3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

RESOLUCIÓN de 7 de julio de 2014, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Sevilla, por la que se ordena el registro y publicación de la Innovación 8.ª del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Mairena del Aljarafe (Sevilla).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, con fecha 7 de julio de 2014, esta Delegación Territorial

HA RESUELTO

«1.º Proceder al depósito e inscripción de la Innovación 8.ª del PGOU del municipio de Mairena del Aljarafe (Sevilla), aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el día 3 de abril de 2014, y una vez acreditada la subsanación de deficiencias existentes, en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

2.º Publicar la presente Resolución y el contenido de las normas urbanísticas de este planeamiento en el BOJA, conforme a lo establecido por el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.»

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 18 de julio de 2014, y con el número de registro 6175, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de Instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

A N E X O

MODIFICACIONES EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA

TITULO VI

Sección XIV. Condiciones higiénicas de los edificios

Artículo. 6.41. Patios de luces.

1. Se entenderá por patio, el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación o en el interior de la parcela, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio, o a crear en el interior espacios libres privados.

2. Los patios de luces pueden ser interiores o cerrados y exteriores o abiertos. Se entenderá por patio abierto el que se abre a un espacio libre o a una vía. En caso contrario, se denominará patio cerrado.

3. Los patios en edificación de vivienda colectiva deberán contar con acceso desde el portal, caja de escalera u otro espacio de uso común, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos. Previa justificación razonada podrá exonerarse de cumplimiento de dicha obligación. Estos patios en función de su tamaño, tendrán o no carácter de patios vivideros, autorizándose en aquel caso las viviendas interiores cuando al menos el 50% de las piezas habitables tienen luz y ventilación a través del mismo. El resto de piezas habitables deberán tener luz y ventilación a otros patios de luces, de acuerdo con las dimensiones establecidas en el artículo 6.43.

4. El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable que dicha mancomunidad de patio se establezca por escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad; esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar las dimensiones mínimas que rigen para los patios interiores o cerrados.

5. Los patios mancomunados podrán separarse mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica y la diferencia de cota entre los pavimentos del suelo no podrá ser superior a un metro.

00053817

Artículo 6.43. Dimensiones de los patios de luces cerrados.

1. La anchura de los patios de luces cerrados se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura H del patio, medida desde la cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a la que sirva.

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio. La altura de cada parámetro se medirá tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio y hasta la coronación de la edificación a la que sirve.

2. El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas, de los patios de luces:

Uso del local	Luces rectas
Piezas habitables (excepto cocina)	1:3 H y 3,00 metros
Cocina, Piezas no habitables, escaleras	1:5 H y 3,00 metros

Para que un patio tenga la condición de vividero, que permita el servicio a viviendas interiores, la dimensión mínima deberá alcanzar la proporción 1:1 H con la altura, con una dimensión mínima absoluta de siete (7) metros y sesenta (60) metros cuadrados.

En patios de viviendas unifamiliares la dimensión mínima podrá reducirse a dos con cincuenta (2,50) metros.

3. La forma de los patios será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor establecida en el punto anterior para las luces rectas, con una superficie no inferior a:

- Nueve (9) metros cuadrados en edificios de una o dos plantas.
- Doce (12) metros cuadrados en edificios de tres o más plantas.

A estos efectos, se entiende por luz recta a la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior, medido en el eje del hueco considerado desde dicho parámetro hasta el muro o lindero más próximo.

4. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, atendiéndose a lo establecido en el artículo 6,41.

TÍTULO VI

Sección XII. Condiciones higiénicas de los locales

Artículo 6.38. Pieza habitable.

1. Se considerará pieza habitable todo aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Exceptuando aquellos locales que puedan carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolla, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire, toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:

a) Tener huecos abiertos sobre una vía o espacio libre público.

b) Tener huecos abiertos a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones, que establezcan las Normas Generales de Edificación, o las Normas Particulares de Zona.

Artículo 6.39. Piezas habitables en sótanos y semisótanos.

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables, con la excepción de aquellos locales destinados a actividades de trabajos relacionados o vinculados con el destino principal del sótano, tales como oficinas de almacenes, locales de vigilancia o control de accesos de aparcamiento, talleres de reparación o lavados de coches en aparcamientos, o similares, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire, acorde con la legislación laboral que corresponda.

2. En plantas de semisótano, se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación, y disponga de las correspondientes barreras antihumedad.

00053817

TÍTULO X

CAPÍTULO V. Ordenanza núm. 4. Bloque extensivo

Sección II. Condiciones de la edificación para las edificaciones incluidas en el Nivel A

Artículo 10.39. Tipos de obras permitidas.

1. Se permiten todas las obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, así como las de reforma, rehabilitación y cambio de uso, y también las obras de reconstrucción y sustitución, siempre que la unidad edificatoria sea estructuralmente independiente.

2. Se prohíben las obras de ampliación excepto que éstas se contemplen en Planes Especiales de Mejora Urbana, en cuyo caso se permitirá en un máximo de veinte por ciento (20%) sobre la volumentría del conjunto. Este incremento de volumen se dedicará normalmente a cerrar plantas porticadas y excepcionalmente a obras de nueva planta al servicio de las viviendas existentes.

3. Las obras deberán ejecutarse conforme a las misma condiciones que se contienen en la licencia de obras según la cual se levantaron las distintas edificaciones, y si el solar no estuviere edificado, las del Estudio de Detalle u Ordenación de Volúmenes definitivamente aprobado a la entrada en vigor del Plan General.

4. En las obras de reforma rehabilitación o cambio de uso, se mantendrán las condiciones de edificación resultantes de la edificación existente: ocupación, alturas, volumen, posición de la edificación y edificabilidad, no siendo por tanto aplicables las Condiciones sobre la posición y aprovechamiento de las edificaciones del Capítulo III del Título VI de estas Normas. A los efectos de la aplicación de las condiciones higiénicas, no serán de aplicación las dimensiones mínimas de los patios de luces, y para definir la posición de planta baja, semisótano, y sótano, se considerara como rasante de estas edificaciones, las rasantes preexistentes sobre la línea de edificación, tanto sobre viario público, como sobre los espacios libres interiores.

TÍTULO X

CAPÍTULO VI. Ordenanza núm. 5. Bloque intensivo

Sección II. Condiciones de la edificación para las edificaciones incluidas en el Nivel A

Artículo 10.51. Tipos de obras permitidas.

1. Se permiten todas las obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, así como las de reforma, rehabilitación y cambio de uso, y también las obras de reconstrucción y sustitución, siempre que la unidad edificatoria sea estructuralmente independiente.

2. Se prohíben las obras de ampliación excepto que éstas se contemplen en Planes Especiales de Mejora Urbana, en cuyo caso se permitirá en un máximo de veinte por ciento (20%) sobre la volumentría del conjunto. Este incremento de volumen se dedicará normalmente a cerrar plantas porticadas y excepcionalmente a obras de nueva planta al servicio de las viviendas existentes.

3. Las obras deberán ejecutarse conforme a las misma condiciones que se contienen en la licencia de obras según la cual se levantaron las distintas edificaciones, y si el solar no estuviere edificado, las del Estudio de Detalle u Ordenación de Volúmenes definitivamente aprobado a la entrada en vigor del Plan General.

4. En las obras de reforma rehabilitación o cambio de uso, se mantendrán las condiciones de edificación resultantes de la edificación existente: ocupación, alturas, volumen, posición de la edificación y edificabilidad, no siendo por tanto aplicables las Condiciones sobre la posición y aprovechamiento de las edificaciones del Capítulo III del Título VI de estas Normas. A los efectos de la aplicación de las condiciones higiénicas, no serán de aplicación las dimensiones mínimas de los patios de luces, y para definir la posición de planta baja, semisótano, y sótano, se considerara como rasante de estas edificaciones, las rasantes preexistentes sobre la línea de edificación, tanto sobre viario público, como sobre los espacios libres interiores.

TÍTULO X

CAPÍTULO 12. Ordenanza núm. 11. Conjuntos residenciales

Artículo 10.112. Tipos de Obras Permitidas.

1. Se permiten todas las obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, así como las de reforma, rehabilitación y cambio de uso, y también las obras de reconstrucción y sustitución, siempre que la unidad edificatoria sea estructuralmente independiente.

2. Se prohíben las obras de ampliación excepto que éstas se contemplen en Planes Especiales de Mejora Urbana, en cuyo caso se permitirá en un máximo de veinte por ciento (20%) sobre la volumentría del

00053817

conjunto. Este incremento de volumen se dedicará normalmente a cerrar plantas porticadas y excepcionalmente a obras de nueva planta al servicio de las viviendas existentes.

3. Las obras deberán ejecutarse conforme a las mismas condiciones que se contienen en la licencia de obras según la cual se levantaron las distintas edificaciones, y si el solar no estuviere edificado, las del Estudio de Detalle u Ordenación de Volúmenes definitivamente aprobado a la entrada en vigor del Plan General.

4. En las obras de reforma rehabilitación o cambio de uso, se mantendrán las condiciones de edificación resultantes de la edificación existente: ocupación, alturas, volumen, posición de la edificación y edificabilidad, no siendo por tanto aplicables las Condiciones sobre la posición y aprovechamiento de las edificaciones del Capítulo III del Título VI de estas Normas. A los efectos de la aplicación de las condiciones higiénicas, no serán de aplicación las dimensiones mínimas de los patios de luces, y para definir la posición de planta baja, semisótano, y sótano, se considerara como rasante de estas edificaciones, las rasantes preexistentes sobre la línea de edificación, tanto sobre viario público, como sobre los espacios libres interiores.

TÍTULO X

CAPÍTULO 11. Ordenanza núm. 10. Terciario extensivo

Artículo 10.103. Usos compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación para los dos niveles A y B:

a) Residencial: Se admite la vivienda siempre que esté adscrita al uso terciario, con un máximo de una (1) por parcela y con una superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.

b) Equipamientos, Servicios y Sistemas de Interés Público: En todas sus categorías.

c) Industrial en categoría I, en edificio exclusivo.

TÍTULO VI

Sección. Condiciones de los aparcamientos y garajes en los edificios

Artículo 6.70. Aparcamiento en los espacios libres privados.

1. No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela más superficie que la correspondiente al cincuenta (50) por ciento de aquellos, cuando el uso al que se destine la parcela sea el residencial. En el caso de que el uso y destino de la parcela sea terciario o industrial, el espacio libre de parcela podrá destinarse íntegramente a aparcamiento o zonas de accesos y carga y descarga.

2. En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y de cubrición con estructuras ligeras, y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

3. Los garajes-aparcamientos bajo la rasante de los espacios libres estarán cubiertos de modo que sea posible aportar sobre la superficie una capa de tierra para el ajardinamiento, en la proporción y condiciones establecidas en el apartado primero de este artículo.

TÍTULO X

CAPÍTULO 7. Ordenanza núm. 6. Residencial unifamiliar adosada

Artículo 10.65. Posición de la Edificación.

1. En todas y cada una de las parcelas que componen la misma unidad morfológica, la línea de edificación deberá coincidir o podrá retranquearse del lindero frontal según se establece para cada nivel:

- Nivel A: la edificación se dispondrá alineada a fachada o podrá separarse del lindero frontal en el conjunto de la unidad morfológica, con un mínimo de tres (3) metros, pudiendo combinarse ambos criterios de forma uniforme en toda la agrupación.
- Niveles B y D: la edificación se dispondrá con un retranqueo mínimo de tres (3) metros sobre la alineación oficial.
- Nivel C: la edificación se dispondrá con un retranqueo mínimo de la fachada de cinco (5) metros, salvo que la línea de alineación obligatoria señalada en los planos de Calificación del Suelo Zonas y Sistemas especifiquen otra dimensión.

2. En todas las parcelas que conformen la misma unidad morfológica, la línea de edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a los linderos laterales según se establece para cada nivel.

- Nivel A: la edificación deberá adosarse a los linderos laterales salvo que la edificación colindante esté retranqueada en cuyo caso deberá separarse un mínimo de tres (3) metros.
- Niveles B, C y D: Se establece un retranqueo mínimo a los linderos laterales de tres (3) metros salvo en planta baja.

00053817

3. La separación de la línea de edificación a fondo de parcela será igual o superior a los siguientes valores:

- Niveles A , B y D: un mínimo de tres (3) metros.

4. Con carácter excepcional, se podrán autorizar edificaciones auxiliares, desvinculadas del uso principal, tanto en cuanto al uso, como en cuanto a separación física de los volúmenes, y destinadas a trasteros o similares con superficie proporcional a su destino, adosadas a los linderos traseros, que no cumplan las dimensiones de posición definidas en los apartados anteriores, siempre que dichas edificaciones no superen la altura máxima de una planta, y la altura máxima del cerramiento de parcela o en su defecto tres metros de altura total.

5. En los Planos de Calificación del Suelo Zonas y Sistemas, se definen en algunos casos las líneas de alineación obligatoria, que deberán respetarse en el conjunto de la unidad morfológica cumpliendo además, el resto de condiciones de posición de este artículo.

TÍTULO X

CAPÍTULO 8. Ordenanza núm. 7. Residencial unifamiliar aislada

Artículo 10.76. Posición de la edificación.

La separación entre el plano de fachada y la alineación exterior de los distintos linderos será para cada uno de los niveles considerados:

Nivel A: Cinco (5) metros al lindero frontal y tres (3) al resto de los linderos.
Nivel B: Tres (3) metros a cualquiera de los linderos.
Nivel C: Tres (3) metros a cualquiera de los linderos.
Nivel D: Tres (3) metros en al menos dos de los linderos de la parcela.

Con carácter excepcional, se podrán autorizar edificaciones auxiliares, desvinculadas del uso principal, tanto en cuanto al uso, como en cuanto a separación física de los volúmenes, y destinadas a trasteros o similares con superficie proporcional a su destino, adosadas a los linderos, que no cumplan las dimensiones de posición definidas en los apartados anteriores, siempre que dichas edificaciones no superen la altura máxima de una planta, y la altura máxima del cerramiento de parcela o en su defecto tres metros de altura total.

Artículo 10.81. Condiciones estéticas.

1. En todas las parcelas en que se efectúen obras de nueva planta, deberán realizarse plantaciones de especies arbóreas o integrar en la medida de lo posible el arbolado existente, resultando un mínimo de (1) árbol por cada veinticinco (25) metros cuadrados del espacio libre de la parcela.

2. Con carácter excepcional, se podrán autorizar edificaciones auxiliares, relacionadas con el vallado de fachada o los accesos a la parcela, siempre que dichas edificaciones no superen la altura máxima de una planta, y la altura máxima de tres metros de altura total.

3. Será obligatorio vallar las parcelas con cerramientos opacos hasta un máximo de un metro de altura y protecciones diáfanas hasta dos con cincuenta (2,50) metros de altura.

4. Todas las medianeras tendrán tratamiento de fachada.

TÍTULO III

CAPÍTULO I. Licencias Urbanísticas

Artículo 3.12. Licencias de obra menor.

1. Para la solicitud de licencia de obra menor no será necesaria la presentación de proyecto técnico; sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

a) Plano de situación de la obra y numero de parcela catastral.

b) Croquis acotado de lo que se pretende realizar, indicando la situación de las obras dentro de la edificación o de la parcela. Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado en los que se refleje claramente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas.

c) Presupuesto de las obras.

2. Se tramitaran mediante este procedimiento aquellas actuaciones de escasa entidad técnica e impacto urbanístico, y que por su complejidad o nivel técnico, y por no existir incidencia en la seguridad de las personas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto Técnico, ni la dirección de las obras por técnicos especializados. En particular se tramitaran a través de este procedimiento:

a) Obras en fachada y cubiertas con trabajos a una altura inferior a 6,00 m (picado, enfoscado o pintura, sustitución o aplacado de piezas de revestimiento en fachada, impermeabilizaciones de cubiertas o reposición de tejas, sustitución o renovación de elementos de cerrajería, etc.).

00053817

b) Obras en interior de los inmuebles que no afecten a la estructura y que no aumenten su superficie (sustitución de revestimientos o de tabiquerías interiores).

c) Obras sobre las instalaciones (cambios o renovaciones de las instalaciones eléctricas, fontanería, saneamiento, gas, climatización, energía solar, etc.).

d) Obras en parcelas o solares (limpieza de solares sin movimiento de tierras, muros de cerramiento inferiores a un metro que no requieran cimentación ni afecten a contención de tierras).

e) Obras en locales con actividad y licencia de apertura (obras incluidas en los epígrafes a, b, c y d). En el resto de supuestos se requerirá proyecto técnico, y la licencia se tramitara por el procedimiento de declaración responsable, salvo que supongan ampliación de superficie o sean de nueva planta, que lo harán por le procedimiento de obra mayor.

3. Si los trabajos se desarrollan a una altura superior a 6,00 m de altura, y requieren la instalación de andamios, guindolas, elementos de técnicas alpinas, grúas, u otros medios auxiliares, será preceptiva la obtención de la licencia municipal de obra mayor, para lo cual deberá aportarse proyecto suscrito por técnico competente, acompañado del correspondiente Estudio de Seguridad y salud, o Estudio Básico en su caso.

4. Si los trabajos se desarrollan en un área de intervención superior a 500 m² de superficie de actuación (no de obra), será preceptiva la obtención de la licencia municipal de obra mayor, para lo cual deberá aportarse proyecto suscrito por técnico competente, acompañado del correspondiente Estudio de Seguridad y salud, o Estudio Básico en su caso.

MODIFICACIÓN OCTAVA

ÁREA REPARTO	NÚM.	SUPERFICIE	SISTEMAS	SUPERFICIE	TOTAL SUPERFICIE	TOTAL APROVECH.	COEF.	U.A.	APROVECH. MEDIO
SU Nº 1	AUSU-1	3308			3308	6.372 m²c Ensanche Manzana	1	6.372	1,93
SU Nº 2	AUSU-2	2.208			2.208	5.697 m²c Ensanche Manzana	1	5.697	2,58
SU Nº 3	AUSU-3	10.225			10.225	21.779 m²c Ensanche Manzana	1	21.779	2,13
SU Nº 4A SU Nº 4Bª	SU Nº 4A SU Nº 4B	3.104 2.190	ASGE ASGE	830 700	3.104 2.190	3.140 m²c 2.190 m²c Ensanche Manz	1 (libre) 0,5 (VPO)	2.639 1.862	0,8502 0,8502
SU Nº 5	AUSU-5	9.068			9.068	3.677 m²c Unifamiliar Aislada C	1	3.677	0,405
SU Nº 6	AUSU-6	28.098	ASGV-2 ASGE-1	4.465 26.115	58.678	32.425 m²c Bloque Extensivo C	1	32.425	0,5526
SU Nº 7	AUSU-7	1.166			1.166	1.290 m²c Casco Histórico	1	1.290	1,106
SU Nº 8	AUSU-8	25.500	ASGE-4	14.874	40.374	36.804 m²c Bloque Extensivo B	1	36.804	0,91
SU Nº 9	AUSU-9	32.666			32.666	26.532 m²c Unif adosada Plurifamiliar	1	26.532	0,81
SU Nº 10	AUSU-10	4.281			4.281	7.216 m²c Bloque Extensivo B	1	7.216	1,68
SU Nº 11	AUSU-11	3.829			3.829	4.386 m²c Casco Histórico	1	4.386	1.145
SU Nº 12	AUSU-12	7.115			7.115	5.374 m²c Casco Histórico	1	5.374	0,76
SU Nº 13	AUSU-13	19.566			19.566	2.250 m²c Ensanche Tradic	1	2.250	0,115
SU Nº 14	AUSU-14	12.090	ASGEL-9	2.889	14.979	2.276 m²c Unifamiliar Ais B	1	2.276	0,152

00053817

CALLE TERUEL	AUSU-4A
CLASIFICACIÓN SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO **PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: Estudio de Detalle**	**PLANO: 1-7**

OBJETIVOS:

Reordenar y completar el tejido residencial en el frente de la carretera San Juan-Palomares
Mejorar la conexión entre la carretera San Juan-Palomares y la calle Teruel, con prolongación de la calle Murcia.
A través del proceso de ADAPTACIÓN PARCIAL a la LOUA del PGOU esta Actuación adecua sus características de ordenación para poder reservar suelo para vivienda protegida.
Flexibilizar la gestión del suelo mediante delimitación de dos unidades de ejecución

CARACTERÍSTICAS DE ORDENACIÓN:

Superficie Bruta 3.104 m²s

PARÁMETROS ESTRUCTURALES		PARÁMETROS NO ESTRUCTURALES	
Uso Característico	Residencial	Tipologías dominantes	Ensanche Tradicional Ensanche en Manzana
Coeficiente Edificabilidad Global	1,00 m²c/m²s	Edificabilidad Global	3.104 m²c
		N° máximo de viviendas total	32
CESIONES A REALIZAR		Vivienda protegida –mínimo-	10
Equipamiento Equipamiento:830 m2		Viviendas libre –máximo-	22

La altura máxima de edificación en Ordenanza Ensanche en Manzana será de 3 plantas más ático.

PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO

GESTIÓN:

Sistema de actuación:	Compensación	Titularidad:	Privada / Pública
Iniciativa:	Privada		
Área de Reparto:	SU n° 4A		
Ap. Medio A.R. SU n° 4A:	0,8502 UA / m²	Ap. Medio A.R. SU n° 4A	2.639,00 U.A.
		Ap. de la U.E.:	2.639,00 U.A.
		Ap. Vlv. Protegida	466,00 U.A.
		Ap. Viv. Libre	2.173,00 U.A.
Cesiones:	Equipamiento y Viario		
Instrumentos:	Proyectos de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.		

Precisa la gestión como viario publico de 5m2 del patio delantero de la vivienda de la calle Murcia.

CARGAS:

Valor demolición edificaciones:		2.000,00 €
Urbanización :	897 m2 x 63 €/m² x 1,1 =	62.162,00 €
Gestión:	64.162,00 € x 5% =	3.208,00 €
Total:		**67.370,00 €**

FINANCIACIÓN:

Privada
Valor del Aprovechamiento Total: 214 m² x 200 € + 1.959 m²x 166 € + 931 m² x 85 € = 443.405,00 €
Valor inicial del suelo bruto : 121 €/m2

00053817

CALLE TERUEL	AUSU-4A
CLASIFICACIÓN SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO **PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: Estudio Detalle**	**PLANO: 1-7**

00053817

CALLE TERUEL	AUSU-4B
CLASIFICACIÓN SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO **PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: Estudio de Detalle**	**PLANO: 1-7**

OBJETIVOS:

Reordenar y completar el tejido residencial en el frente de la carretera San Juan-Palomares
Mejorar la conexión entre la carretera San Juan-Palomares y la calle Teruel, con prolongación de la calle Murcia.
A través del proceso de ADAPTACIÓN PARCIAL a la LOUA del PGOU esta Actuación adecua sus características de ordenación para poder reservar suelo para vivienda protegida.
Flexibilizar la gestión del suelo mediante delimitación de dos unidades de ejecución

CARACTERÍSTICAS DE ORDENACIÓN:

Superficie Bruta 2.190 m²s

PARÁMETROS ESTRUCTURALES		PARÁMETROS NO ESTRUCTURALES	
Uso Característico	Residencial	Tipologías dominantes	Ensanche Tradicional Ensanche en Manzana
Coeficiente Edificabilidad Global	1,00 m²c/m²s	Edificabilidad Global	2.190 m²c
		N° máximo de viviendas total	22
Vivienda Protegida: 30% edificabilidad residencial			
		Vivienda protegida –mínimo-	6
CESIONES A REALIZAR Equipamiento: 700 m2			
		La altura máxima de edificación en Ordenanza Ensanche en Manzana será de 3 plantas más ático.	

PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO

GESTIÓN:

Sistema de actuación:	Compensación	Titularidad:	Privada / Pública
Iniciativa:	Privada		
Área de Reparto:	SU n° 4B		
Ap. Medio A.R. SU n° 4B:	0,8502 UA / m²	Ap. Medio A.R. SU n° 4B	1.862,00 U.A.
		Ap. de la U.E.:	1.862,00 U.A.
		Ap. Vlv. Protegida	329,00 U.A.
		Ap. Viv. Libre	1.533,00 U.A.
Cesiones:	Equipamiento y Viario		
Instrumentos:	Proyectos de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.		

Precisa la rectificación de linderos de la parcela del antiguo depósito de agua.

CARGAS:

Valor demolición edificaciones:		25.000,00 €
Urbanización :	700 m2 x 32 €/m² x 1,1 =	24.640,00 €
Gestión:	49.640,00 € x 5% =	2.482,00 €
Total:		**52.122,00** €

FINANCIACIÓN:

Privada

Valor del Aprovechamiento Total:	1.533 m²x 166 € + 657 m² x 85 € =	310.323,00 €
Valor inicial del suelo bruto :	118 €/m2	

00053817

CALLE TERUEL

CLASIFICACIÓN SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: Estudio Detalle

Sevilla, 7 de julio de 2014.- La Delegada, M.ª Dolores Bravo García.

00053817