uso y dominio público (parques y jardines públicos).
 - Centros culturales y docentes.
 - Dotaciones para servicios públicos que el Plan considere necesarios.

La cuantía total de estas cesiones no será inferior a la determinada por los estándares de aplicación en cada caso de la LOUA y de los Reglamentos que le sean de aplicación. Sin embargo, dicha cuantía si podrá ser superior en virtud de convenios de planeamiento y/o gestión que se suscriban.

- El 10% del aprovechamiento medio del área y el suelo sobre el que haya de materializarse, completa y debidamente urbanizado.

Los terrenos objeto de cesión estarán libres de cargas y gravámenes y al corriente de contribuciones e impuestos.

Así mismo, los propietarios de estos suelos deberán así mismo costear íntegramente las obras de urbanización de los suelos donde se materialice el aprovechamiento objeto de cesión al Ayuntamiento, las zonas verdes públicas del sector correspondiente incluido el mobiliario urbano (sistema local); así como participar, en función de las características del ámbito de que se trate, hasta en el 100% de la ejecución de los sistemas generales adscritos al sector así como la conexión con las redes infraestructurales existentes, en su caso.

Artículo 4.1.5. Costes de urbanización del sector y ejecución de obras exteriores.

Los propietarios de los terrenos estarán obligados a sufragar los costes de la urbanización del sector establecidos en los artículos correspondientes de la LOUA y del RGU en proporción a la superficie de sus propios terrenos, así como los de ejecución completa o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye cada actuación individualizada en la forma y cuantías previstas al aprobar cada Plan Parcial.

Este deber comprende:

- Obras de viales, saneamiento, suministro de agua, suministro de energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas, así como mobiliario urbano, arbolado y jardinería, sin perjuicio del derecho de los propietarios a resarcirse de los gastos de instalación de las redes con cargo a las empresas que prestarán tales servicios, salvo en la parte en que los usuarios deban contribuir, según la Reglamentación de las mismas.
- Obtención de la dotación de agua suficiente para el abastecimiento según los estándares exigidos, justificando su potabilidad; así como de la depuración y posterior vertido de las aguas residuales, siempre para los niveles que exija la población que ocupará el sector o área a urbanizar.
- Ejecución total o suplemento necesario de la infraestructura exterior a las actuaciones precisas para que éstas queden debidamente enlazadas con la estructura urbanística municipal.
- Indemnización procedente por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones existentes que exija la ejecución de la Urbanización.
- Coste de redacción del Plan Parcial y de los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación.

Artículo 5.1.5. Sectores en suelo urbanizable: Aprovechamiento medio.

Se han previsto cinco sectores de suelo urbanizable, situados todos ellos en continuidad con el suelo urbano. Se trata, por tanto, de Suelo Urbanizable Sectorizado, tal y como se define por la LOUA.

La planificación de cada uno de los sectores se efectuará mediante un único Plan Parcial, cuya tramitación y ejecución se efectuará mediante la división del sector en una o varias unidades de ejecución, división que se efectuará conjuntamente con la elaboración y aprobación del Plan Parcial que lo desarrolle.

Cada sector delimitado como suelo urbanizable sectorizado se planificará mediante un único plan parcial. Por lo tanto, los sectores son indivisibles en cuanto a su planificación, aunque pueden agregarse dos o más de ellos para ser desarrollados por un único plan parcial, siempre que sean continuos en el espacio y por cuestiones de oportunidad en la

consecución de parcelas dotacionales de interés para el municipio.

El aprovechamiento a que el propietario de cada finca incluida en Suelo Urbanizable tiene derecho será el resultado de aplicar a su superficie los coeficientes establecidos por el PGOU y detraerle el correspondiente al Ayuntamiento.

Entre los propietarios del sector se practicarán las oportunas operaciones de reparcelación, con las correspondientes adjudicaciones de terrenos. Por tanto, el aprovechamiento medio asignado por el Plan General se basa en una aproximación al correspondiente a la ordenanza asimilable a aplicar para el desarrollo del SUB de que se trate.

A los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales o locales de comunicaciones y sus zonas de protección, espacios libres para parques públicos, y zonas verdes, equipamiento comunitario y centros públicos y cuyo aprovechamiento, por tanto, será nulo, se les compensará con la superficie que les corresponda en proporción a sus derechos anteriores y con un aprovechamiento igual al resto de los terrenos.

Estos sectores se podrán ejecutar por actuaciones sobre ámbitos inferiores que se denominan «unidades de ejecución» y que se aprobarán por el Ayuntamiento con carácter previo a cualquier actividad urbanística. Sobre las unidades de ejecución, se producirá la aplicación del sistema de actuación.

Artículo 6.1.5. Delimitación de unidades de ejecución.

Definición.

La Unidad de Ejecución delimita el ámbito territorial de una actuación urbanística viable técnica y económicamente, coherente e integrada, y su resultado final define el marco en que los propietarios han de cumplir los deberes y ejercer las facultades que definen el contenido de su derecho de propiedad.

Requisitos:

- Que por sus dimensiones y caracteres puedan asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del Plan General. Sus dimensiones serán tales que una vez detraída la superficie del suelo calificada para dotaciones y objeto de cesión por parte de los propietarios, reste aún suelo edificable con destino privado suficiente para que en el mismo se haga efectivo el derecho a la justa distribución de los beneficios y cargas.

- Deben posibilitar la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización. La superficie neta de suelo que por su calificación urbanística tenga aprovechamiento lucrativo, ha de ser suficiente para permitir adjudicar a los propietarios las parcelas definitivas precisas para la materialización de los aprovechamientos que le correspondan. En Suelo Urbanizable deberá existir homogeneidad entre las unidades de ejecución delimitadas dentro de un mismo sector o subsector; no pudiendo existir diferencias mayores del 15% en cuanto al aprovechamiento susceptible de apropiación.

- Tendrán entidad suficiente para garantizar la autonomía de la actuación. El régimen urbanístico del derecho de propiedad comporta no solo el deber de ceder obligatoria y gratuitamente el suelo que por su calificación concrete dicho deber, sino también el de costear la urbanización.

La delimitación dará lugar a una actuación que tendrá autonomía económica, capacidad de absorber los costes de urbanización, además de autonomía técnica, es decir, coherencia urbanística de la actuación desde el punto de vista de homogeneidad de los aprovechamientos a que da lugar y desde la perspectiva de su suficiencia en dotaciones y servicios.

Procedimiento de delimitación.

El proyecto de delimitación contendrá una memoria justificativa del cumplimiento de los requisitos antes señalados. El proyecto contendrá la documentación planimétrica de la definición sobre el terreno de los límites físicos de una unidad de ejecución del Plan General. Contendrá, así mismo, la relación

completa de los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución.

El proyecto de delimitación de Unidades de Ejecución se presentará, para su aprobación por el Ayuntamiento, conjuntamente con el correspondiente Plan Parcial dentro del que se incluye.

Este documento de Plan Parcial se redactará siguiendo lo prescrito en el articulado de la LOUA y de los Reglamentos que la desarrollen.

Artículo 7.1.5. Características globales de los sectores de suelo urbanizable.

Se han delimitado cinco sectores de suelo urbanizable, todos ellos de uso característico residencial.

Están claramente sectorizados desde el propio Plan General para su pronto desarrollo, situados en zonas con clara vocación y/o garantías que posibiliten los usos propuestos. En algunos de ellos el PGOU determina viario, zonas verdes o dotaciones, que serán vinculantes para el planeamiento de desarrollo.

Se les asigna desde este Plan General un uso característico, a pormenorizar y reglamentar posteriormente en los distintos documentos de Plan Parcial que se redacten, partiendo de una ordenanza de referencia, de un coeficiente de aprovechamiento medio y de una calificación en función de su ubicación en el territorio así como de su relación con el resto del suelo.

En cuanto a los parámetros referentes a edificabilidad, altura, parcela mínima, ocupación, separación a linderos, vuelos, etc..., será el Plan Parcial el que los establezca, partiendo de las determinaciones globales indicadas en las fichas resumen de cada sector de suelo urbanizable.

En cuanto a las cesiones y reservas, serán como mínimo las exigibles marcadas por la LOUA y Reglamentos supletorios aplicables, sin perjuicio de las señaladas en este Plan General.

Por otra parte, y aunque de los estudios informativos realizados para la redacción de este Plan General no se han detectado problemas de importancia, se deberá justificar de forma más pormenorizada la aptitud geológica y geotécnica de los terrenos para soportar las edificaciones que se pretenden proyectar en los mismos, previamente a la aprobación definitiva de los respectivos planes parciales.

Artículo 8.1.5. Ámbitos en transición, sin ultimar actividad de ejecución.

Se trata de ámbitos provenientes del desarrollo de sectores o subsectores delimitados en las NN.SS. anteriores, cuyo planeamiento de desarrollo se encuentra aprobado y sin embargo no se ha ultimado la actividad de ejecución. Se clasificarán como suelo urbanizable ordenado.

Plazos: Los propietarios deberán ultimar la ejecución de las obras de urbanización en un plazo no superior a dos años desde la aprobación definitiva del PGOU, si no existieran causas ajenas a los mismos que pudieran impedir el completar los trámites del sistema de gestión. En caso de incumplimiento de estos deberes imputables a los propietarios, se estará a lo dispuesto en el art. 9.1.5 siguiente.

Artículo 9.1.5. Desarrollo del planeamiento en suelo urbanizable sectorizado: Plazos, áreas de reparto, viviendas protegidas, fichas resumen.

Para la planificación del suelo delimitado como urbanizable sectorizado, habrán de tenerse en cuenta, además de las condiciones generales ya establecidas, las específicas que se adjuntan en la ficha resumen que se acompaña.

Así mismo, señalar que tanto la superficie como la delimitación que se realiza del sector es estimada, pudiéndose variar la primera hasta en un 10%, siempre que no suponga un claro aumento de superficie urbanizable desde la no urbanizable y cumpliendo la segunda lo estipulado para las unidades de

ejecución de este Plan General (art. 6.2.6). Estas variaciones deberán estar claramente justificadas y se redactarán conjuntamente con el Plan Parcial correspondiente.

Por otra parte, la ordenanza de referencia señalada nos indica de forma orientativa los parámetros urbanísticos a aplicar en las parcelas resultantes de la ordenación realizada por el Plan Parcial, entendiéndose siempre el parámetro de «Aprovechamiento Medio» como de carácter lucrativo tal y como lo define la LOUA. Será por tanto, el propio Plan Parcial el que fije de forma definitiva las condiciones urbanísticas a aplicar, siguiendo, en cuanto a los aspectos tipológicos y espaciales se entienda, el modelo establecido en la Ordenanza de Referencia.

Si el Plan Parcial u otra figura de desarrollo de las previstas en la LOUA previera una reducción de la edificabilidad asignada por el PGOU, se podrán reducir las cesiones de dotaciones en la misma proporción, siempre que se mantengan las reglas sustantivas previstas y los estándares de la LOUA (art. 17).

Plazos:

Los plazos para el desarrollo y ejecución del planeamiento se señalan en la ficha de cada sector, entendiéndose el mismo como fecha tope para la presentación en el Ayuntamiento de la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por Compensación según lo previsto en el art. 130 LOUA, y del Plan Parcial correspondiente.

Tras la presentación de lo anterior, en la tramitación de los demás documentos necesarios, el Ayuntamiento irá fijando los plazos límites para sus sucesivas presentaciones con el fin de que no se produzcan demoras injustificadas. Por último, el plazo máximo para la iniciación de las obras de urbanización será de quince meses desde la aprobación definitiva del plan parcial correspondiente.

El incumplimiento de cualquiera de los plazos establecidos en los párrafos anteriores, o la inadecuación a la legalidad vigente o a las determinaciones del PGOU, podrá suponer el cambio del sistema por parte de la administración actuante a los otros posibles permitidos por la LOUA.

Áreas de reparto:

Se delimitan en el PGOU tres áreas de reparto, constituidas por los siguientes ámbitos, todos de uso característico residencial, con el siguiente coeficiente de aprovechamiento medio (AM) y densidad (D). En las fichas de cada sector se especifica el Área de Reparto en que se incluye y su aprovechamiento medio.

AR1: Sector SUBS-A1; AM: 0,334 ua/m²; D:32 viv/ha.

AR2: Sector SUBS-A2; AM: 0,315 ua/m²; D:26 viv/ha.

AR3: Sectores SUBS-A3, A4 y A5; AM: 0,286 ua/m²; D:23 viv/ha.

Viviendas protegidas. Coeficientes correctores.

En cada uno de los sectores delimitados se preverá al menos el 30% de la edificabilidad total de uso residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, según lo determina el art. 10 LOUA, modificado por la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. Por lo tanto, no será relevante el núm. de viviendas previsto en la ficha para residencial libre o protegida por cuanto va a depender de la superficie con que se diseñe cada una, pero sí el máximo a implantar en el global del sector.

Así mismo, se establecen coeficientes correctores, al objeto de compensar a los propietarios de suelos destinados a lo especificado en el apartado anterior, según lo prevé el art. 61 LOUA. De esta forma se establecen:

- Coeficiente residencial libre: 1,00.

- Coeficiente residencial protegida: 0,85.

El plan parcial que desarrolle la ordenación detallada precisa para la ejecución del sector, deberá fijar y concretar, respetando las determinaciones y criterios del PGOU, la localización y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias (que deberán ser de carácter unifamiliar en todos los sectores) de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado. De esta forma, para la ubicación de la vivienda unifamiliar protegida, la parcela mínima podrá reducirse hasta los 90 m², debiendo prever dicho instrumento de desarrollo, el resto de condiciones urbanísticas más favorables para su correcta implantación. Igualmente, el planeamiento de desarrollo señalará los plazos de inicio y finalización para la construcción de las viviendas protegidas.

Fichas resumen.

A continuación se adjuntan las fichas resumen de cada sector, señalando y concretando lo especificado en este artículo y teniendo en cuenta que las cesiones y dotaciones cuantificadas tienen carácter local. Así mismo se señala, la proveniencia de su delimitación: del planeamiento anterior (NN.SS. vigentes) o de nueva implantación en este PGOU.

FICHAS DE LOS SUELOS URBANIZABLES

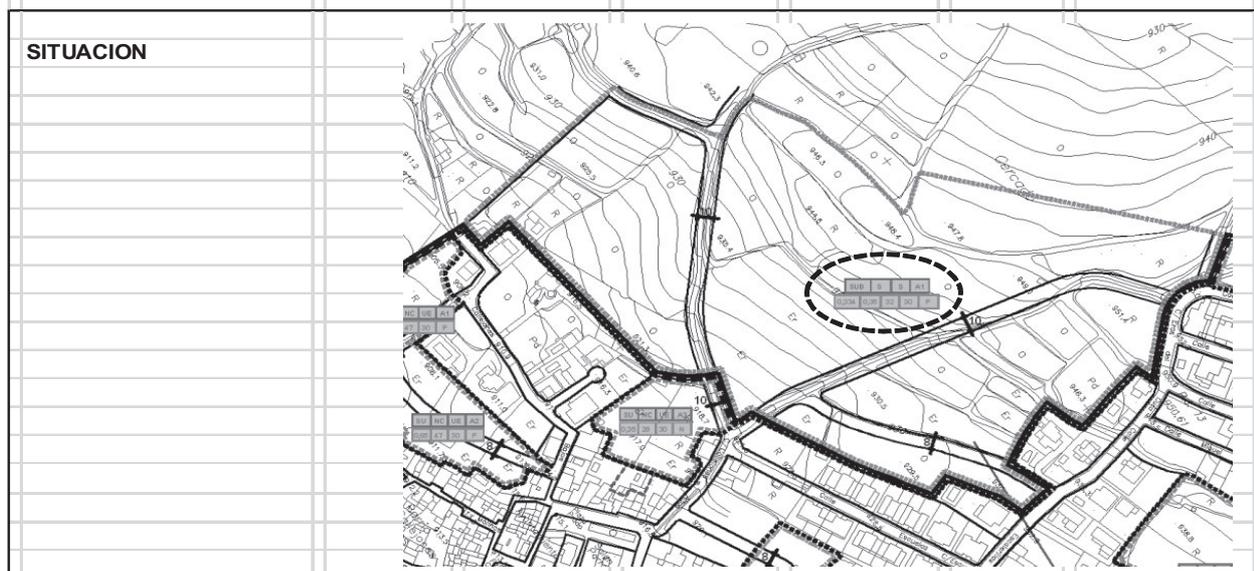
| | | | |
|---|--|--|--|
| NUCLEO DE INFLUENCIA: ALFACAR | | SUBS-A1 | |
| OBJETIVOS: previsión de sector de suelo urbanizable de sup. 65.678 m ² . Proviene del planeamiento anterior. | | SUPERFICIE BRUTA: 68.995 m ² | USO CARACTERISTICO: residencial |
| Observaciones/Condiciones: Mantener viario previsto en P.G.O.U. Obtención de sistema general de zonas verdes de sup. 3.317 m ² (Majolicas) | | COEF. EDIFICABILIDAD: 0'35 m ² /m ² | COEF. APROV. MEDIO: 0'334 ua/m ² |
| A.R.1 / Coef. A.M. 0'334 ua/m ² | | DENSIDAD: 32 viv/ha | ORDENANZA REF: RUE |
| | | SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS: Zonas verdes(SG/-/E/A3) de sup. 3.317 m ² | |

| USOS PORMENORIZADOS | % s/edificab. | Techo edif. m ² | Coef. Pond. | Aprov.uas | Nº max. viv. |
|-----------------------|---------------|----------------------------|-------------|-----------|--------------|
| residencial libre | 70 | 16.904 | 1'00 | 16.904 | 154 |
| residencial protegida | 30 | 7.244 | 0'85 | 6.157 | 66 |
| | | | | | |
| TOTAL | 100 | 24.148 | | 23.061 | 220 |

| CESIONES Y DOTACIONES | m ² Suelo | estandar LOUA | %s/sup. bruta | Localización |
|---------------------------|----------------------|--|---------------|---------------|
| Viario / espacios libres | según PP | | según PP | segúnPGOU/ PP |
| Parques y jardines | 6.899 | 10% s/ sup. ordenada | 10'00 | según PP |
| Dotaciones y equipamiento | 2.898 | 12 (m ² suelo/100 m ² techo) | 4'20 | según PP |
| Aparcamientos | 121 p | 0'50 (plazas/100 m ² techo) | | según PP |

| APROVECHAMIENTOS | Aprov. uas | Aprov. propietarios 90% | Aprov. Ayuntamiento 10% |
|----------------------------------|------------|-------------------------|-------------------------|
| Aprovechamiento objetivo | 23.061 | | |
| Aprovechamiento subjetivo | 23.061 | 20.755 | 2.306 |
| Exceso / Defecto aprovechamiento | 0 | | |

| DESARROLLO / GESTION / PROGRAMACION | | | |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------|---------|
| Figura de planeamiento | Plan parcial (PP) | Plazo de ejecución | 4 años |
| Sistema de actuación | Compensación | Iniciativa | privada |



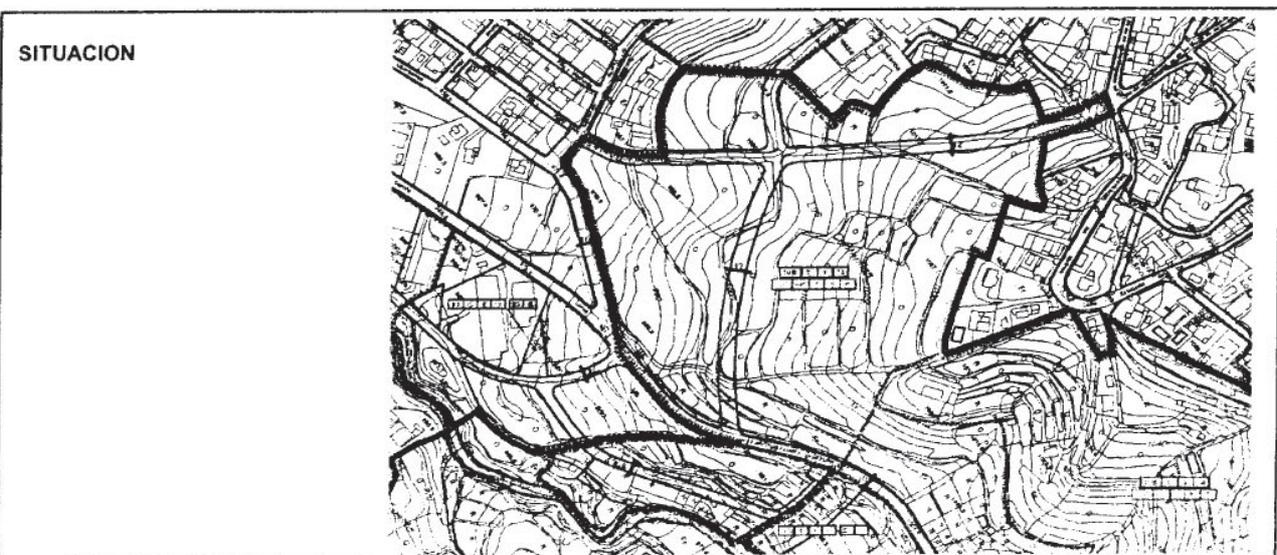
| | | |
|--|--|--|
| NUCLEO DE INFLUENCIA: ALFACAR | | SUBS-A2 |
| OBJETIVOS: previsión de sector de suelo urbanizable de sup. 82.537 m ² . Proviene del planeamiento anterior. | | SUPERFICIE BRUTA: 86.467 m ² |
| Observaciones/Condiciones: Mantener viario y zonificación prevista en P.G.O.U. Obtención de sistema general de zonas verdes de sup. 3.930 m ² (Majolicas) | | USO CARACTERISTICO: residencial |
| A.R.2 / Coef. A.M. 0'315 ua/m ² | | COEF. EDIFICABILIDAD: 0'33 m ² /m ² |
| | | COEF. APROV. MEDIO: 0'315 ua/m ² |
| | | DENSIDAD: 26 viv/ha |
| | | ORDENANZA REF: RUE/RUA |
| | | SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS: Zonas verdes (SG/-E/A4) de sup. 3.930 m ² |

| USOS PORMENORIZADOS | % s/edificab. | Techo edif. m ² | Coef. Pond. | Aprov.uas | Nº max. viv. |
|-----------------------|---------------|----------------------------|-------------|-----------|--------------|
| residencial libre | 70 | 19.974 | 1'00 | 19.974 | 157 |
| residencial protegida | 30 | 8.560 | 0'85 | 7.276 | 67 |
| | | | | | |
| TOTAL | 100 | 28.534 | | 27.250 | 224 |

| CESIONES Y DOTACIONES | m ² Suelo | estandar LOUA | %s/sup. bruta | Localización |
|----------------------------|----------------------|--|---------------|----------------|
| Viario / espacios libres | según PP | | según PP | según PGOU/ PP |
| Parques y jardines | 8.646 | 10% s/ sup. ordenada | 10'00 | según PP |
| Dotaciones y equipamientos | 3.424 | 12 (m ² suelo/100 m ² techo) | 3'96 | según PGOU/ PP |
| Aparcamientos | 143 p | 0'50 (plazas/100 m ² techo) | | según PP |

| APROVECHAMIENTOS | Aprov. uas | Aprov. propietarios 90% | Aprov. Ayuntamiento 10% |
|----------------------------------|------------|-------------------------|-------------------------|
| Aprovechamiento objetivo | 27.250 | | |
| Aprovechamiento subjetivo | 27.250 | 24.525 | 2.725 |
| Exceso / Defecto aprovechamiento | 0 | | |

| DESARROLLO / GESTION / PROGRAMACION | | | |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------|---------|
| Figura de planeamiento | Plan parcial (PP) | Plazo de ejecución | 4 años |
| Sistema de actuación | Compensación | Iniciativa | privada |



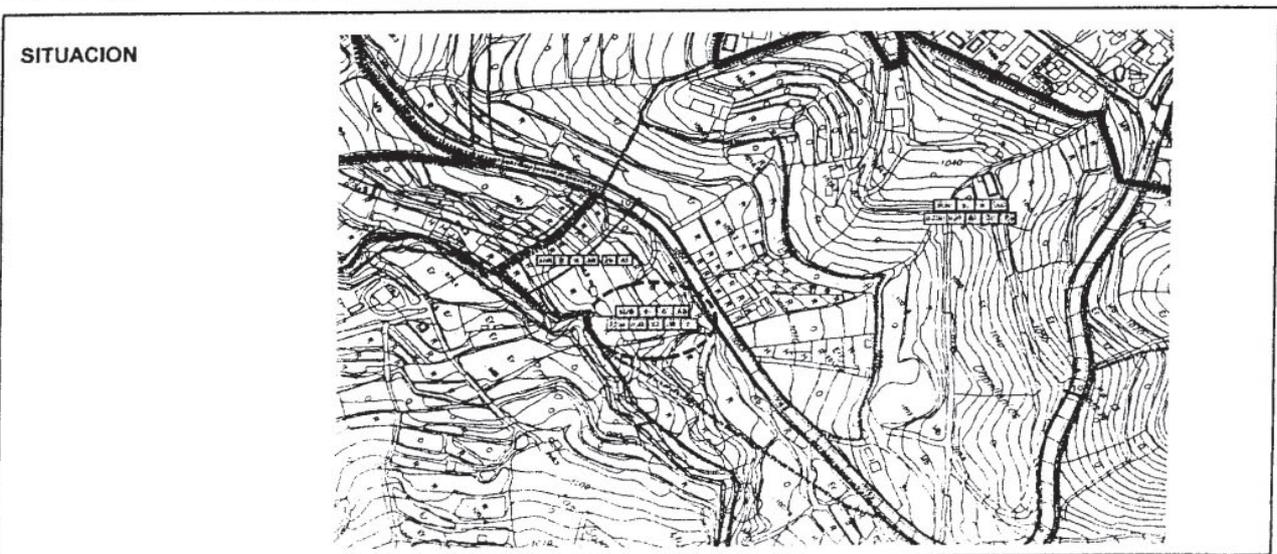
| | | |
|---|--|--|
| NUCLEO DE INFLUENCIA: ALFACAR | | SUBS-A3 |
| OBJETIVOS: previsión de sector de suelo urbanizable de sup. 39.136 m ² . Proviene del planeamiento anterior.. | | SUPERFICIE BRUTA: 39.136 m ² |
| Observaciones/ Condiciones: Conexión con suelo urbanizable en tramitación limítrofe. Incluye sistema general de zonas verdes de sup. 2.745 m ² . | | USO CARACTERISTICO: residencial |
| A.R.3 / Coef. A.M. 0'286 ua/m ² | | COEF. EDIFICABILIDAD: 0'30 m ² /m ² |
| | | COEF. APROV. MEDIO: 0'286 ua/m ² |
| | | DENSIDAD: 23 viv/ha |
| | | ORDENANZA REF: RUA |
| | | SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS: Zonas verdes (SUB/S/S/A3) de sup. 2.745 m ² |

| USOS PORMENORIZADOS | % s/edificab. | Techo edif. m ² | Coef. Pond. | Aprov.uas | Nº max. viv. |
|-----------------------|---------------|----------------------------|-------------|-----------|--------------|
| residencial libre | 70 | 8.219 | 1'00 | 8.219 | 63 |
| residencial protegida | 30 | 3.522 | 0'85 | 2.994 | 27 |
| | | | | | |
| TOTAL | 100 | 11.741 | | 11.213 | 90 |

| CESIONES Y DOTACIONES | m ² Suelo | estandar LOUA | %s/sup. bruta | Localización |
|----------------------------|----------------------|--|---------------|--------------|
| Viarío / espacios libres | según PP | | según PP | según PP |
| Parques y jardines | 3.914 | 10% s/ sup. ordenada | 10'00 | según PP |
| Dotaciones y equipamientos | 1.409 | 12 (m ² suelo/100 m ² techo) | 3'60 | según PP |
| Aparcamientos | 59 p | 0'50 (plazas/100 m ² techo) | | según PP |

| APROVECHAMIENTOS | Aprov. uas | Aprov. propietarios 90% | Aprov. Ayuntamiento 10% |
|----------------------------------|------------|-------------------------|-------------------------|
| Aprovechamiento objetivo | 11.213 | | |
| Aprovechamiento subjetivo | 11.213 | 10.092 | 1.121 |
| Exceso / Defecto aprovechamiento | 0 | | |

| DESARROLLO / GESTION / PROGRAMACION | | | |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------|---------|
| Figura de planeamiento | Plan parcial (PP) | Plazo de ejecución | 4 años |
| Sistema de actuación | Compensación | Iniciativa | privada |



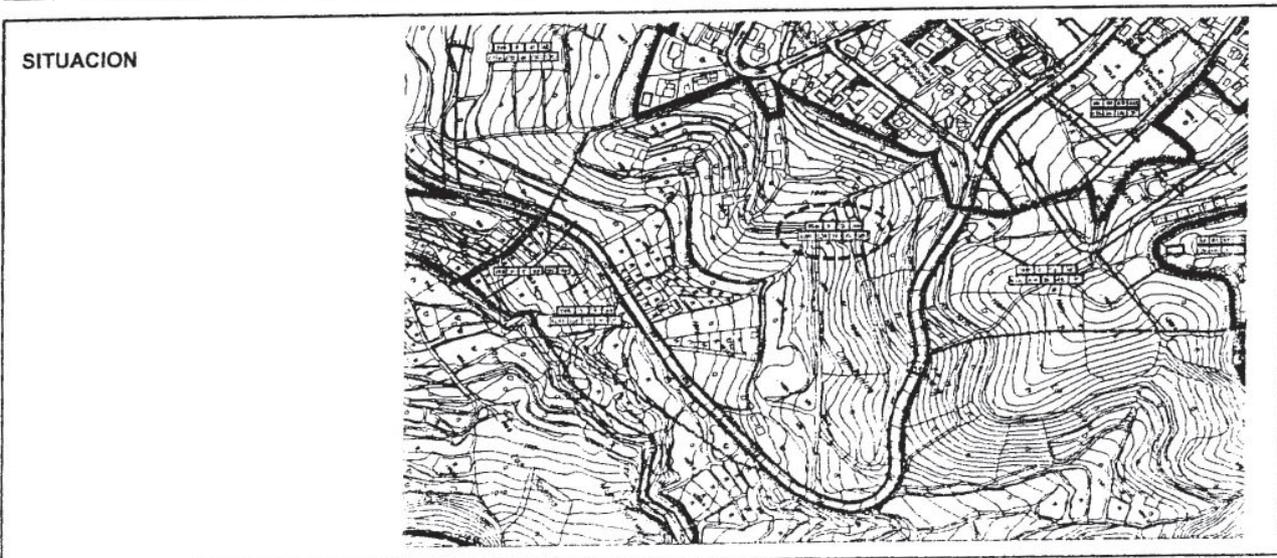
| | | |
|---|--|--|
| NUCLEO DE INFLUENCIA: ALFACAR | | SUBS-A4 |
| OBJETIVOS: previsión de sector de suelo urbanizable de sup. 72.800 m ² . Proviene del planeamiento anterior. | | SUPERFICIE BRUTA: 75.950 m ² |
| Observaciones/ Condiciones: Obtención de sistema general de zonas verdes de sup. 3.150 m ² . (Majolicas) | | USO CARACTERISTICO: residencial |
| A.R.3 / Coef. A.M. 0'286 ua/m ² | | COEF. EDIFICABILIDAD: 0'30 m ² /m ² |
| | | COEF. APROV. MEDIO: 0'286 ua/m ² |
| | | DENSIDAD: 23 viv/ha |
| | | ORDENANZA REF: RUA |
| | | SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS: Zonas verdes (SG/-E/A2) de sup. 3.150 m ² |

| USOS PORMENORIZADOS | % s/edificab. | Techo edif. m ² | Coef. Pond. | Aprov.uas | Nº max. viv. |
|-----------------------|---------------|----------------------------|-------------|---------------|--------------|
| residencial libre | 70 | 15.949 | 1'00 | 15.949 | 122 |
| residencial protegida | 30 | 6.836 | 0'85 | 5.810 | 52 |
| | | | | | |
| TOTAL | 100 | 22.785 | | 21.759 | 174 |

| CESIONES Y DOTACIONES | m ² Suelo | estandar LOUA | %s/sup. bruta | Localización |
|----------------------------|----------------------|--|---------------|--------------|
| Vialito / espacios libres | según PP | | según PP | según PP |
| Parques y jardines | 7.595 | 10% s/ sup. ordenada | 10'00 | según PP |
| Dotaciones y equipamientos | 2.734 | 12 (m ² suelo/100 m ² techo) | 3'60 | según PP |
| Aparcamientos | 114 p | 0'50 (plazas/100 m ² techo) | | según PP |

| APROVECHAMIENTOS | Aprov. uas | Aprov. propietarios 90% | Aprov. Ayuntamiento 10% |
|----------------------------------|------------|-------------------------|-------------------------|
| Aprovechamiento objetivo | 21.759 | | |
| Aprovechamiento subjetivo | 21.759 | 19.583 | 2.176 |
| Exceso / Defecto aprovechamiento | 0 | | |

| DESARROLLO / GESTION / PROGRAMACION | | | |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------|---------|
| Figura de planeamiento | Plan parcial (PP) | Plazo de ejecución | 4 años |
| Sistema de actuación | Compensación | Iniciativa | privada |



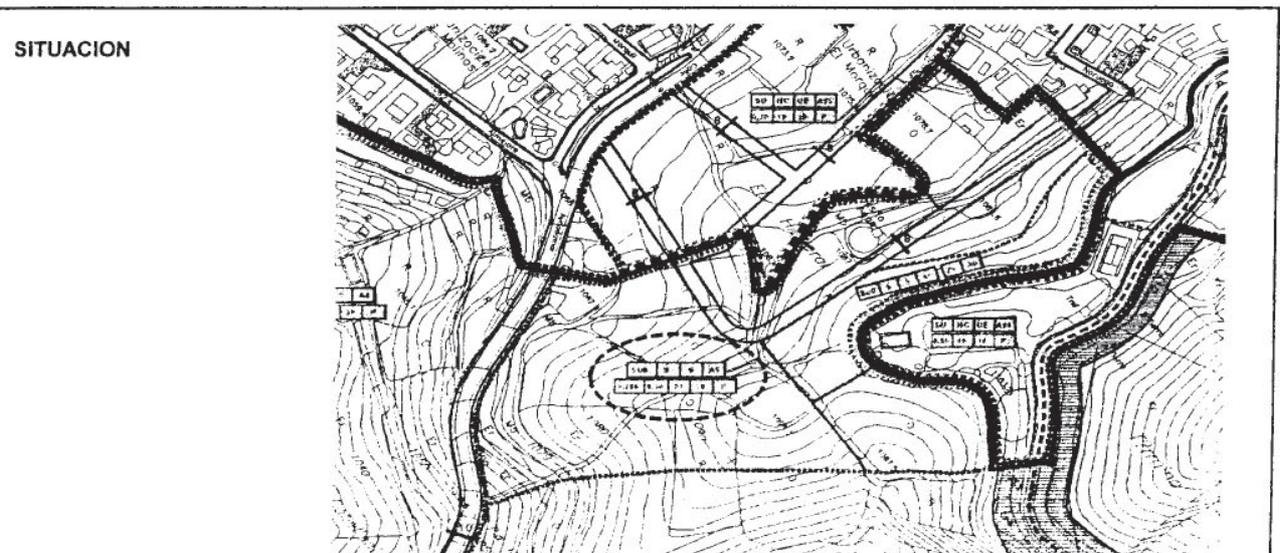
| | | |
|---|--|--|
| NUCLEO DE INFLUENCIA: ALFACAR | | SUBS-A5 |
| OBJETIVOS: previsión de sector de suelo urbanizable de sup. 42.713 m ² . Proviene del planeamiento anterior. | | SUPERFICIE BRUTA: 42.713 m ² |
| Observaciones/Condiciones: Mantener viario previsto en P.G.O.U., zonificando las zonas verdes junto a la acequia Aynadamar, ocupando la totalidad del espacio delimitado como e' tomo. El Plan Parcial deberá incorporar los contenidos de protección adecuados a la preservación del bien (acequia aynadamar y lugares lorquianos), según el art. 31 Ley 14/2007 PHA. Incluye sistema general de zonas verdes de sup. 5.960 m ² | | USO CARACTERISTICO: residencial |
| A.R.3 / Coef. A.M. 0'286 ua/m ² | | COEF. EDIFICABILIDAD: 0'30 m ² /m ² |
| | | COEF. APROV. MEDIO: 0'286 ua/m ² |
| | | DENSIDAD: 23 viv/ha |
| | | ORDENANZA REF: RUA |
| | | SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS: Zonas verdes (SUB/S/S/A5) de sup. 5.960 m ² |

| USOS PORMENORIZADOS | % s/edificab. | Techo edif. m ² | Coef. Pond. | Aprov.uas | Nº max. viv. |
|-----------------------|---------------|----------------------------|-------------|---------------|--------------|
| residencial libre | 70 | 8.970 | 1'00 | 8.970 | 68 |
| residencial protegida | 30 | 3.844 | 0'85 | 3.267 | 30 |
| | | | | | |
| TOTAL | 100 | 12.814 | | 12.237 | 98 |

| CESIONES Y DOTACIONES | m ² Suelo | estandar LOUA | %s/sup. bruta | Localización |
|----------------------------|----------------------|--|---------------|---------------|
| Viario / espacios libres | según PP | | según PP | según PGOU/PP |
| Parques y jardines | 4.271 | 10% s/ sup. ordenada | 10'00 | según PGOU/PP |
| Dotaciones y equipamientos | 1.538 | 12 (m ² suelo/100 m ² techo) | 3'60 | según PP |
| Aparcamientos | 65 p | 0'50 (plazas/100 m ² techo) | | según PP |

| APROVECHAMIENTOS | Aprov. uas | Aprov. propietarios 90% | Aprov. Ayuntamiento 10% |
|----------------------------------|------------|-------------------------|-------------------------|
| Aprovechamiento objetivo | 12.237 | | |
| Aprovechamiento subjetivo | 12.237 | 11.013 | 1.224 |
| Exceso / Defecto aprovechamiento | 0 | | |

| DESARROLLO / GESTION / PROGRAMACION | | | |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------|---------|
| Figura de planeamiento | Plan parcial (PP) | Plazo de ejecución | 4 años |
| Sistema de actuación | Compensación | Iniciativa | privada |



CAPÍTULO II

Gestión del suelo urbanizable

Artículo 1.2.5. Sistema de actuación.

El sistema de actuación preferente para la ejecución de las posibles unidades de ejecución de este suelo será el de compensación; debiendo fundamentarse y ser aceptado por el Ayuntamiento el cambio a otro sistema.

Artículo 2.2.5. Cesiones.

Las cesiones que hayan de hacerse en favor del Ayuntamiento, se harán efectivas a la aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación.

Puesto que el sistema de actuación elegido es el de Compensación, estas cesiones se harán efectivas según lo estipulen los mecanismos propios del Proyecto de Reparcelación.

Artículo 3.2.5.

Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial, los terrenos planificados por el mismo tendrán la consideración de Suelo urbanizable ordenado, siendo, por tanto, de aplicación los artículos correspondientes a la Normativa General para el Suelo Urbano de este Plan General, sin perjuicio de las establecidas por el plan parcial. En cuanto a las ordenanzas particulares, estas vendrán especificadas en el correspondiente Plan Parcial.

Artículo 4.2.5. Obras de urbanización.

En la redacción del Plan Parcial serán tenidas en cuenta las normas de diseño de las infraestructuras urbanísticas básicas, definidas en éste Plan General (Título VIII), incluyendo las obras de captación de agua potable que se puedan derivar de estudios técnicos competentes y las de depuración de aguas residuales, para el área o superficie que se urbanice en cada momento en caso de no efectuarse de una sola vez.

La conservación de las obras de urbanización, así como los parques, jardines y áreas de recreo y juego de niños, deberá realizarse a través de Entidades Urbanísticas de Gestión, que deberán constituir los promotores a la aprobación definitiva de los Planes Parciales. Estas actividades podrán ser distintas para cada unidad de ejecución que se urbanice.

TÍTULO VI

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

CAPÍTULO V

Desarrollo del planeamiento en suelo urbano; unidades de ejecución. Ámbitos de tratamiento especial. Ámbitos con planes e instrumentos en curso de ejecución

Artículo 1.5.6. Áreas de actuación diferida.

Se han definido o podrán definirse a través del planeamiento que nos ocupa una serie de Unidades de Ejecución (UE), que serán de distintos tipos, en función de los objetivos y fines que contemplen. Tienen el carácter de áreas de ordenación integrada en el sentido de que habrán de ordenarse y gestionarse de forma global o integrada y en toda su extensión, según las determinaciones que se indiquen para ellas. Una vez redactada y concluida su tramitación según la figura de planeamiento o proyecto conveniente, los proyectos de urbanización y edificación podrán redactarse y/o ejecutarse en diferentes fases si así se requiere, siempre que dichas fases queden reflejadas previamente en los correspondientes proyectos o figuras de planeamiento.

Artículo 2.5.6. Características de las unidades de ejecución.

El suelo incluido en las referidas Unidades de Ejecución delimitadas por este Plan General es objeto de calificación en

zonas y sistemas, cuyas condiciones de edificación y uso serán las que se establecen, de forma específica, para ellas. En cualquier caso, serán los propietarios afectados los encargados de resolver y costear la conexión de las infraestructuras con las existentes (abastecimiento de agua, electricidad, alumbrado público, telecomunicaciones y alcantarillado).

En la edificación de las unidades de ejecución será de aplicación la normativa correspondiente que se establece en los planos de Ordenación de Suelo, «0.2» a «0.4», y cuyo objetivo es la consecución de una unidad formal.

A efectos de la ejecución tendrán carácter obligatorio tanto la ordenación establecida en el PGOU como los estándares previstos para las cesiones y reservas de dotaciones y equipamientos, así como el coeficiente de edificabilidad asignado con carácter de máximo. Sin embargo, tendrán carácter orientativo el resto de sistemas previstos.

Cada unidad de ejecución delimitada en suelo urbano, sin perjuicio de su posible división, será ordenada mediante un plan parcial. Igualmente, podrán agregarse dos o más de ellas para ser desarrolladas por un único plan parcial siempre que sean continuas en el espacio y por cuestiones de oportunidad en la consecución de parcelas dotacionales de interés para el municipio.

Artículo 3.5.6. Clasificación de las unidades de ejecución.

En función de los fines previstos se han clasificado las Unidades de Ejecución propuestas en dos tipos; definidos en el art 8.1.6 de la Normativa Urbanística.

De esta forma, resultan 22 unidades, de las cuales 20 son del tipo genérico y 2 de tipo específico.

Artículo 4.5.6. Cálculo de aprovechamiento medio en unidades de ejecución.

El cálculo del aprovechamiento medio de cada unidad de ejecución se realizará dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado, correspondiente a la misma, expresado en m² construibles del uso y tipología edificatoria característicos, por su superficial total.

A estos efectos, el Plan General establece los siguientes «Coeficientes de Ponderación» para el uso característico residencial, con objeto de homogenizar los distintos usos y tipologías para el cálculo del aprovechamiento lucrativo:

- Residencial libre: 1,00.
- Residencial protegida: 0,85 (1).
- Terciario-turístico: 0,90.
- Dotacional privado: 0,50.
- Industrial: 1,50.
- Dotacional público: 0,00.

(1) Al igual que se especifica para los suelos urbanizables (art. 9.1.5) las viviendas unifamiliares protegidas se podrán disponer en parcelas con superficie a partir de 75 m², en función de la ordenanza aplicable a la unidad de ejecución de que se trate.

Artículo 5.5.6. Obligaciones para los propietarios de suelo incluido en unidades de ejecución.

En las zonas señaladas como Unidades de Ejecución en los planos de ordenación de este Plan General, la concesión de licencias de urbanización y/o edificación estará sujeta al cumplimiento por los propietarios de las condiciones específicas que se recogen en las fichas que a continuación se adjuntan.

Artículo 6.5.6. Ámbitos en transición, sin ultimar actividad de ejecución.

Se trata de ámbitos provenientes del desarrollo de unidades de ejecución o actuaciones aisladas delimitadas en las NN.SS. anteriores, cuyo planeamiento de desarrollo se en-

cuentra aprobado y sin embargo no se ha ultimado la actividad de ejecución.

Se clasifican, por tanto, como suelo urbano no consolidado, pese a estar ya ordenados.

Plazos: Los propietarios deberán ultimar la ejecución de las obras de urbanización en un plazo no superior a dos años desde la aprobación definitiva del PGOU, si no existieran causas ajenas a los mismos que pudieran impedir el completar los trámites del sistema de gestión. En caso de incumplimiento de estos deberes imputables a los propietarios, se estará a lo dispuesto en el art. 9.5.6. siguiente.

Artículo 7.5.6. Ámbitos delimitados como actuaciones urbanizadoras no integradas.

Se trata de ámbitos provenientes de áreas ordenadas por las NN.SS. anteriores y que, o bien no han ultimado la actividad de ejecución, o bien se encuentran con la urbanización deficitaria. Se clasifican, por tanto, como suelo urbano no consolidado, pese a estar ya ordenados.

Plazos: Los propietarios deberán ultimar la ejecución de las obras de urbanización en un plazo no superior a dos años desde la aprobación definitiva del PGOU, si no existieran causas ajenas a los mismos que pudieran impedir el completar los trámites del sistema de gestión. En caso de incumplimiento de estos deberes imputables a los propietarios, se estará a lo dispuesto en el art. 9.5.6 siguiente.

Artículo 8.5.6. Áreas con tratamiento específico.

Se han delimitado dos áreas a las que se les tratará de una forma exclusiva, por las particularidades que presentan. Se delimitan en el plano de ordenación O.3 a escala 1:2.000 de este PGOU.

En dichos ámbitos se mantendrán las edificaciones existentes, pudiendo realizar en ellas cualquier tipo de obra excluidas las de ampliación, e incluidas las de derribo y nueva ejecución, siempre respetando su ubicación y las características que ahora presentan.

Artículo 9.5.6. Desarrollo del planeamiento en suelo urbano: Plazos, áreas de reparto, viviendas protegidas, fichas resumen.

Para la planificación del suelo delimitado como urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, habrán de tenerse en cuenta, además de las condiciones generales ya establecidas, las específicas que se adjuntan en la ficha resumen que se acompaña.

Así mismo, señalar que tanto la superficie como la delimitación que se realiza del área es estimada, pudiéndose variar la primera hasta en un 10%, siempre que no suponga un claro aumento de superficie urbanizable desde la no urbanizable y cumpliendo la segunda lo estipulado para las unidades de ejecución de este Plan General (art. 6.2.6). Estas variaciones deberán estar claramente justificadas y se redactarán conjuntamente con el Plan Parcial correspondiente.

Por otra parte, la ordenanza de referencia señalada nos indica, de forma orientativa, los parámetros urbanísticos a aplicar en las parcelas resultantes de la ordenación realizada por el Plan Parcial, entendiendo siempre el parámetro de «Aprovechamiento Medio» como de carácter lucrativo. Será por tanto, el propio Plan Parcial el que fije de forma definitiva las condiciones urbanísticas a aplicar, siguiendo, en cuanto a los aspectos tipológicos y espaciales se entiende, el modelo establecido en la Ordenanza de Referencia.

Si el Plan Parcial u otra figura de desarrollo de las previstas en la LOUA previera una reducción de la edificabilidad asignada por el PGOU, se podrán reducir las cesiones de dotaciones en la misma proporción, siempre que se mantengan las reglas sustantivas previstas y los estándares de la LOUA (art. 17).

Plazos:

Los plazos para el desarrollo y ejecución del planeamiento se señalan en la ficha de cada área, entendiéndose los mismos como fecha tope para la presentación en el Ayuntamiento de la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por Compensación según lo previsto en el art. 130 LOUA, y del Plan Parcial correspondiente.

Tras la presentación de lo anterior, en la tramitación de los demás documentos necesarios, el Ayuntamiento irá fijando los plazos límites para sus sucesivas presentaciones con el fin de que no se produzcan demoras injustificadas. Por último, el plazo máximo para la iniciación de las obras de urbanización será, para todas las áreas delimitadas, de quince meses desde la aprobación definitiva del plan parcial correspondiente.

El incumplimiento de cualquiera de los plazos establecidos en los párrafos anteriores, o la inadecuación a la legalidad vigente o a las determinaciones del PGOU, podrá suponer el cambio del sistema por parte de la administración actualmente a los otros posibles permitidos por la LOUA.

Áreas de reparto.

Se delimitan en el PGOU cuatro áreas de reparto, constituidas por los siguientes ámbitos, todos de uso característico residencial, con el siguiente coeficiente de aprovechamiento medio (AM) y densidad (D). En las fichas de cada unidad de ejecución se especifica el Área de Reparto en que se incluye y su aprovechamiento medio.

AR-1: Unidades de ejecución: A1, A2, A5, A6, A7, A10 y A12.

AM: 0'620 ua/m²; D: 47 viv/ha.

AR-2: Unidades de ejecución: A3 y A11

AM: 0'334 ua/m²; D: 28 viv/ha.

AR-3: Unidades de ejecución: A8 y A9.

AM: 0'955 ua/m²; D: 55 viv/ha.

AR-4: Unidades de ejecución: A4, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21 y A22.

AM: 0,286 ua/m²; D: 19 viv/ha.

Viviendas protegidas. Coeficientes correctores.

En cada una de las áreas urbanas delimitadas en el PGOU se preverá al menos el 30% de la edificabilidad total de uso residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, según lo determina el art. 10 LOUA, modificado por la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. Por lo tanto, no será relevante el núm. de viviendas previsto por la ficha para residencial libre o protegida por cuanto va a depender de la superficie con que se diseñe cada una, pero sí el máximo a implantar en el global de la unidad.

Así mismo, se establecen coeficientes correctores, al objeto de compensar a los propietarios de suelos destinados a lo especificado en el apartado anterior, según lo prevé el art. 61 LOUA. De esta forma se establecen:

- Coeficiente residencial libre 1,00.

- Coeficiente residencial protegida 0,85.

El plan parcial que desarrolle la ordenación detallada precisa para la ejecución del área, deberá fijar y concretar, respetando las determinaciones y criterios del PGOU, la localización y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado. De esta forma, y previa aceptación municipal, que dependerá de la ubicación e imagen física que procuren, en las áreas en que la ordenanza de referencia sea «RUE» o «RUA», las viviendas protegidas podrán implantarse en parcelas de hasta 90 m² de superficie mínima, siempre bajo tipología unifamiliar. Igualmente, en las áreas en que la ordenanza de referencia sea «RU», las viviendas protegidas podrán implantarse en parcelas de hasta

75 m² de superficie mínima si se trata de tipología unifamiliar o incluso bajo tipología plurifamiliar. Será el instrumento de desarrollo el que determine el resto de condiciones urbanísticas más favorables para su correcta implantación, aunque sin superar la altura máxima prevista.

En las áreas cuya ordenación pormenorizada o detallada venga establecida por el PGOU (casos de las UEs denominadas como A8, A9, A10 y A12), se establecen en las fichas correspondientes los plazos de inicio y terminación para la construcción del residencial protegido, disponiendo en el plano O.4 su localización.

Otras consideraciones.

Referente a las vías pecuarias:

La vía pecuaria «Cañada Real de la Loma de Jun», por cuanto atraviesa el núcleo urbano, es limitrofe con los ámbitos delimitados por las UEs denominadas como A8, A13, A16, A17, A19, A21 y A22. En los planos O.2 y O.4 se señala el eje de dicha vía pecuaria y los tramos deslindados.

Referente a la inundabilidad:

En base al Estudio Hidrológico-Hidráulico del PGOU, se han establecido las líneas del límite para avenidas de periodo de retorno de 10 y 500 años, reflejadas en el plano O.4, así como las actuaciones a realizar en los cauces, por presentar secciones insuficientes, sean tramos descubiertos o ya cu-

biertos. En dicho Estudio Hidrológico-Hidráulico se establecen las secciones Hidráulicas necesarias de los cauces para cada caso, quedando previsto el coste correspondiente en el Estudio Económico-Financiero del PGOU (Cap. VII de la Memoria General). No obstante lo anterior, y como señala el condicionado de la DIA de la Delegación de Medio Ambiente, se requerirá promunciamiento expreso del Organismo de Cuenca, con carácter previo a su desarrollo, en las Unidades de Ejecución núms. A4, A5, A6, A9, A10, A12, A18, A20 y A21.

Unidades de ejecución ordenadas por el PGOU.

El PGOU prevé la ordenación detallada o pormenorizada de las UEs denominadas como A8, A9, A10 y A12, plasmadas en los planos de ordenación completa O.3 y O.4.

Para todas ellas será obligatoria la tramitación de un Estudio de Detalle con el fin de concretar y detallar dicha ordenación en base a lo previsto en los referidos planos O.3 y O.4, siempre respetando conceptual y cuantitativamente las determinaciones de las fichas resumen.

Fichas resumen.

A continuación se adjuntan las fichas resumen de cada área, señalando y concretando lo especificado en este artículo, así como la proveniencia de su delimitación: del planeamiento anterior (NN.SS. vigentes) o de nueva implantación en este PGOU.

| FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCION | | | | | | |
|--|----------------------------|--|----------------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| NUCLEO URBANO: ALFACAR | | | | | UE-A1 | |
| OBJETIVOS: Ordenación de suelo no consolidado, completando la red viaria. Proviene del planeamiento anterior. | | | | | SUPERFICIE BRUTA: | 3.771 m ² |
| Observaciones/Condiciones: red viaria con dos sentidos de circulación. | | | | | USO CARACTERISTICO: | residencial |
| A.R.1/ Coef. A.M. 0'620 ua/m ² | | | | | COEF. EDIFICABILIDAD: | 0'65 m ² /m ² |
| | | | | | COEF. APROV. MEDIO: | 0'620 ua/m ² |
| | | | | | DENSIDAD: | 47 viv/ha |
| | | | | | ORDENANZA REF: | RUI |
| | | | | | TIPO UE: | Generica |
| USOS PORMENORIZADOS | Suelo m² | C. edif. m²/m² | Techo edif. m² | Coef. Pond. | Aprov.u.a | Nº viv. |
| residencial libre | | | 1.716 | 1'00 | 1.716 | 12 |
| residencial protegida | | | 735 | 0,85 | 625 | 5 |
| TOTAL | | | 2.451 | | 2.341 | 17 |
| CESIONES Y DOTACIONES | m² Suelo | estandar LOUA | | %s/sup bruta | Localización | |
| Viario / espacios libres | 800 | | | 21'21 | según PGOU | |
| Parques y jardines | 441 | 18(m ² suelo/ 100 m ² techo) | | 11'70 | según PP | |
| Dotaciones y equipamiento | 294 | 12(m ² suelo/ 100 m ² techo) | | 7'80 | según PP | |
| Aparcamientos | 13 p | 0'53(plazas/ 100 m ² techo) | | | según PP | |
| | | Aprov. Uas | Aprov. propietarios 90% | Aprov. Ayuntamiento 10% | | |
| Aprovechamiento objetivo | | 2.341 | | | | |
| Aprovechamiento subjetivo | | 2.341 | 2.107 | 234 | | |
| Exceso / Defecto aprovechamiento | | 0 | | | | |
| DESARROLLO / GESTION / PROGRAMACION | | | | | | |
| Figura de planeamiento | Plan Parcial (PP) | | Plazo de ejecución | 3 años | | |
| Sistema de actuación | compensación | | Iniciativa | privada | | |
| SITUACION | | | | | | |
| | | | | | | |

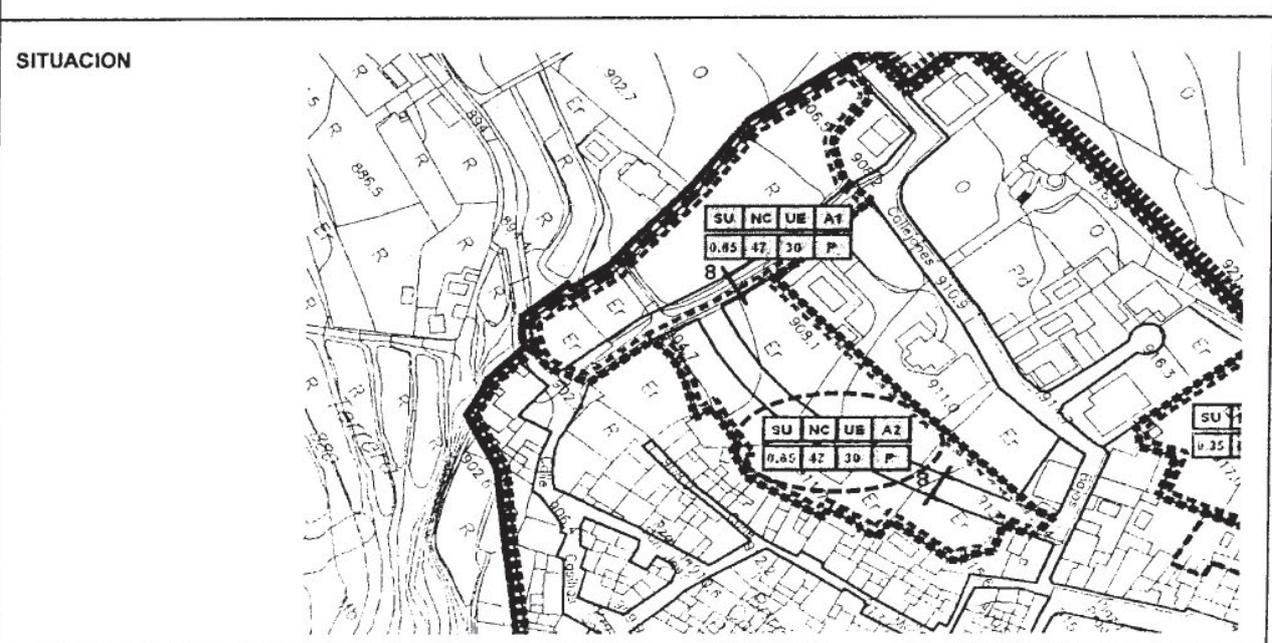
| | | |
|--|--|--|
| NUCLEO URBANO: ALFACAR | | UE-A2 |
| OBJETIVOS: Ordenación de suelo no consolidado, previendo la continuidad de la red viaria. Proviene del planeamiento anterior. | | SUPERFICIE BRUTA: 4.743 m ² |
| Observaciones/Condiciones: red viaria con dos sentidos de circulación | | USO CARACTERISTICO: residencial |
| A.R.1 / Coef. A.M. 0'620 ua/m ² | | COEF. EDIFICABILIDAD: 0'65 m ² /m ² |
| | | COEF. APROV. MEDIO: 0'620 ua/m ² |
| | | DENSIDAD: 47 viv/ha |
| | | ORDENANZA REF: RUI |
| | | TIPO UE.: Generica |

| USOS PORMENORIZADOS | Suelo m ² | C. edif. m ² /m ² | Techo edif. m ² | Coef. Pond. | Aprov.u.a | Nº viv. |
|-----------------------|----------------------|---|----------------------------|-------------|-----------|---------|
| residencial libre | | | 2.158 | 1'00 | 2.158 | 15 |
| residencial protegida | | | 925 | 0'85 | 786 | 7 |
| TOTAL | | | 3.083 | | 2.944 | 22 |

| CESIONES Y DOTACIONES | m ² Suelo | estandar LOUA | %s/sup bruta | Localización |
|----------------------------|----------------------|--|--------------|--------------|
| Viario / espacios libres | 976 | | 20'58 | según PGOU |
| Parques y jardines | 555 | 18(m ² suelo/ 100 m ² techo) | 11'70 | según PP |
| Dotaciones y equipamientos | 370 | 12 (m ² suelo/100 m ² techo) | 7'80 | según PP |
| Aparcamientos | 16 p | 0'51(plazas/100 m ² techo) | | según PP |

| | Aprov. Uas | Aprov. propietarios 90% | Aprov. Ayuntamiento 10% |
|----------------------------------|------------|-------------------------|-------------------------|
| Aprovechamiento objetivo | 2.944 | | |
| Aprovechamiento subjetivo | 2.944 | 2.650 | 294 |
| Exceso / Defecto aprovechamiento | 0 | | |

| DESARROLLO / GESTION / PROGRAMACION | | | |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------|---------|
| Figura de planeamiento | Plan Parcial (PP) | Plazo de ejecución | 2 años |
| Sistema de actuación | compesación | Iniciativa | privada |



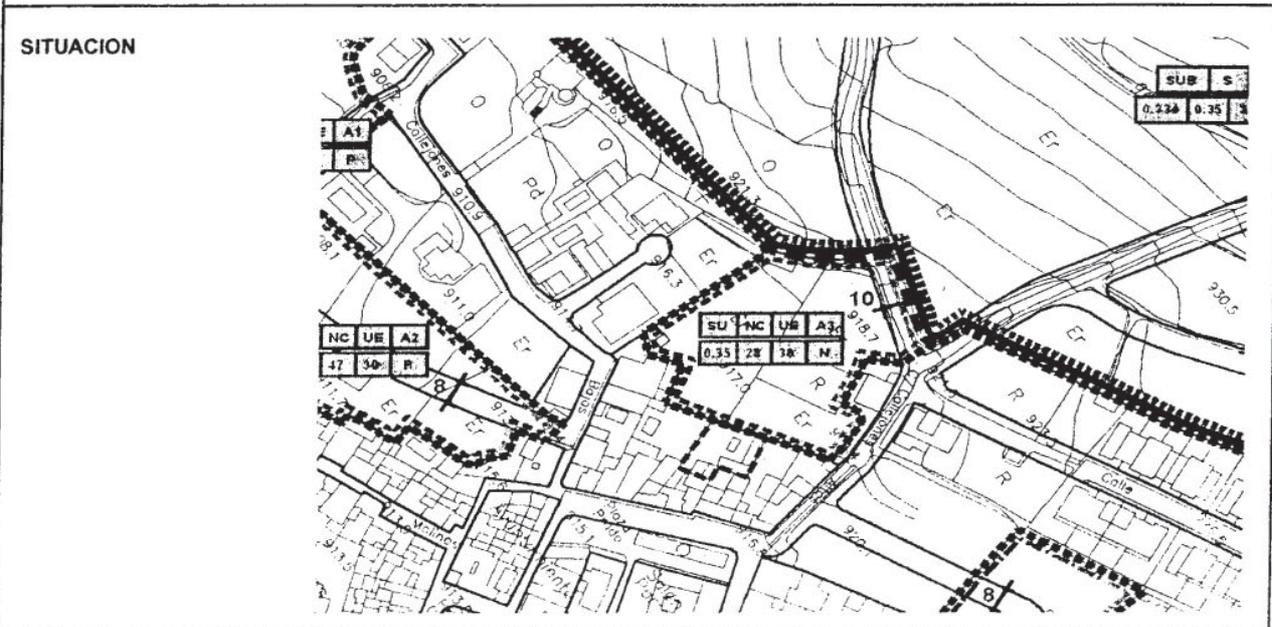
| | | |
|---|--|---|
| NUCLEO URBANO: ALFACAR | | UE-A3 |
| OBJETIVOS: Ordenación de suelo no consolidado, previendo la conexión de la red viaria. Proviene del planeamiento anterior, escindida de un sector de suelo urbanizable de mayor cabida. Observaciones/Condiciones: red viaria con dos sentidos de circulación. | | SUPERFICIE BRUTA: 3.813 m ² USO CARACTERISTICO: residencial COEF. EDIFICABILIDAD: 0'35 m ² /m ² COEF. APROV. MEDIO: 0'334 ua/m ² DENSIDAD: 28 viv/ha ORDENANZA REF: RUE TIPO UE.: Generica |
| A.R.2 / Coef. A.M. 0'334 ua/m ² | | |

| USOS PORMENORIZADOS | Suelo m ² | C. edif. m ² /m ² | Techo edif. m ² | Coef. Pond. | Aprov.u.a | Nº viv. |
|-----------------------|----------------------|---|----------------------------|-------------|-----------|---------|
| residencial libre | | | 934 | 1'00 | 934 | 7 |
| residencial protegida | | | 401 | 0'85 | 341 | 3 |
| TOTAL | | | 1.335 | | 1.275 | 10 |

| CESIONES Y DOTACIONES | m ² Suelo | estandar LOUA | %s/sup bruta | Localización |
|----------------------------|----------------------|--|--------------|--------------|
| Viario / espacios libres | | | | según PGOU |
| Parques y jardines | 381 | 10 % s/sup. ordenada | 10'00 | según PP |
| Dotaciones y equipamientos | 160 | 12 (m ² suelo/100 m ² techo) | 4'20 | según PP |
| Aparcamientos | 7 p | 0'52(plazas/100 m ² techo) | | según PP |

| | Aprov. Uas | Aprov. propietarios 90% | Aprov. Ayuntamiento 10% |
|----------------------------------|------------|-------------------------|-------------------------|
| Aprovechamiento objetivo | 1.275 | | |
| Aprovechamiento subjetivo | 1.275 | 1.147 | 128 |
| Exceso / Defecto aprovechamiento | 0 | | |

| DESARROLLO / GESTION / PROGRAMACION | | | |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------|---------|
| Figura de planeamiento | Plan Parcial (PP) | Plazo de ejecución | 3 años |
| Sistema de actuación | Compensación | Iniciativa | privada |



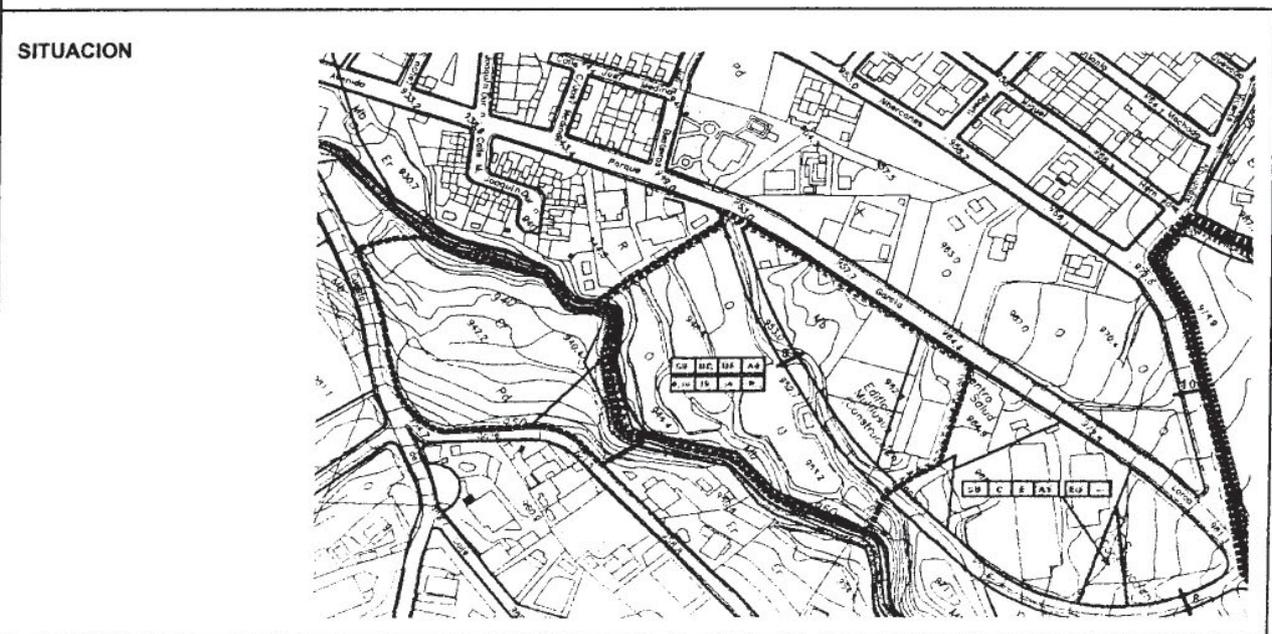
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-------------------------------------|--|--------------------------|-----------------------|----------------------------|-------------|------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|-------------------------|------------------|-----------|-----------------------|-----|------------------|----------|
| NUCLEO URBANO: ALFACAR | | UE-A4 | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>OBJETIVOS: Ordenación area de suelo no consolidado, complementando la red viaria. Proviene del planeamiento anterior.</p> <p>Observaciones/Condiciones: La zona equipamental se ubicará junto a la urbana ya existente. Las plazas de aparcamiento previstas se deberán ubicar dentro de los límites de la unidad de ejecución. La edificación respetará la línea de la avenida para periodo de retorno de 500 años, según el Estudio Hidrológico-Hidráulico del PGOU, separándose 5 metros de ella.</p> <p>A.R.4 / Coef. A.M. 0'286 ua/m²</p> | | <table border="1"> <tr> <td>SUPERFICIE BRUTA:</td> <td>17.027 m²</td> </tr> <tr> <td>USO CARACTERISTICO:</td> <td>residencial</td> </tr> <tr> <td>COEF. EDIFICABILIDAD:</td> <td>0'30 m²/m²</td> </tr> <tr> <td>COEF. APROV. MEDIO:</td> <td>0'286 ua/m²</td> </tr> <tr> <td>DENSIDAD:</td> <td>19 viv/ha</td> </tr> <tr> <td>ORDENANZA REF:</td> <td>RUA</td> </tr> <tr> <td>TIPO UE.:</td> <td>Generica</td> </tr> </table> | SUPERFICIE BRUTA: | 17.027 m ² | USO CARACTERISTICO: | residencial | COEF. EDIFICABILIDAD: | 0'30 m ² /m ² | COEF. APROV. MEDIO: | 0'286 ua/m ² | DENSIDAD: | 19 viv/ha | ORDENANZA REF: | RUA | TIPO UE.: | Generica |
| SUPERFICIE BRUTA: | 17.027 m ² | | | | | | | | | | | | | | | |
| USO CARACTERISTICO: | residencial | | | | | | | | | | | | | | | |
| COEF. EDIFICABILIDAD: | 0'30 m ² /m ² | | | | | | | | | | | | | | | |
| COEF. APROV. MEDIO: | 0'286 ua/m ² | | | | | | | | | | | | | | | |
| DENSIDAD: | 19 viv/ha | | | | | | | | | | | | | | | |
| ORDENANZA REF: | RUA | | | | | | | | | | | | | | | |
| TIPO UE.: | Generica | | | | | | | | | | | | | | | |

| USOS PORMENORIZADOS | Suelo m ² | C. edif. m ² /m ² | Techo edif. m ² | Coef. Pond. | Aprov.u.a | Nº viv. |
|-----------------------|----------------------|---|----------------------------|-------------|-----------|---------|
| residencial libre | | | 3.576 | 1'00 | 3.576 | 22 |
| residencial protegida | | | 1.532 | 0'85 | 1.302 | 10 |
| TOTAL | | | 5.108 | | 4.878 | 32 |

| CESIONES Y DOTACIONES | m ² Suelo | estandar LOUA | %s/sup bruta | Localización |
|----------------------------|----------------------|--|--------------|---------------|
| Viario / espacios libres | | | | según PGOU/PP |
| Parques y jardines | 1.703 | 10 % s/sup. ordenada | 10'00 | según PP |
| Dotaciones y equipamientos | 613 | 12 (m ² suelo/100 m ² techo) | 3'60 | según PGOU |
| Aparcamientos | 26 p | 0'50(plazas/100 m ² techo) | | |

| | Aprov. Uas | Aprov. propietarios 90% | Aprov. Ayuntamiento 10% |
|----------------------------------|------------|-------------------------|-------------------------|
| Aprovechamiento objetivo | 4.878 | | |
| Aprovechamiento subjetivo | 4.878 | 4.390 | 488 |
| Exceso / Defecto aprovechamiento | 0 | | |

| DESARROLLO / GESTION / PROGRAMACION | | | |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------|---------|
| Figura de planeamiento | Plan Parcial (PP) | Plazo de ejecución | 2 años |
| Sistema de actuación | Compensación | Iniciativa | privada |



| FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCION | | | | | | |
|--|----------------------------|--|----------------------------------|--|------------------|----------------|
| NUCLEO URBANO: ALFACAR | | | | UE-A5 | | |
| OBJETIVOS: Ordenación de área de suelo no consolidado, previendo la complementación de la red viaria. Proviene del planeamiento anterior. | | | | SUPERFICIE BRUTA: 12.308 m ² | | |
| Observaciones/Condiciones: red viaria con doble sentido de circulación. Se deberá ejecutar el encauzamiento del tramo sin canalizar según las secciones hidráulicas reflejadas en el Estudio Hidrológico-Hidráulico del PGOU. | | | | USO CARACTERISTICO: residencial | | |
| A.R.1 /Coef. A.M. 0'620 ua/m ² | | | | COEF. EDIFICABILIDAD: 0'65 m ² /m ² | | |
| | | | | COEF. APROV. MEDIO: 0'620 ua/m ² | | |
| | | | | DENSIDAD: 47 viv/ha | | |
| | | | | ORDENANZA REF: RUI | | |
| | | | | TIPO UE: Generica | | |
| USOS PORMENORIZADOS | Suelo m² | C. edif. m²/m² | Techo edif. m² | Coef. Pond. | Aprov.u.a | Nº viv. |
| residencial libre | | | 5.600 | 1'00 | 5.600 | 40 |
| residencial protegida | | | 2.400 | 0'85 | 2.040 | 17 |
| TOTAL | | | 8.000 | | 7.640 | 57 |
| CESIONES Y DOTACIONES | m² Suelo | estandar LOUA | %s/sup bruta | Localización | | |
| Viaro / espacios libres | | | | según PGOU/PP | | |
| Parques y jardines | 1.440 | 18 (m ² suelo/100 m ² techo) | 11'70 | según PGOU | | |
| Dotaciones y equipamiento | 960 | 12 (m ² suelo/100 m ² techo) | 7'80 | según PP | | |
| Aparcamientos | 40 p | 0'50(plazas/100 m ² techo) | | según PP | | |
| | Aprov. Uas | Aprov. propietarios 90% | Aprov. Ayuntamiento 10% | | | |
| Aprovechamiento objetivo | 7.640 | | | | | |
| Aprovechamiento subjetivo | 7.640 | 6.876 | 764 | | | |
| Exceso / Defecto aprovechamiento | 0 | | | | | |
| DESARROLLO / GESTION / PROGRAMACION | | | | | | |
| Figura de planeamiento | Plan Parcial (PP) | | Plazo de ejecución | 3 años | | |
| Sistema de actuación | Compensación | | Iniciativa | privada | | |
| SITUACION | | | | | | |

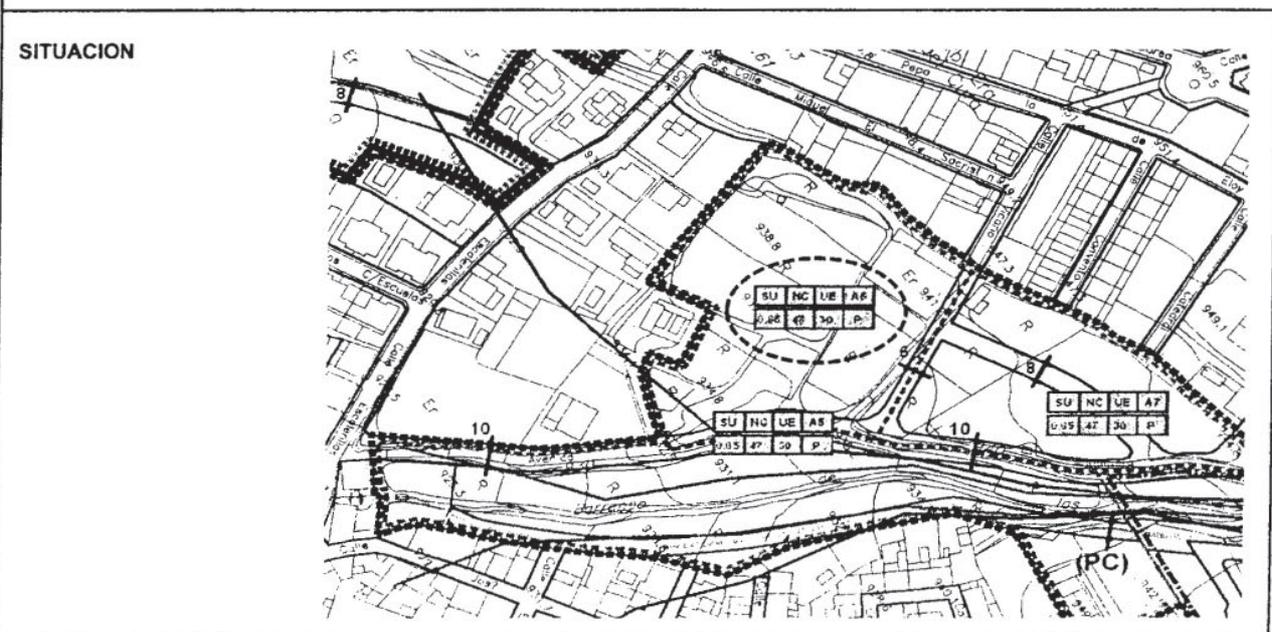
| | | |
|--|--|--|
| NUCLEO URBANO: ALFACAR | | UE-A6 |
| OBJETIVOS: Ordenación de área de suelo no consolidado, previendo la complementación de la red viaria. Proviene del planeamiento anterior. | | SUPERFICIE BRUTA: 9.552 m ² |
| Observaciones/Condiciones: red viaria con doble sentido de circulación en límite con UE-A5. | | USO CARACTERISTICO: residencial |
| A.R.1/ Coef. A.M. 0'620 ua/m ² | | COEF. EDIFICABILIDAD: 0'65 m ² /m ² |
| | | COEF. APROV. MEDIO: 0'620 ua/m ² |
| | | DENSIDAD: 47 viv/ha |
| | | ORDENANZA REF: RUI |
| | | TIPO UE.: Generica |

| USOS PORMENORIZADOS | C. edif. m ² /m ² | Techo edif. m ² | Coef. Pond. | Aprov.u.a | Nº viv. |
|-----------------------|---|----------------------------|-------------|--------------|-----------|
| residencial libre | | 4.346 | 1'00 | 4.346 | 31 |
| residencial protegida | | 1.863 | 0'85 | 1.583 | 13 |
| TOTAL | | 6.209 | | 5.929 | 44 |

| CESIONES Y DOTACIONES | m ² Suelo | estandar LOUA | %s/sup bruta | Localización |
|----------------------------|----------------------|--|--------------|---------------|
| Viario / espacios libres | | | | según PGOU/PP |
| Parques y jardines | 1.118 | 18 (m ² suelo/100 m ² techo) | 11'70 | según PP |
| Dotaciones y equipamientos | 745 | 12 (m ² suelo/100 m ² techo) | 7'80 | según PP |
| Aparcamientos | 32 p | 0'51(plazas/100 m ² techo) | | según PP |

| | Aprov. Uas | Aprov. propietarios 90% | Aprov. Ayuntamiento 10% |
|----------------------------------|------------|-------------------------|-------------------------|
| Aprovechamiento objetivo | 5.929 | | |
| Aprovechamiento subjetivo | 5.929 | 5.336 | 593 |
| Exceso / Defecto aprovechamiento | 0 | | |

| DESARROLLO / GESTION / PROGRAMACION | | | |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------|---------|
| Figura de planeamiento | Plan Parcial (PP) | Plazo de ejecución | 3 años |
| Sistema de actuación | Compensación | Iniciativa | privada |



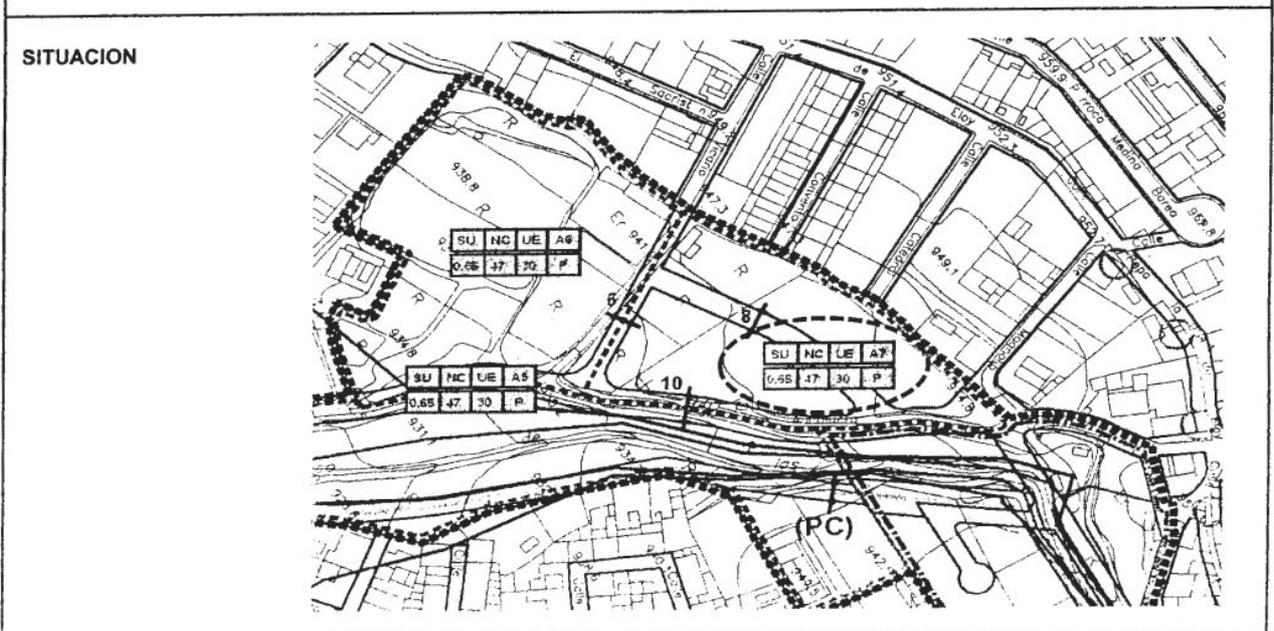
| | | |
|--|--|--|
| NUCLEO URBANO: ALFACAR | | UE-A7 |
| OBJETIVOS: Ordenación de área de suelo no consolidado, previendo la complementación de la red viaria. Proviene del planeamiento anterior. | | SUPERFICIE BRUTA: 6.556 m ² |
| Observaciones/Condiciones: red viaria con doble sentido de circulación en límite con UE-A5. | | USO CARACTERISTICO: residencial |
| A.R.1/ Coef. A.M. 0'620 ua/m ² | | COEF. EDIFICABILIDAD: 0'65 m ² /m ² |
| | | COEF. APROV. MEDIO: 0'620 ua/m ² |
| | | DENSIDAD: 47 viv/ha |
| | | ORDENANZA REF: RUI |
| | | TIPO UE.: Generica |

| USOS PORMENORIZADOS | C. edif. m ² /m ² | Techo edif. m ² | Coef. Pond. | Aprov.u.a | Nº viv. |
|-----------------------|---|----------------------------|-------------|--------------|-----------|
| residencial libre | | 2.983 | 1'00 | 2.983 | 21 |
| residencial protegida | | 1.278 | 0'85 | 1.086 | 9 |
| TOTAL | | 4.261 | | 4.069 | 30 |

| CESIONES Y DOTACIONES | m ² Suelo | estandar LOUA | %s/sup bruta | Localización |
|----------------------------|----------------------|--|--------------|---------------|
| Viario / espacios libres | | | | según PGOU/PP |
| Parques y jardines | 767 | 18 (m ² suelo/100 m ² techo) | 11'70 | según PP |
| Dotaciones y equipamientos | 511 | 12 (m ² suelo/100 m ² techo) | 7'80 | según PP |
| Aparcamientos | 22 p | 0'51(plazas/100 m ² techo) | | según PP |

| | Aprov. Uas | Aprov. propietarios 90% | Aprov. Ayuntamiento 10% |
|----------------------------------|------------|-------------------------|-------------------------|
| Aprovechamiento objetivo | 4.069 | | |
| Aprovechamiento subjetivo | 4.069 | 3.662 | 407 |
| Exceso / Defecto aprovechamiento | 0 | | |

| DESARROLLO / GESTION / PROGRAMACION | | | |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------|---------|
| Figura de planeamiento | Plan Parcial (PP) | Plazo de ejecución | 3 años |
| Sistema de actuación | Compensación | Iniciativa | privada |



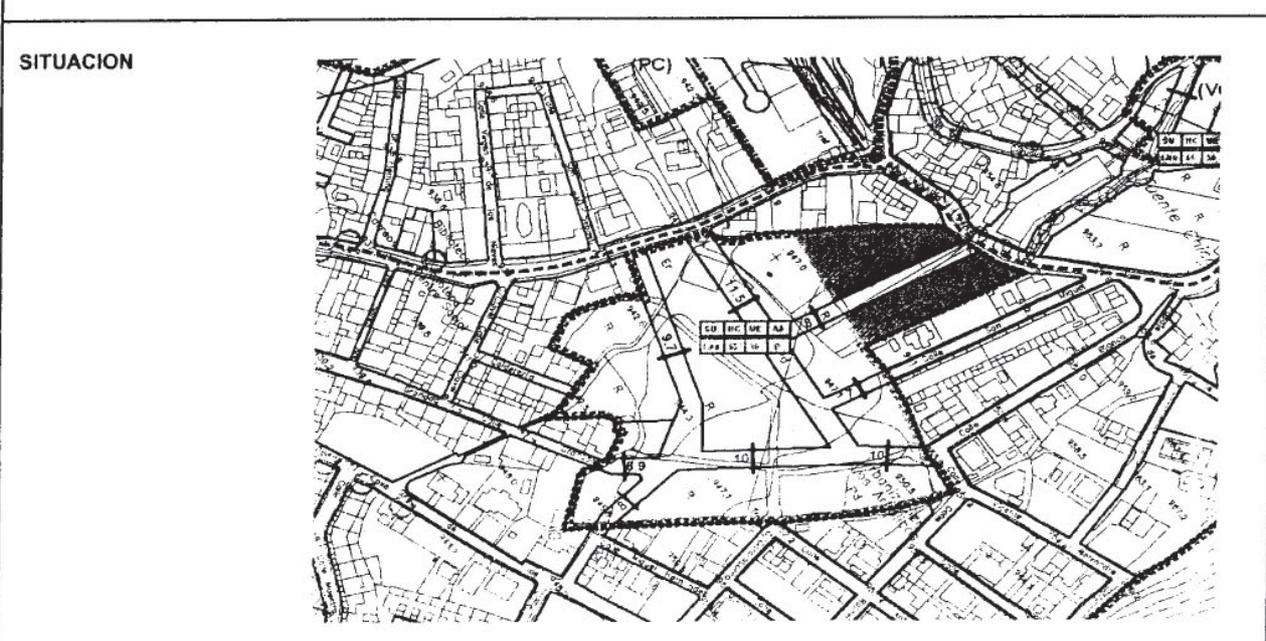
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------------------------|---|--------------------------|-----------------------|----------------------------|-------------|------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|-------------------------|------------------|-----------|-----------------------|----|------------------|----------|
| NUCLEO URBANO: ALFACAR | | UE-A8 | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>OBJETIVOS: Ordenar gran vacío urbano existente entre el casco antiguo y los nuevos crecimientos, previendo zona verde apoyada en la avda. Alfaguara, eje vertebrador del núcleo y complementando de la red viaria. Proviene del planeamiento anterior.</p> <p>Observaciones/Condiciones: Ordenación pormenorizada en PGOU (planos O.3 y O.4). El plazo de inicio para la construcción del residencial protegido será de 1 año y el de finalización será 4 años.</p> <p>A.R.3 / Coef. A.M. 0'955 ua/m²</p> | | <table border="1"> <tr> <td>SUPERFICIE BRUTA:</td> <td>25.167 m²</td> </tr> <tr> <td>USO CARACTERISTICO:</td> <td>residencial</td> </tr> <tr> <td>COEF. EDIFICABILIDAD:</td> <td>1'00 m²/m²</td> </tr> <tr> <td>COEF. APROV. MEDIO:</td> <td>0'955 ua/m²</td> </tr> <tr> <td>DENSIDAD:</td> <td>55 viv/ha</td> </tr> <tr> <td>ORDENANZA REF:</td> <td>RP</td> </tr> <tr> <td>TIPO UE.:</td> <td>Generica</td> </tr> </table> | SUPERFICIE BRUTA: | 25.167 m ² | USO CARACTERISTICO: | residencial | COEF. EDIFICABILIDAD: | 1'00 m ² /m ² | COEF. APROV. MEDIO: | 0'955 ua/m ² | DENSIDAD: | 55 viv/ha | ORDENANZA REF: | RP | TIPO UE.: | Generica |
| SUPERFICIE BRUTA: | 25.167 m ² | | | | | | | | | | | | | | | |
| USO CARACTERISTICO: | residencial | | | | | | | | | | | | | | | |
| COEF. EDIFICABILIDAD: | 1'00 m ² /m ² | | | | | | | | | | | | | | | |
| COEF. APROV. MEDIO: | 0'955 ua/m ² | | | | | | | | | | | | | | | |
| DENSIDAD: | 55 viv/ha | | | | | | | | | | | | | | | |
| ORDENANZA REF: | RP | | | | | | | | | | | | | | | |
| TIPO UE.: | Generica | | | | | | | | | | | | | | | |

| USOS PORMENORIZADOS | Suelo m ² | C. edif. m ² /m ² | Techo edif. m ² | Coef. Pond. | Aprov.u.a | Nº viv. |
|-----------------------|----------------------|---|----------------------------|-------------|---------------|------------|
| residencial libre | 8.069 | | 11.868 | 1'00 | 11.868 | 97 |
| residencial protegida | 3.417 | | 5.086 | 0'85 | 4.323 | 41 |
| terciario | | | 8.213 | 0'90 | 7.392 | |
| TOTAL | 11.486 | 2'191 | 25.167 | | 24.034 | 138 |

| CESIONES Y DOTACIONES | m ² Suelo | estandar LOUA | %s/sup bruta | Localización |
|----------------------------|----------------------|--|--------------|--------------|
| Viario / espacios libres | 6.116 | | 24'30 | según PGOU |
| Parques y jardines | 4.545 | 18 (m ² suelo/100 m ² techo) | 18'06 | según PGOU |
| Dotaciones y equipamientos | 3.020 | 12 (m ² suelo/100 m ² techo) | 12'00 | según PGOU |
| Aparcamientos | 126 p | 0'50 (plazas/100 m ² techo) | | en viario |

| | Aprov. Uas | Aprov. propietarios 90% | Aprov. Ayuntamiento 10% |
|----------------------------------|------------|-------------------------|-------------------------|
| Aprovechamiento objetivo | 24.034 | | |
| Aprovechamiento subjetivo | 24.034 | 21.631 | 2.403 |
| Exceso / Defecto aprovechamiento | 0 | | |

| DESARROLLO / GESTION / PROGRAMACION | | | |
|-------------------------------------|---------------|--------------------|---------|
| Figura de planeamiento | ordenado PGOU | Plazo de ejecución | 3 años |
| Sistema de actuación | compensación | Iniciativa | privada |



| FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCION | | | | | | |
|--|----------------------------|--|----------------------------------|--|------------------|----------------|
| NUCLEO URBANO: ALFACAR | | | | | UE-A9 | |
| OBJETIVOS: Ordenación de área de suelo no consolidado, previendo la continuidad del viario. Proviene del planeamiento anterior. | | | | SUPERFICIE BRUTA: 3.201m ² | | |
| Observaciones/Condiciones: red viaria apoyada en el cauce. Se deberá ejecutar en el encauzamiento del tramo sin canalizar según las secciones Hidrológico-Hidráulico del PGOU. Ordenación pormenorizada en PGOU (planos O.3 y O.4). | | | | USO CARACTERISTICO: residencial | | |
| | | | | COEF. EDIFICABILIDAD: 1'00 m ² /m ² | | |
| | | | | COEF. APROV. MEDIO: 0'955 ua/m ² | | |
| | | | | DENSIDAD: 55 viv/ha | | |
| | | | | ORDENANZA REF: RP | | |
| | | | | TIPO UE: Generica | | |
| USOS PORMENORIZADOS | Suelo m² | C. edif. m²/m² | Techo edif. m² | Coef. Pond. | Aprov.u.a | Nº viv. |
| residencial libre | | | 2.241 | 1'00 | 2.241 | 12 |
| residencial protegida | | | 960 | 0'85 | 816 | 5 |
| TOTAL | | | 3.201 | | 3.057 | 17 |
| CESIONES Y DOTACIONES | m² Suelo | estandar LOUA | %s/sup bruta | Localización | | |
| Viario / espacios libres | | | | según PGOU | | |
| Parques y jardines | 960 | 18 (m ² suelo/100 m ² techo) | 30'00 | según PGOU | | |
| Dotaciones y equipamientos | | | | | | |
| Aparcamientos | 16 p | 0'50(plazas/100 m ² techo) | | según PGOU | | |
| | | Aprov. Uas | Aprov. propietarios 90% | Aprov. Ayuntamiento 10% | | |
| Aprovechamiento objetivo | | 3.057 | | | | |
| Aprovechamiento subjetivo | | 3.057 | 2.751 | 306 | | |
| Exceso / Defecto aprovechamiento | | 0 | | | | |
| DESARROLLO / GESTION / PROGRAMACION | | | | | | |
| Figura de planeamiento | Ordenado PGOU | | Plazo de ejecución | 2 años | | |
| Sistema de actuación | Compensación | | Iniciativa | privada | | |
| SITUACION | | | | | | |

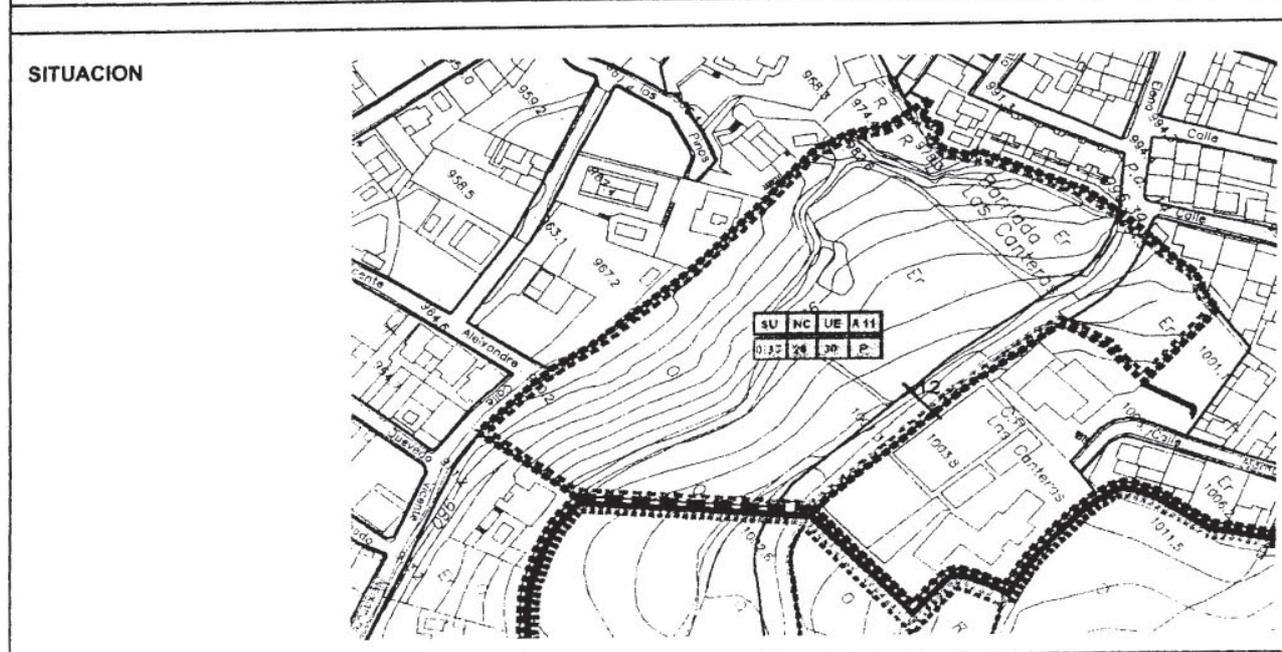
| | | |
|--|--|--|
| NUCLEO URBANO: ALFACAR | | UE-A11 |
| OBJETIVOS: Ordenación de suelo no consolidado, previendo la continuidad del viario. Proviene del planeamiento anterior. | | SUPERFICIE BRUTA: 18.810 m ² |
| Observaciones/Condiciones: la zona equipamental se ubicará en continuidad con el urbano existente (C:P: Las Canteras). | | USO CARACTERISTICO: residencial |
| A.R.2 / Coef. A.M. 0'334 ua/m ² | | COEF. EDIFICABILIDAD: 0'35 m ² /m ² |
| | | COEF. APROV. MEDIO: 0'334 ua/m ² |
| | | DENSIDAD: 28 viv/ha |
| | | ORDENANZA REF: RUE |
| | | TIPO UE.: Generica |

| USOS PORMENORIZADOS | Suelo m ² | C. edif. m ² /m ² | Techo edif. m ² | Coef. Pond. | Aprov.u.a | Nº viv. |
|-----------------------|----------------------|---|----------------------------|-------------|-----------|---------|
| residencial libre | | | 4.608 | 1'00 | 4.608 | 36 |
| residencial protegida | | | 1.975 | 0'85 | 1.679 | 16 |
| TOTAL | | | 6.583 | | 6.287 | 52 |

| CESIONES Y DOTACIONES | m ² Suelo | estandar LOUA | %s/sup bruta | Localización |
|----------------------------|----------------------|---|--------------|---------------|
| Viario / espacios libres | | | | según PGOU/PP |
| Parques y jardines | 1.881 | 10 % s/sup. ordenada | 10'00 | según PP |
| Dotaciones y equipamientos | 790 | 12 m ² suelo/100 m ² techo) | 4'20 | según PGOU |
| Aparcamientos | 33 p | 0'50 (plazas/100 m ² techo) | | según PP |

| | Aprov. Uas | Aprov. propietarios 90% | Aprov. Ayuntamiento 10% |
|----------------------------------|------------|-------------------------|-------------------------|
| Aprovechamiento objetivo | 6.287 | | |
| Aprovechamiento subjetivo | 6.287 | 5.659 | 628 |
| Exceso / Defecto aprovechamiento | 0 | | |

| DESARROLLO / GESTION / PROGRAMACION | | | |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------|---------|
| Figura de planeamiento | Plan Parcial (PP) | Plazo de ejecución | 3 años |
| Sistema de actuación | Compensación | Iniciativa | privada |



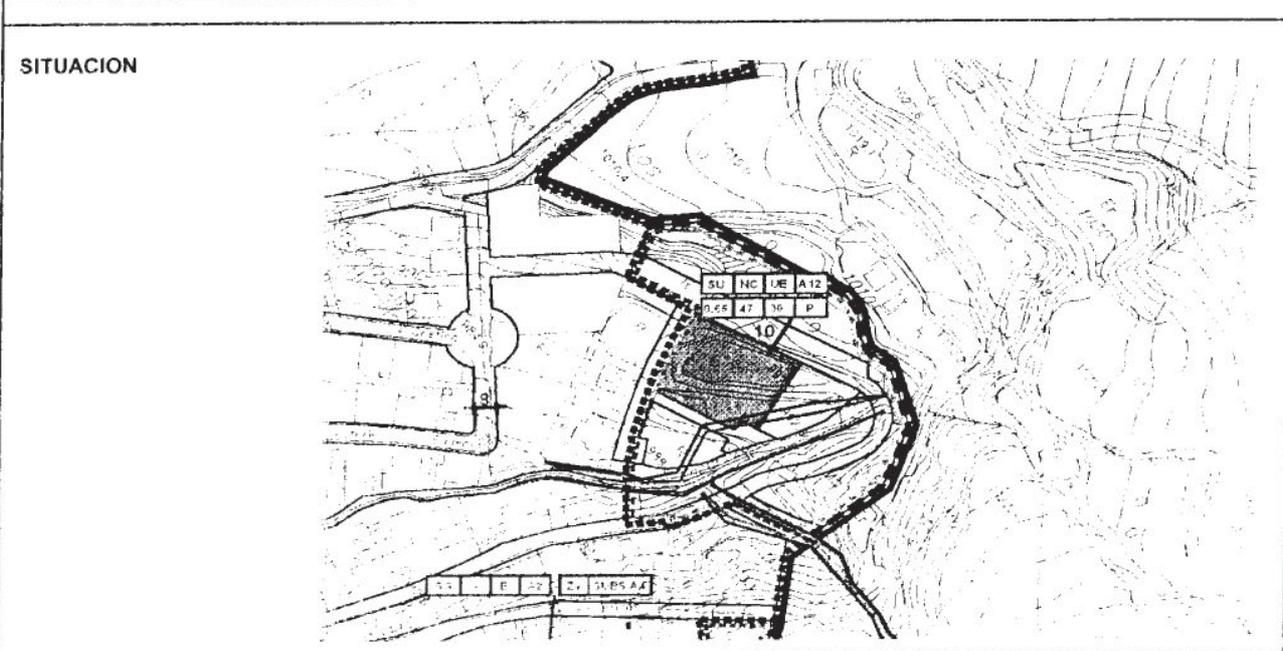
| | | |
|---|--|---|
| NUCLEO URBANO: ALFACAR | | UE-A12 |
| OBJETIVOS: Ordenación de área de suelo no consolidado, previendo la interconexión del viario. Proviene del planeamiento anterior, adaptando sus bordes a la topografía del terreno. Observaciones/Condiciones: Ordenación pormenorizada en PGOU (planos O.3 y O.4), previendo la zona verde apoyada en el cauce. Se deberá ejecutar el encauzamiento del tramo sin canalizar según las secciones hidráulicas reflejadas en el Estudio Hidrológico-Hidráulico del PGOU. El plazo de inicio para la construcción del residencial protegido será de 1 año y el de finalización de 4 años. A.R.1/ Coef. A.M. 0'620 ua/m ² | | SUPERFICIE BRUTA: 8.405 m ² USO CARACTERISTICO: residencial COEF. EDIFICABILIDAD: 0'65 m ² /m ² COEF. APROV. MEDIO: 0'620 ua/m ² DENSIDAD: 47 viv/ha ORDENANZA REF: RUI TIPO UE.: Generica |

| USOS PORMENORIZADOS | Suelo m ² | C. edif. m ² /m ² | Techo edif. m ² | Coef. Pond. | Aprov.u.a | Nº viv. |
|-----------------------|----------------------|---|----------------------------|-------------|--------------|-----------|
| residencial libre | 3.284 | 1'164 | 3.824 | 1'00 | 3.824 | 27 |
| residencial protegida | 1.408 | 1'164 | 1.639 | 0'85 | 1.393 | 12 |
| TOTAL | 4.692 | | 5.463 | | 5.217 | 39 |

| CESIONES Y DOTACIONES | m ² Suelo | estandar LOUA | %s/sup bruta | Localización |
|----------------------------|----------------------|---|--------------|--------------|
| Viario / espacios libres | 2.075 | | 24'69 | según PGOU |
| Parques y jardines | 983 | 18 m ² suelo/100 m ² techo) | 11'70 | según PGOU |
| Dotaciones y equipamientos | 655 | 12 m ² suelo/100 m ² techo) | 7'80 | según PGOU |
| Aparcamientos | 28 p | 0'51(plazas/100 m ² techo) | | en viario |

| | Aprov. Uas | Aprov. propietarios 90% | Aprov. Ayuntamiento 10% |
|----------------------------------|------------|-------------------------|-------------------------|
| Aprovechamiento objetivo | 5.217 | | |
| Aprovechamiento subjetivo | 5.217 | 4.695 | 522 |
| Exceso / Defecto aprovechamiento | 0 | | |

| DESARROLLO / GESTION / PROGRAMACION | | | |
|-------------------------------------|---------------|--------------------|---------|
| Figura de planeamiento | ordenado PGOU | Plazo de ejecución | 4 años |
| Sistema de actuación | Compensación | Iniciativa | privada |



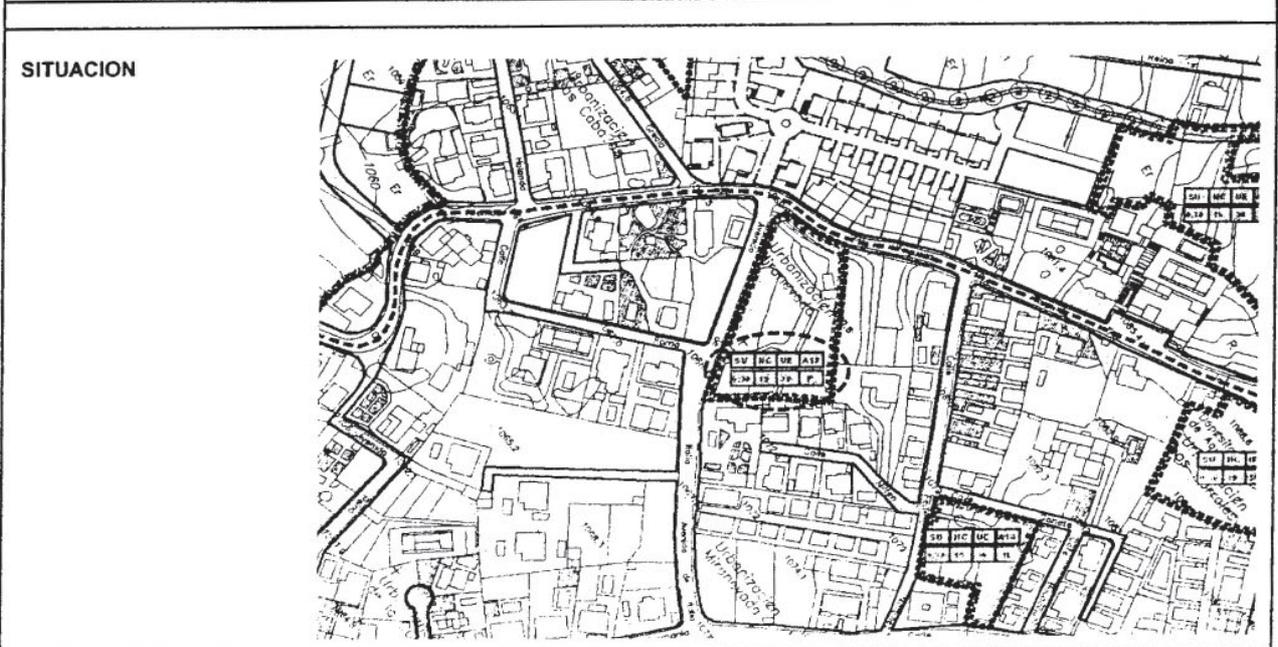
| | | |
|---|--|---|
| NUCLEO URBANO: ALFACAR | | UE-A13 |
| OBJETIVOS: Ordenar área de suelo no consolidado. Proviene del planeamiento anterior. Observaciones/Condiciones: las plazas de aparcamiento se deberán ubicar dentro de los límites de la unidad de ejecución. A.R.4/ Coef. A.M. 0'286 ua/m ² | | SUPERFICIE BRUTA: 4.314 m ² USO CARACTERISTICO: residencial COEF. EDIFICABILIDAD: 0'30 m ² /m ² COEF. APROV. MEDIO: 0'286 ua/mi DENSIDAD: 19 viv/m ² ORDENANZA REF: RUA TIPO UE.: Generica |

| USOS PORMENORIZADOS | Suelo m ² | C. edif. m ² /m ² | Techo edif. m ² | Coef. Pond. | Aprov.u.a | Nº viv. |
|-----------------------|----------------------|---|----------------------------|-------------|-----------|---------|
| residencial libre | | | 906 | 1'00 | 906 | 6 |
| residencial protegida | | | 388 | 0'85 | 330 | 2 |
| TOTAL | | | 1.294 | | 1.236 | 8 |

| CESIONES Y DOTACIONES | m ² Suelo | estandar LOUA | %s/sup bruta | Localización |
|----------------------------|----------------------|---|--------------|--------------|
| Viario / espacios libres | | | | según PP |
| Parques y jardines | 431 | 10 % s/sup. ordenada | 10'00 | según PP |
| Dotaciones y equipamientos | 155 | 12 m ² suelo/100 m ² techo) | 3'60 | según PP |
| Aparcamientos | 7 p | 0'50 (plazas/100 m ² techo) | | según PP |

| | Aprov. Uas | Aprov. propietarios 90% | Aprov. Ayuntamiento 10% |
|----------------------------------|------------|-------------------------|-------------------------|
| Aprovechamiento objetivo | 1.236 | | |
| Aprovechamiento subjetivo | 1.236 | 1.112 | 124 |
| Exceso / Defecto aprovechamiento | 0 | | |

| DESARROLLO / GESTION / PROGRAMACION | | | |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------|---------|
| Figura de planeamiento | Plan Parcial (PP) | Plazo de ejecución | 3 años |
| Sistema de actuación | Compensación | Iniciativa | privada |



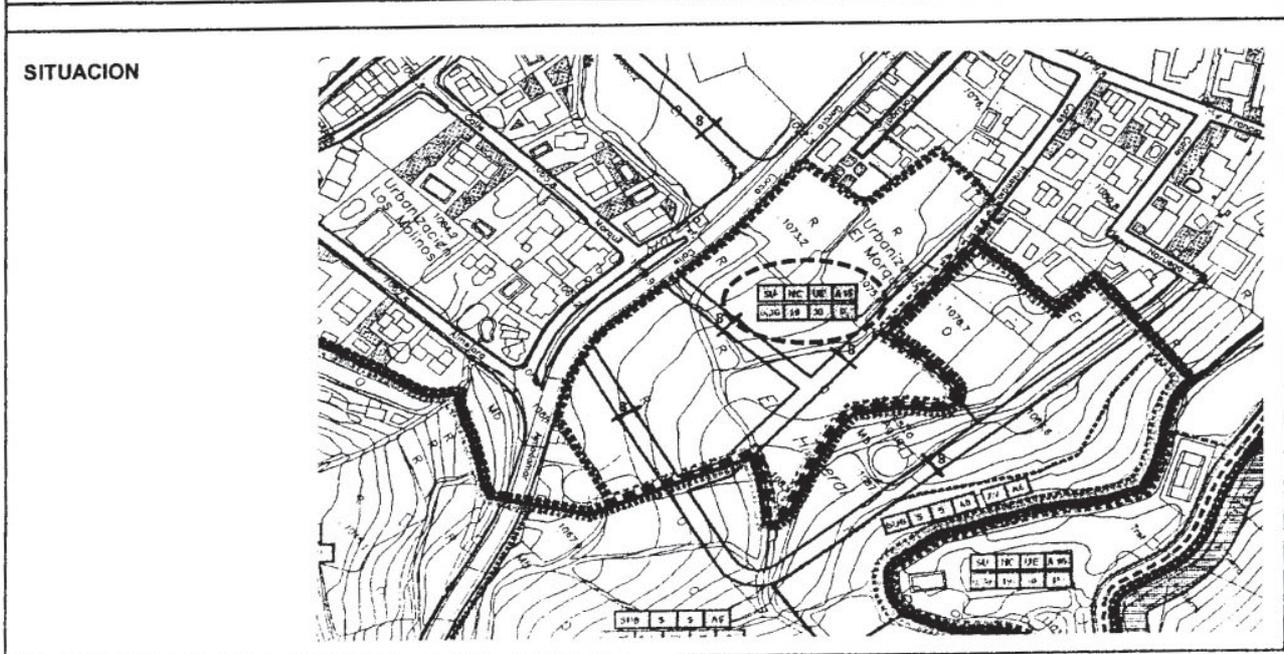
| | | |
|--|--|--|
| NUCLEO URBANO: ALFACAR | | UE-A15 |
| OBJETIVOS: Ordenación de área de suelo no consolidado, previendo la interconexión de la red viaria. Proviene del planeamiento anterior Observaciones/Condiciones: localización de zona verde según planos (O.3 y O.4). A.R.4/ Coef. A.M. 0'286 ua/m ² | | SUPERFICIE BRUTA: 18.204 m ² USO CARACTERISTICO: residencial COEF. EDIFICABILIDAD: 0'30 m ² /m ² COEF. APROV. MEDIO: 0'286 ua/m ² DENSIDAD: 19 viv/ha ORDENANZA REF: RUA TIPO UE.: Genérica |

| USOS PORMENORIZADOS | Suelo m ² | C. edif. m ² /m ² | Techo edif. m ² | Coef. Pond. | Aprov.u.a | Nº viv. |
|-----------------------|----------------------|---|----------------------------|-------------|-----------|---------|
| residencial libre | | | 3.823 | 1'00 | 3.823 | 24 |
| residencial protegida | | | 1.638 | 0'85 | 1.392 | 10 |
| TOTAL | | | 5.461 | | 5.215 | 34 |

| CESIONES Y DOTACIONES | m ² Suelo | estandar LOUA | %s/sup bruta | Localización |
|----------------------------|----------------------|--|--------------|---------------|
| Viario / espacios libres | | | | según PGOU/PP |
| Parques y jardines | 1.820 | 10 % s/sup. ordenada | 10'00 | según PGOU |
| Dotaciones y equipamientos | 655 | 12 (m ² suelo/100 m ² techo) | 3'60 | según PP |
| Aparcamientos | 28 p | 0'51 (plazas/100 m ² techo) | | según PP |

| | Aprov. Uas | Aprov. propietarios 90% | Aprov. Ayuntamiento 10% |
|----------------------------------|------------|-------------------------|-------------------------|
| Aprovechamiento objetivo | 5.215 | | |
| Aprovechamiento subjetivo | 5.215 | 4.693 | 521 |
| Exceso / Defecto aprovechamiento | 0 | | |

| DESARROLLO / GESTION / PROGRAMACION | | | |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------|---------|
| Figura de planeamiento | Plan Parcial (PP) | Plazo de ejecución | 3 años |
| Sistema de actuación | Compensación | Iniciativa | privada |



| FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCION | | | | | | |
|---|----------------------------|--|----------------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| NUCLEO URBANO: ALFACAR | | | | | UE-A16 | |
| OBJETIVOS: Ordenación y adaptación al PGOU, de un ámbito, que aunque consolidado por la urbanización, se encuentra edificado con una tipología no acorde con el entorno circundante. Proviene del planeamiento anterior. | | | | | SUPERFICIE BRUTA: | 7.389 m ² |
| | | | | | USO CARACTERISTICO: | residencial |
| Observaciones/Condiciones: A.R.4/ Coef. A.M. 0'286 ua/m ² | | | | | COEF. EDIFICABILIDAD: | 0'30 m ² /m ² |
| | | | | | COEF. APROV. MEDIO: | 0'286 ua/m ² |
| | | | | | DENSIDAD: | 19 viv/ha |
| | | | | | ORDENANZA REF: | RUA |
| | | | | | TIPO UE: | Específica |
| USOS PORMENORIZADOS | Suelo m² | C. edif. m²/m² | Techo edif. m² | Coef. Pond. | Aprov.u.a | Nº viv. |
| residencial libre | | | 1.552 | 1'00 | 1.552 | 9 |
| residencial protegida | | | 665 | 0'85 | 565 | 4 |
| TOTAL | | | 2.217 | | 2.117 | 13 |
| CESIONES Y DOTACIONES | m² Suelo | estandar LOUA | | %s/sup bruta | Localización | |
| Viaro / espacios libres | | | | | | |
| Parques y jardines | 739 | 10 % s/sup. ordenada | | 10'00 | según PP | |
| Dotaciones y equipamiento | 266 | 12 (m ² suelo/100 m ² techo) | | 3'60 | según PP | |
| Aparcamientos | 12 p | 0'54 (plazas/100 m ² techo) | | | según PP | |
| | | Aprov. Uas | Aprov. propietarios 90% | Aprov. Ayuntamiento 10% | | |
| Aprovechamiento objetivo | | 2.117 | | | | |
| Aprovechamiento subjetivo | | 2.117 | 1.905 | 212 | | |
| Exceso / Defecto aprovechamiento | | 0 | | | | |
| DESARROLLO / GESTION / PROGRAMACION | | | | | | |
| Figura de planeamiento | Plan Parcial (PP) | | Plazo de ejecución | | 3 años | |
| Sistema de actuación | Compensación | | Iniciativa | | privada | |
| SITUACION | | | | | | |

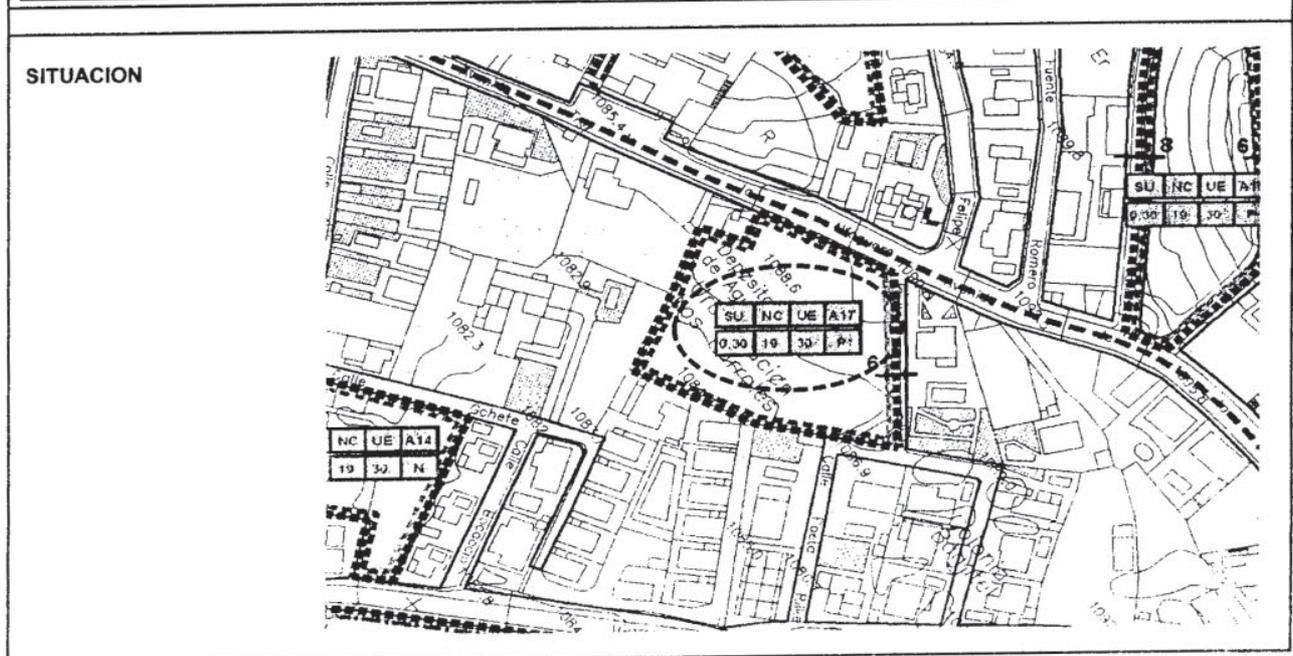
| | | |
|--|--|---|
| NUCLEO URBANO: ALFACAR | | UE-A17 |
| OBJETIVOS: Ordenación de área de suelo no consolidado. Proviene del planeamiento anterior Observaciones/Condiciones: A.R.4/ Coef. A.M. 0'286 ua/m ² | | SUPERFICIE BRUTA: 4.284 m ² USO CARACTERISTICO: residencial COEF. EDIFICABILIDAD: 0'30 m ² /m ² COEF. APROV. MEDIO: 0'286 ua/m ² DENSIDAD: 19 viv/ha ORDENANZA REF: RUA TIPO UE.: Generica |

| USOS PORMENORIZADOS | Suelo m ² | C. edif. m ² /m ² | Techo edif. m ² | Coef. Pond. | Aprov.u.a | Nº viv. |
|-----------------------|----------------------|---|----------------------------|-------------|-----------|---------|
| residencial libre | | | 899 | 1'00 | 899 | 6 |
| residencial protegida | | | 386 | 0'85 | 328 | 2 |
| TOTAL | | | 1.285 | | 1.227 | 8 |

| CESIONES Y DOTACIONES | m ² Suelo | estandar LOUA | %/sup bruta | Localización |
|----------------------------|----------------------|--|-------------|--------------|
| Viario / espacios libres | | | | |
| Parques y jardines | 428 | 10 % s/sup. ordenada | 10'00 | según PP |
| Dotaciones y equipamientos | 154 | 12 (m ² suelo/100 m ² techo) | 3'60 | según PP |
| Aparcamientos | 7 p | 0'54 (plazas/100 m ² techo) | | según PP |

| | Aprov. Uas | Aprov. propietarios 90% | Aprov. Ayuntamiento 10% |
|----------------------------------|------------|-------------------------|-------------------------|
| Aprovechamiento objetivo | 1.227 | | |
| Aprovechamiento subjetivo | 1.227 | 1.104 | 123 |
| Exceso / Defecto aprovechamiento | 0 | | |

| DESARROLLO / GESTION / PROGRAMACION | | | |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------|---------|
| Figura de planeamiento | Plan Parcial (PP) | Plazo de ejecución | 3 años |
| Sistema de actuación | Compensación | Iniciativa | privada |



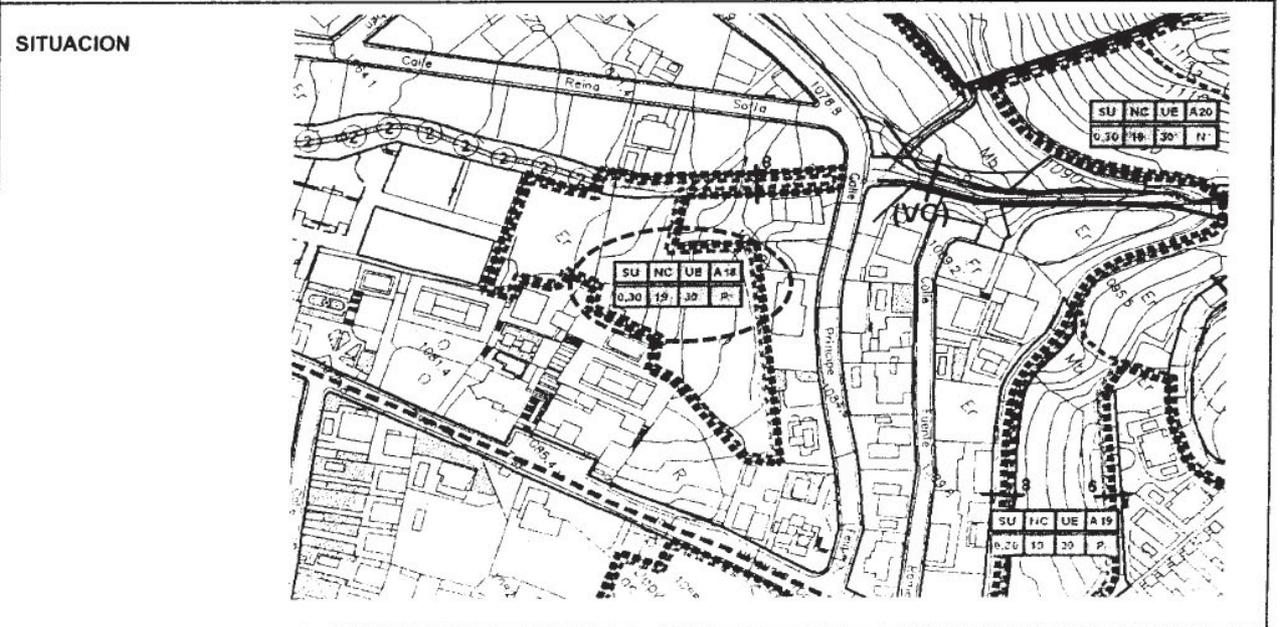
| | | |
|--|--|---|
| NUCLEO URBANO: ALFACAR | | UE-A18 |
| OBJETIVOS: Ordenación de área de suelo no consolidado, previendo la interconexión de la red viaria. Proviene del planeamiento anterior. Observaciones/Condiciones: red viaria con dos sentidos de circulación. Se deberá ejecutar la adecuación del encauzamiento cubierto existente según las secciones hidráulicas, reflejadas en el Estudio Hidrológico-Hidráulico del PGOU. | | SUPERFICIE BRUTA: 5.750 m ² USO CARACTERISTICO: residencial COEF. EDIFICABILIDAD: 0'30 m ² /m ² COEF. APROV. MEDIO: 0'286 ua/m ² DENSIDAD: 19 viv/ha ORDENANZA REF: RUA TIPO UE.: Generica |
| A.R.4/ Coef. A.M. 0'286 ua/m ² | | |

| USOS PORMENORIZADOS | Suelo m ² | C. edif. m ² /m ² | Techo edif. m ² | Coef. Pond. | Aprov.u.a | Nº viv. |
|-----------------------|----------------------|---|----------------------------|-------------|--------------|-----------|
| residencial libre | | | 1.208 | 1'00 | 1.208 | 7 |
| residencial protegida | | | 517 | 0'85 | 439 | 3 |
| TOTAL | | | 1.725 | | 1.647 | 10 |

| CESIONES Y DOTACIONES | m ² Suelo | estandar LOUA | %s/sup bruta | Localización |
|----------------------------|----------------------|--|--------------|--------------|
| Viario / espacios libres | | | | |
| Parques y jardines | 575 | 10 % s/sup. ordenada | 10'00 | según PP |
| Dotaciones y equipamientos | 207 | 12 (m ² suelo/100 m ² techo) | 3'60 | según PP |
| Aparcamientos | 9 p | 0'54 (plazas/100 m ² techo) | | según PP |

| | Aprov. Uas | Aprov. propietarios 90% | Aprov. Ayuntamiento 10% |
|----------------------------------|------------|-------------------------|-------------------------|
| Aprovechamiento objetivo | 1.647 | | |
| Aprovechamiento subjetivo | 1.647 | 1.482 | 165 |
| Exceso / Defecto aprovechamiento | 0 | | |

| DESARROLLO / GESTION / PROGRAMACION | | | |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------|---------|
| Figura de planeamiento | Plan Parcial (PP) | Plazo de ejecución | 2 años |
| Sistema de actuación | Compensación | Iniciativa | privada |



| FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCION | | | | | | |
|---|----------------------------|--|----------------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| NUCLEO URBANO: ALFACAR | | | | | UE-A19 | |
| OBJETIVOS: Ordenación de área de suelo no consolidado, previendo la complementación de la red viaria. Proviene del planeamiento anterior | | | | | SUPERFICIE BRUTA: | 4.051 m ² |
| Observaciones/Condiciones: | | | | | USO CARACTERISTICO: | residencial |
| | | | | | COEF. EDIFICABILIDAD: | 0'30 m ² /m ² |
| | | | | | COEF. APROV. MEDIO: | 0'286 ua/m ² |
| | | | | | DENSIDAD: | 19 viv/ha |
| | | | | | ORDENANZA REF: | RUA |
| A.R.4/ Coef. A.M. 0'286 ua/m ² | | | | | TIPO UE: | Generica |
| USOS PORMENORIZADOS | Suelo m² | C. edif. m²/m² | Techo edif. m² | Coef. Pond. | Aprov.u.a | Nº viv. |
| residencial libre | | | 850 | 1'00 | 850 | 5 |
| residencial protegida | | | 365 | 0'85 | 310 | 2 |
| TOTAL | | | 1.215 | | 1.160 | 7 |
| CESIONES Y DOTACIONES | m² Suelo | estandar LOUA | | %s/sup bruta | Localización | |
| Viario / espacios libres | | | | | | |
| Parques y jardines | 405 | 10 % s/sup. ordenada | | 10'00 | según PP | |
| Dotaciones y equipamiento | 146 | 12 (m ² suelo/100 m ² techo) | | 3'60 | según PP | |
| Aparcamientos | 7 p | 0'57 (plazas/100 m ² techo) | | | según PP | |
| | | Aprov. Uas | Aprov. propietarios 90% | Aprov. Ayuntamiento 10% | | |
| Aprovechamiento objetivo | | 1.160 | | | | |
| Aprovechamiento subjetivo | | 1.160 | 1.044 | 116 | | |
| Exceso / Defecto aprovechamiento | | 0 | | | | |
| DESARROLLO / GESTION / PROGRAMACION | | | | | | |
| Figura de planeamiento | Plan Parcial (PP) | | Plazo de ejecución | | 2 años | |
| Sistema de actuación | Compensación | | Iniciativa | | privada | |
| SITUACION | | | | | | |

| FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCION | | | | | | |
|--|----------------------------|--|----------------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| NUCLEO URBANO: ALFACAR | | | | | UE-A20 | |
| OBJETIVOS: Ordenación de área de suelo no consolidado. | | | | | SUPERFICIE BRUTA: | 4.580 m ² |
| Observaciones/Condiciones: Se deberá ejecutar el encauzamiento del tramo sin canalizar según las secciones hidráulicas reflejadas en el Estudio Hidrológico-Hidráulico del PGOU. A.R.4/ Coef. A.M. 0'286 ua/m ² | | | | | USO CARACTERISTICO: | residencial |
| | | | | | COEF. EDIFICABILIDAD: | 0'30 m ² /m ² |
| | | | | | COEF. APROV. MEDIO: | 0'286 ua/m ² |
| | | | | | DENSIDAD: | 19 viv/ha |
| | | | | | ORDENANZA REF: | RUA |
| | | | | | TIPO UE: | Generica |
| USOS PORMENORIZADOS | Suelo m² | C. edif. m²/m² | Techo edif. m² | Coef. Pond. | Aprov.u.a | Nº viv. |
| residencial libre | | | 962 | 1'00 | 962 | 6 |
| residencial protegida | | | 412 | 0'85 | 350 | 2 |
| TOTAL | | | 1.374 | | 1.312 | 8 |
| CESIONES Y DOTACIONES | m² Suelo | estandar LOUA | | %s/sup bruta | Localización | |
| Viario / espacios libres | | | | | | |
| Parques y jardines | 458 | 10 % s/sup. ordenada | | 10'00 | según PP | |
| Dotaciones y equipamiento | 165 | 12 (m ² suelo/100 m ² techo) | | 3'60 | según PP | |
| Aparcamientos | 7 p | 0'51 (plazas/100 m ² techo) | | | según PP | |
| | | Aprov. Uas | Aprov. propietarios 90% | Aprov. Ayuntamiento 10% | | |
| Aprovechamiento objetivo | | 1.312 | | | | |
| Aprovechamiento subjetivo | | 1.312 | 1.181 | 131 | | |
| Exceso / Defecto aprovechamiento | | 0 | | | | |
| DESARROLLO / GESTION / PROGRAMACION | | | | | | |
| Figura de planeamiento | Plan Parcial (PP) | | Plazo de ejecución | | 4 años | |
| Sistema de actuación | Compensación | | Iniciativa | | privada | |
| SITUACION | | | | | | |

| FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCION | | | | | | |
|---|----------------------------|--|----------------------------------|--------------------------------|--|----------------|
| NUCLEO URBANO: ALFACAR | | | | | UE-A21 | |
| OBJETIVOS: Ordenación de área de suelo no consolidado, posibilitando la interconexión viaria con otras áreas. Proviene del planeamiento anterior. | | | | | SUPERFICIE BRUTA: 24.749 m ² | |
| Observaciones/Condiciones: Se deberá ejecutar el encauzamiento del tramo sin canalizar según las secciones hidráulicas reflejadas en el Estudio Hidrológico-Hidráulico del PGOU. | | | | | USO CARACTERISTICO: residencial | |
| A.R.4/ Coef. A.M. 0'286 ua/m ² | | | | | COEF. EDIFICABILIDAD: 0'30 m ² /m ² | |
| | | | | | COEF. APROV. MEDIO: 0'286 ua/m ² | |
| | | | | | DENSIDAD: 19 viv/ha | |
| | | | | | ORDENANZA REF: RUA | |
| | | | | | TIPO UE: Generico | |
| USOS PORMENORIZADOS | Suelo m² | C. edif. m²/m² | Techo edif. m² | Coef. Pond. | Aprov.u.a | Nº viv. |
| residencial libre | | | 5.197 | 1'00 | 5.197 | 33 |
| residencial protegida | | | 2.227 | 0'85 | 1.893 | 14 |
| | | | | | | |
| TOTAL | | | 7.424 | | 7.090 | 47 |
| CESIONES Y DOTACIONES | m² Suelo | estandar LOUA | | %s/sup bruta | Localización | |
| Viaro / espacios libres | | | | | según PGOU/PP | |
| Parques y jardines | 2.475 | 10 % s/sup. ordenada | | 10'00 | según PP | |
| Dotaciones y equipamiento | 891 | 12 (m ² suelo/100 m ² techo) | | 3'60 | según PP | |
| Aparcamientos | 38 p | 0'54 (plazas/100 m ² techo) | | | según PP | |
| | | Aprov. Uas | Aprov. propietarios 90% | Aprov. Ayuntamiento 10% | | |
| Aprovechamiento objetivo | | 7.090 | | | | |
| Aprovechamiento subjetivo | | 7.090 | 6.381 | 709 | | |
| Exceso / Defecto aprovechamiento | | 0 | | | | |
| DESARROLLO / GESTION / PROGRAMACION | | | | | | |
| Figura de planeamiento | Plan Parcial (PP) | | Plazo de ejecución | | 3 años | |
| Sistema de actuación | Compensación | | Iniciativa | | privada | |
| SITUACION | | | | | | |

| FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCION | | | | | | |
|--|----------------------------|--|----------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|----------------|
| NUCLEO URBANO: ALFACAR | | | | UE-A22 | | |
| OBJETIVOS: Ordenación de área de suelo no consolidado. Proviene del planeamiento anterior | | | | SUPERFICIE BRUTA: | 13.691 m ² | |
| Observaciones/Condiciones: | | | | USO CARACTERISTICO: | residencial | |
| | | | | COEF. EDIFICABILIDAD: | 0'30 m ² /m ² | |
| | | | | COEF. APROV. MEDIO: | 0'286 ua/m ² | |
| | | | | DENSIDAD: | 19 viv/ha | |
| | | | | ORDENANZA REF: | RUA | |
| A.R.4/ Coef. A.M. 0'286 ua/m ² | | | | TIPO UE: | Generico | |
| USOS PORMENORIZADOS | Suelo m² | C. edif. m²/m² | Techo edif. m² | Coef. Pond. | Aprov.u.a | Nº viv. |
| residencial libre | | | 2.875 | 1'00 | 2.875 | 18 |
| residencial protegida | | | 1.232 | 0'85 | 1.047 | 8 |
| TOTAL | | | 4.107 | | 3.922 | 26 |
| CESIONES Y DOTACIONES | m² Suelo | estandar LOUA | %s/sup bruta | Localización | | |
| Viaro / espacios libres | | | | según PP | | |
| Parques y jardines | 1.369 | 10% s/ sup. Ordenada | 10'00 | según PP | | |
| Dotaciones y equipamiento | 493 | 12 (m ² suelo/100 m ² techo) | 3'60 | según PP | | |
| Aparcamientos | 21 p | 0'51(plazas/100 m ² techo) | | según PP | | |
| | Aprov. Uas | Aprov. propietarios 90% | Aprov. Ayuntamiento 10% | | | |
| Aprovechamiento objetivo | 3.922 | | | | | |
| Aprovechamiento subjetivo | 3.922 | 3.530 | 392 | | | |
| Exceso / Defecto aprovechamiento | 0 | | | | | |
| DESARROLLO / GESTION / PROGRAMACION | | | | | | |
| Figura de planeamiento | Plan Parcial (PP) | | Plazo de ejecución | 4 años | | |
| Sistema de actuación | Compensación | | Iniciativa | privada | | |
| SITUACION | | | | | | |
| | | | | | | |