

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Orden de 2 de julio de 2018, por la que se dispone la publicación de los anexos de complemento al primer documento de levantamiento parcial de suspensiones en cumplimiento de la Orden de 24 de noviembre de 2017, por la que se resuelve el levantamiento parcial de las suspensiones de la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Chiclana de la Frontera.

ANTECEDENTES

1. La Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Chiclana de la Frontera se aprobó definitivamente de manera parcial por Orden de 28 de noviembre de 2016, con la reserva de la simple subsanación de las deficiencias observadas en el instrumento de planeamiento. También suspendía una serie de ámbitos y determinaciones contenidas en el subapartado b) y denegaba las contenidas en el subapartado c), todos de la disposición primera de la orden.

Su normativa urbanística se publicó por Orden de 22 de diciembre de 2016 en el BOJA núm. 249, de 30 diciembre.

2. El Primer Documento de Levantamiento de Suspensiones de la Revisión del PGOU de Chiclana de la Frontera fue aprobado por Orden 24 de noviembre de 2017.

La publicación de su normativa urbanística realizó por Orden de 12 de febrero de 2018 en el BOJA núm. 35, de 19 de febrero. Se trata de una publicación conjunta de la Normativa Urbanística que incluía tanto las determinaciones que son objeto del levantamiento de las suspensiones (subapartado b), como las determinaciones aprobadas pero pendientes de la simple subsanación (subapartado a), ambos de la disposición primera de la Orden de 28 de noviembre de 2016 de la Revisión del PGOU de Chiclana de la Frontera.

No obstante, se hacía constar que en el Plan General todavía quedaban determinaciones urbanísticas que se encuentran suspendidas, y otras que estando aprobadas se encuentran pendientes de la simple corrección de deficiencias técnicas, como se señalaba en la Resolución de 20 de noviembre de 2017 de la Dirección General de Urbanismo.

3. Con fecha de 27 de diciembre de 2017, tiene entrada en el Registro de esta Consejería la documentación correspondiente al expediente de Cumplimiento de la Orden, de 24 de noviembre de 2017, que consta de:

- «Anexo I de Complemento al 'Primer Documento de Levantamiento de Suspensiones correspondiente al Expediente de la Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 28 de noviembre de 2016' de aprobación definitiva del PGOU de Chiclana» aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 22 de diciembre de 2017, con objeto de levantar las suspensiones mantenidas por la disposición tercera de la Orden de 24 de noviembre de 2017.

- «Anexo II de Complemento al 'Primer Documento de Levantamiento de Suspensiones correspondiente al Expediente de la Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 28 de noviembre de 2016' de aprobación definitiva del PGOU de Chiclana», con toma de conocimiento por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 22 de diciembre de 2017, con objeto de subsanar las deficiencias señaladas en la disposición segunda de la Orden de 24 de noviembre de 2017.

4. La Dirección General de Urbanismo, mediante Resolución de 13 de febrero de 2018, informó favorablemente las determinaciones del Anexo I de complemento que tiene por objeto el levantamiento de algunas suspensiones establecidas en la Orden de 28 de noviembre de 2016, luego mantenidas en la Orden de 24 de noviembre de 2017.

Asimismo, verificó favorablemente las determinaciones del Anexo II de complemento que tiene por objeto la simple subsanación de las deficiencias señaladas en la Orden de 24 de noviembre de 2017.

5. Por Orden de 8 de marzo de 2018 se resolvió la aprobación definitiva de las determinaciones del Anexo I de Complemento al Primer Documento de Levantamiento de Suspensiones correspondiente al expediente de la Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 28 de noviembre de 2016 de aprobación definitiva de la Revisión del PGOU de Chiclana de la Frontera.

6. Con fecha de 20 de abril de 2018 la Delegación Territorial en Cádiz practicó anotación accesorias de los Anexos de Complemento del Primer Documento de Levantamiento de Suspensiones, en el registro autonómico de instrumentos urbanísticos de conformidad con los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía(LOUA).

Con fecha 25 de mayo de 2018 el Ayuntamiento inscribió y depositó los documentos técnicos de los Anexos I y II de complemento del Primer Documento de Levantamiento de Suspensiones en el registro municipal de instrumentos urbanísticos con los asientos núms. 68.10 y 68.11.

7. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en virtud del artículo 6 del Decreto de la Presidenta 5/2018, de 6 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, resulta competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

En virtud de lo anterior, y de acuerdo con las disposiciones legales y vigentes de general aplicación,

D I S P O N G O

Primero. Publicar la Orden de 8 de marzo de 2018 por la que se resuelve el Anexo de Complemento I al Levantamiento Parcial de las Suspensiones de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Chiclana de la Frontera (Anexo I).

Segundo. Publicar la Normativa urbanística de los Anexos de Complemento I y II al Levantamiento Parcial de las Suspensiones de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Chiclana de la Frontera. Esta normativa se compone de los siguientes anexos: Anexo II. Normas urbanísticas y Anexo III. Fichas urbanísticas.

Asimismo, el contenido íntegro del instrumento de planeamiento estará disponible en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía SITUA (www.juntadeandalucia.es/medioambiente).

Sevilla, 2 de julio de 2018

JOSÉ GREGORIO FISCAL LÓPEZ
Consejero de Medio Ambiente
y Ordenación del Territorio

ANEXO I**«ORDEN 8 DE MARZO DE 2018 POR LA QUE SE RESUELVE EL ANEXO COMPLEMENTARIO I AL LEVANTAMIENTO PARCIAL DE LAS SUSPENSIONES DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE CHICLANA DE LA FRONTERA**

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera sobre el acuerdo adoptado por el Pleno, en sesión celebrada 22 de diciembre de 2017, relativo al “Anexo I de complemento al ‘Primer Documento de Levantamiento de Suspensiones correspondiente al expediente de la Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 28 de noviembre de 2016’ de aprobación definitiva del PGOU de Chiclana” con objeto de levantar las suspensiones mantenidas por la disposición tercera de la Orden de 24 de noviembre de 2017, solicitando su aprobación definitiva, y de conformidad con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y demás normativa de general aplicación.

A N T E C E D E N T E S

1. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, mediante Orden de 28 de noviembre de 2016, aprobó definitivamente de manera parcial la Revisión del PGOU de Chiclana de la Frontera, de acuerdo con el artículo 33.2 de la LOUA, con la reserva de la simple subsanación de las deficiencias observadas en el instrumento de planeamiento, supeditando su registro y publicación al cumplimiento de las determinaciones señaladas en el subapartado a) de la disposición primera de la orden; suspendiendo la aprobación definitiva de una serie de ámbitos y determinaciones contenidas en el subapartado b) y denegando las contenidas en el subapartado c).

La normativa urbanística de la Revisión del PGOU de Chiclana de la Frontera se publicó, mediante Orden de 22 de diciembre de 2016 en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 249, de 30 de diciembre de 2016. Dicha normativa publicada no incluyó algunos artículos afectados por el subapartado a), según la Resolución del Director General de Urbanismo, de 19 de diciembre de 2016.

2. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por Orden de 24 de noviembre de 2017, aprobó parcialmente el Primer Documento de Levantamiento de Suspensiones de la Revisión de PGOU de Chiclana de la Frontera en los siguientes términos: aprobar definitivamente las determinaciones contenidas en la disposición primera; aprobar definitivamente a reserva de la simple subsanación de deficiencias, siendo necesario realizar algunas correcciones en la disposición segunda; y denegar el levantamiento de la suspensión que pesan sobre los ámbitos y determinaciones citadas en la disposición tercera, y que resultaron suspendidas en la anterior Orden de 28 de noviembre de 2016.

3. Con fecha de 27 de diciembre de 2017, tiene entrada en el Registro de esta Consejería la documentación correspondiente al expediente de Cumplimiento de la Orden, de 24 de noviembre de 2017, denominada “Anexo I de Complemento al ‘Primer Documento de Levantamiento de Suspensiones correspondiente al Expediente de la Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 28 de noviembre de 2016’ de aprobación definitiva del PGOU de Chiclana” aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera en sesión celebrada el día 22 de diciembre de 2017, al objeto de levantar las suspensiones mantenidas por la disposición tercera de la Orden de 24 de noviembre de 2017.

4. Con fecha 13 de febrero de 2018, la Dirección General de Urbanismo, conocido el informe de 6 de febrero de 2018 del Servicio de Planeamiento Urbanístico, informó

favorablemente el Anexo de Complemento I al Primer Documento de Levantamiento de las Suspensiones del PGOU de Chiclana de la Frontera.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio es el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural de los municipios identificados como ciudades principales y ciudades medias de nivel 1 en el sistema de ciudades del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, de conformidad con los artículos 31.2.B.a) y 32.4 de la LOUA; en relación con el artículo 4.3.a) 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, así como el artículo 7 del Decreto de la Presidencia 12/2017, de 8 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, y el artículo 1 del Decreto 216/2015, de 14 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Segundo. El expediente tiene por objeto el levantamiento de suspensiones de las determinaciones incluidas en el Anexo de Complemento al Primer Documento de Levantamiento de Suspensiones, correspondientes al expediente de cumplimiento de la Orden de 28 de noviembre de 2016, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se resuelve la aprobación definitiva parcial de la revisión del PGOU de Chiclana de la Frontera, cuya suspensión se mantuvo por la disposición tercera de la Orden de 24 de noviembre de 2017.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas y de acuerdo con el informe de 13 de febrero de 2018 de la Dirección General de Urbanismo,

D I S P O N G O

Primero. Aprobar definitivamente las determinaciones propuestas en el "Anexo I de Complemento al 'Primer Documento de Levantamiento de Suspensiones correspondiente al Expediente de la Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 28 de noviembre de 2016' de aprobación definitiva del PGOU de Chiclana", de acuerdo con el artículo 33.2.a) de la LOUA, en los siguientes puntos del subapartado b) de la disposición primera de la Orden de 28 de noviembre de 2016, en los siguientes puntos:

- El epígrafe b.5, respecto del SUS-O-TU-01.
- El epígrafe b.14, respecto de:
 - El punto 3.2.b del artículo 10.3.13.
 - El apartado 1.3 del artículo 6.1.3, el apartado 3 del artículo 11.10.6 y el apartado 3 del artículo 11.11.6.
 - El apartado 2 del artículo 10.2.2.
- El epígrafe b.16.

Segundo. El Anexo de Complemento I del documento de levantamiento de suspensiones deberá inscribirse en los registros administrativos de instrumentos de planeamiento autonómico y municipal, con carácter previo a la publicación de la normativa aprobada en el apartado primero de esta orden, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con los artículos 40 y 41 de la LOUA.

Contra la presente orden por su naturaleza de disposición administrativa de carácter general, podrá ser objeto de recurso contencioso-administrativo ante la correspondiente

Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la publicación de la citada normativa del plan general, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Sevilla, 8 de marzo de 2018; Fdo.: José Fiscal López, Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio».

ANEXO II. NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 6.1.3. Clasificación de los usos.

(...)

1.3. Usos compatibles con el uso pormenorizado.

Es uso compatible es aquel cuya implantación puede permitirse, conjuntamente o como alternativo, del uso pormenorizado principal que se deriva de la calificación específica asignada a la parcela o manzana.

El uso compatible puede tener el siguiente carácter, en función de su grado de limitación de la compatibilidad:

a. De carácter complementario: es el uso compatible que puede ser objeto de implantación en la parcela de manera subordinada con el uso principal, al estar vinculado al mismo y hasta un límite. En las fichas de las actuaciones del Suelo Urbano No Consolidado y del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado, pueden ser exigidos de manera obligatoria como complemento necesario del uso principal.

b. De carácter limitado: es el uso compatible en la parcela o edificio que puede ser implantado conjuntamente con el principal sin precisar vinculación con éste, aun cuando limitado en posición o en una determinada proporción a fin de no desnaturalizar al principal.

c. De carácter alternativo: es el uso compatible admitido cuando se implanta de forma exclusiva en parcela con una calificación de Zona de Ordenanza correspondiente a un uso principal o característico diferente. La implantación en forma exclusiva sólo se admitirá cuando así esté prevista de forma expresa en las condiciones de uso establecidas en el Título XI para cada zona de ordenanza y respete tanto las condiciones de posición -que se determinan en cada caso en la regulación de la Zona para su autorización- como los siguientes límites:

c.1) En suelo urbano consolidado no se admitirá la implantación exclusiva posibilitada en las condiciones de la Ordenanza de aplicación, cuando el uso que se pretenda disponer con carácter de alternativo cuente conforme al artículo 2.4.3 con un coeficiente de ponderación superior al atribuido al uso propio del que resultase un aprovechamiento objetivo superior en un 10% en comparación con el aprovechamiento resultante de aplicar el coeficiente del uso propio o característico en el conjunto de la parcela. En caso del suelo urbano no consolidado únicamente se admitirá el uso alternativo cuando expresamente venga establecido en el planeamiento que disponga su ordenación pormenorizada y se haya tenido presente en el proyecto de reparcelación la posibilidad de implantar el uso alternativo con un coeficiente de ponderación ajustado a esta posibilidad.

c.2) En ningún caso, se admitirá como uso alternativo el residencial en parcelas que cuenten una calificación diferente. Igualmente se respetarán las prohibiciones de implantación de usos alternativos establecidas en los Capítulos siguientes de este Título VI en la regulación de los diferentes usos.

Cualquier otra implantación en exclusividad de usos compatibles estará prohibida, sin perjuicio de la posibilidad de iniciar el trámite de innovación del planeamiento.

En el régimen de las Zonas de Ordenanzas del Suelo Urbano Consolidado y en el Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada establecida por este Plan, el uso compatible permitido conforme a las Normas Particulares del Título XI

puede ser objeto de implantación ya sea con el carácter de complementario, limitado o como alternativo. A tal fin en las normas particulares la compatibilidad de los otros usos permitidos puede condicionarse a la necesaria presencia del uso principal en una determinada proporción.

En zonas (sectores o áreas) remitidas a planeamiento de desarrollo, son usos compatibles, aquel cuya implantación puede autorizarse con los usos pormenorizados principales del ámbito y dentro de los límites de intensidad establecidos en estas Normas y en las fichas respectivas del ámbito. El planeamiento de desarrollo puede asignar a estos usos compatibles la condición de uso pormenorizado principal para una parcela al atribuirle la calificación adecuada.

(...)

Artículo 6.8.12. Condiciones particulares del uso Intercambiador de Transporte.

2. Condiciones de ordenación y diseño.

c. (...)

d. (SUPRIMIDO)

e. Para la mejora de la accesibilidad al intercambiador CIBIT-01. LA CHARCA, considerando como parte del mismo la parada de transporte interurbano existente, conjuntamente con la parada del Tranvía Metropolitano, se realizarán medias tendentes a acortar la sensación de lejanía entre el intercambiador y el estacionamiento de La Charca, así como dotar de mayor seguridad en el cruce peatonal del viario existente. Se recomienda también dotar el intercambiador de una parada de transporte urbano.

f. En el Intercambiador C-IB-IT-03. PACIANO DEL BARCO, se considerará parte del mismo la parada del Tranvía Metropolitano ubicada en Plaza Andalucía.

Artículo 10.2.2. Estatuto de derechos y deberes de los propietarios de terrenos del Suelo Urbano Consolidado.

(...)

2. Son deberes urbanísticos del propietario de terrenos del Suelo Urbano Consolidado:

a. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.

b. Realizar la edificación en los plazos y condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

c. En el caso que la parcela no mereciera la condición de solar, se exigirá así mismo el deber de completar la urbanización con el fin de dotar a la misma de los elementos precisos para alcanzar dicha condición, conforme a la exigencia de los artículos 17.1 y 18.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLURU), y conforme al alcance determinado en la LOUA en su artículo 55 en relación con el apartado 2.B.b del artículo 56 al que se remite.

d. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas su uso.

Artículo 10.3.4. Delimitación de Áreas de Reparto y determinación del Aprovechamiento Medio.

En Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización se establecen las Áreas de Reparto que a continuación se indica, siendo su delimitación la que se establece en el Plano de Ordenación Estructural O.06 «Áreas de Reparto», y la determinación de su Aprovechamiento Medio, la que también se señala a continuación. La unidad de aprovechamiento está referida a un metro cuadrado edificable de uso residencial libre en tipología plurifamiliar.

ÁREAS DE REPARTO	ACTUACIONES	APROV.MEDIO (UA/m2)
AR-SUNC-01	12-SUNC-TE-PP-01. LADERA DE SAN ANDRÉS	0,4050
AR-SUNC-02	12-SUNC-IN-PP-02. TEJAREJO	0,3791
AR-SUNC-03	8-SRVT-PP-01. EL MARQUESADO 1	0,2700
AR-SUNC-04	8-SRVT-PP-02. EL MARQUESADO 2	0,2700
AR-SUNC-05	8-SRVT-PP-03. EL MARQUESADO 3	0,2700
AR-SUNC-06	8-SRVT-PP-04. MAJADILLAS	0,2700
AR-SUNC-07	8-SRVT-PP-05. MENUDITAS	0,2700
AR-SUNC-08	8-SRVT-PP-06. HOZANEJOS	0,2700
AR-SUNC-09	8-SRVT-PP-07. QUINTA SOTILLO	0,2700
AR-SUNC-10	2-ARI-RU-PE-01. EL PILAR	1,0556
AR-SUNC-11	2-ARI-RU-PE-02. LA HUERTA	0,4103
AR-SUNC-12	2-ARI-RU-PE-03. LA ROGA Y EL CANARIO	0,4101
AR-SUNC-13	2-ARI-RU-PE-04. CARRETERA DE MEDINA I	0,4083
AR-SUNC-14	2-ARI-RU-PE-05. CAMPO DE FUTBOL	0,7299
AR-SUNC-15	2-ARI-RU-PE-06. GARCIA LORCA	0,4650
AR-SUNC-16	2-S-SUNC-R-PP-03. LOS FRAILES	0,4650
AR-SUNC-17	2-ARI-RU-PE-08. CARRETERA DE MEDINA II	0,4084
AR-SUNC-18	2-ARI-RU-09. CUCARELA	0,4102
AR-SUNC-19	2-ARI-RU-10. SAN SEBASTIÁN	0,4141
AR-SUNC-20	2-ARI-RU-11. RIBERA DEL RÍO 2	0,4102
AR-SUNC-21	3-S-SUNC-R-PP-04. HUERTA DE LA RANA	0,3820
AR-SUNC-22	3-ARI-RU-13. CARBONERO	0,4177
AR-SUNC-23	3-ARI-RU-14. EL ÁGUILA	0,2037

AR-SUNC-24	3-ARI-RU-15. CALLEJÓN DE LA PEDRERA	0,4472
AR-SUNC-25	2-ARI-RU-16. FUENTE AMARGA	0,4332
AR-SUNC-26	2-ARI-RU-PE-17. BODEGAS VÉLEZ	1,1807
AR-SUNC-27	8-ARG-AL. ALBORADA	0,2337
AR-SUNC-28	8-ARG-BC. BATERIA COLORADA	0,2081
AR-SUNC-29	8-ARG-HZ. HOZANEJOS	0,1727
AR-SUNC-30	8-ARG-MY. MARAVILLAS	0,1725
AR-SUNC-31	8-ARG-QI. LAS QUINTAS	0,1985
AR-SUNC-32	8-ARG-R. PINARES DE CHICLANA	0,2140
AR-SUNC-33	8-ARG-MA. MAJADILLAS ALTAS	0,1952
AR-SUNC-34	8-ARG-DE. DEHESILLA	0,2019
AR-SUNC-35	8-ARG-MR. MARQUESADO	0,2019
AR-SUNC-36	8-ARG-MB. MAJADILLAS BAJAS	0,2239
AR-SUNC-37	8-ARG-CU. CAUJINA	0,1966
AR-SUNC-38	8-ARG-PH. PAGO DEL HUMO	0,1867
AR-SUNC-39	8-ARG-ME. MENUDITAS	0,2210
AR-SUNC-40	8-ARG-DB. DIPUTACION	0,2566
AR-SUNC-41	8-ARG-CA. CARRAJOLILLA	0,2022
AR-SUNC-42	8-ARG-CL. CIRCUNVALACION	0,1848
AR-SUNC-43	2-ARI-TU-01. RIBERA DEL RIO 1	0,3780
AR-SUNC-44	2-ARI-TU-02. SANTA ANA	0,8535

AR-SUNC-45	2-ARI-TU-03. SAN JUAN BALTIMA	1,0950
AR-SUNC-46	3-ARI-TU-04. PINAR DEL EDÉN	0,2540
AR-SUNC-47	3-ARI-TU-05. LA VIÑA	0,2840
AR-SUNC-48	3-ARI-TU-06. CONEJERAS	0,2390
AR-SUNC-49	3-ARI-TU-07. SOTO DEL ÁGUILA	0,3240
AR-SUNC-50	3-ARI-TU-08. LAS LAGUNAS	0,2526
AR-SUNC-51	3-ARI-TU-09. LOS VISOS	0,2717
AR-SUNC-52	3-ARI-TU-10. ALBATROS	0,2580
AR-SUNC-53	3-ARI-TU-11. CAMINO DEL MOLINO MEJÓ	0,3110
AR-SUNC-54	3-ARI-TU-12. LAGUNA DE LA RANA	0,2825
AR-SUNC-55	3-ARI-TU-13. HIJUELA DE CARBONERO	0,2300
AR-SUNC-56	4-ARI-TU-14. LAS QUINTAS	0,4560
AR-SUNC-57	12-ARI-RU-PE-07. LA LONGUERA	0,3600
AR-SUNC-58	2-ABA-01. LAS ALBINAS	1,8593
AR-SUNC-59	4-ABA-02. LA RAYA	0,4031
AR-SUNC-60	4-ABA-03. LA FAMEJA	1,0804
AR-SUNC-61	4-ARI-RU-PE-18. LA BALLENA	0,1701
AR-SUNC-62	3-ARI-TU-15. EL PLEITO	0,3460

Artículo 10.3.6. Sectores del Suelo Urbano No Consolidado de nueva urbanización no insertos en áreas suburbanizadas.

1. El presente Plan General delimita los siguientes sectores de Suelo Urbano No Consolidado (S-SUNC) de nueva urbanización:

- 12-S-SUNC-01. LADERA DE SAN ANDRÉS
- 12-S-SUNC-02. TEJAREJO
- 2-S-SUNC-R-PP-03. LOS FRAILES
- 3-S-SUNC-R-PP-04. HUERTA DE LA RANA

2. (...)

Artículo 10.3.7. Las áreas de reforma interior con fines de renovación urbana.

1. Delimitación e identificación de las áreas de reforma interior.

1.1. El presente Plan General delimita e identifica como Áreas de Reforma Interior con fines de renovación urbana (ARIRU), los siguientes ámbitos, indicando si cuentan con ordenación pormenorizada completamente establecida o con ordenación diferida.

a. Con ordenación pormenorizada diferida:

- 2-ARI-RU-PE-01 EL PILAR
- 2-ARI-RU-PE-02 LA HUERTA
- 2-ARI-RU-PE-03 LA ROSA Y EL CANARIO
- 2-ARI-RU-PE-04 CARRETERA DE MEDINA I
- 2-ARI-RU-PE-05 CAMPO DE FÚTBOL
- 2-ARI-RU-PE-06 GARCÍA LORCA
- 12-ARI-RU-PE-07 LA LONGUERA
- 2-ARI-RU-PE-08 CARRETERA DE MEDINA II
- 2-ARI-RU-PE-17 BODEGAS VÉLEZ
- 4-ARI-RU-PE-18 LA BALLENA

b. Con ordenación pormenorizada completa:

- 2-ARI-RU-09 CUCARELA
- 2-ARI-RU-10 SAN SEBASTIÁN
- 2-ARI-RU-11 RIBERA DEL RÍO 2
- 3-ARI-RU-13 CARBONERO
- 3-ARI-RU-14 EL ÁGUILA
- 3-ARI-RU-15 CALLEJÓN DE LA PEDRERA
- 2-ARI-RU-16 FUENTE AMARGA

(...)

Artículo 10.3.13 Las áreas de regularización e integración urbano-ambiental (ARG). Condiciones.

(...)

3.2. Las condiciones a que se sujetan las parcelas calificadas como Zona de Ordenanza de Incremento de Aprovechamiento (ZO.IA) son las siguientes:

a. Edificabilidad: 0,30 m²t/m²s aplicable a la superficie de la parcela calificada de ZO.IA.

b. Distribución de la edificabilidad total por usos: la edificabilidad para usos residenciales se dispondrá en un porcentaje máximo del cincuenta y cinco por ciento (55%) y en un porcentaje mínimo del cincuenta y uno por ciento (51%) de la edificabilidad total asignada a la parcela; el resto de la edificabilidad será destinada a usos de servicios terciarios (en cualquiera de sus categorías), en un máximo del cuarenta y nueve por ciento (49%) y con un mínimo del cuarenta y cinco por ciento (45%). Podrá elaborarse un Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes, distribuyendo esa edificabilidad por usos conforme a los parámetros máximos y mínimos indicados.

(...)

Artículo 11.9.2. Condiciones de parcela.

(...)

3. Conforme a la regla general establecida en el artículo 11.1.3 apartado 1 de estas Normas podrán edificarse aquellas parcelas que cuenten con una superficie inferior a la mínima como consecuencia de su superficie original fuera objeto de reducción como consecuencia de una afección parcial con destino a ampliación de viario u otro destino público impuesto por este Plan, y la parcela resultante fuese apta para albergar una edificación de tipología aislada.

(...)

Artículo 11.9.4. Condiciones de edificabilidad.

(...)

2. (SUPRIMIDO)

(...)

Artículo 11.10.6. Condiciones de uso.

(...)

3. (SUPRIMIDO)

Artículo 11.11.6. Condiciones de uso.

(.....)

3. (SUPRIMIDO)

Artículo 12.1.6. Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores.

(...)

2. Las Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable con delimitación de sectores son las siguientes, identificándose los sectores y Sistemas Generales que la integran, y sus Aprovechamientos medios, son:

ÁREAS DE REPARTO	SECTORES SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	APROV.MEDIO (UA/m2)
AR-SUS-01		0,2738
	SECTORES	
	SUS-CD-02.LOS LLANOS	
	SUS-CD-03.DOCTORAL	
	SUS-CD-04.MAJADILLAS BAJAS	
	SUS-CD-05.CANGILON	
	SUS-CD-06.LA ASOMADA	
	SUS-CD-07.CARRASCAL	
	SUS-CD-08.POZO JUNCAL	
	SUS-CD-09.NUEVE SUERTES	
	SUS-CD-10.CLAVERAN	
	SUS-CD-14.CARABINEROS	
	SUS-CD-16.COTIN	
	SS.GG. VIARIOS	
	-	
	SS.GG. ESPACIOS LIBRES	
	D-EL-PM-05 PINAR DE HIERRO (Fracción)	
	SS.GG. EQUIPAMIENTOS	
	-	
	SS.GG. EXCLUIDOS DE LA CLAS.	
	C-IB-VU-06 DISTRIBUIDOR N-S ORIENTAL LA ESPARTOSA (Tramo)	
	C-IB-VU-10 DISTRIBUIDOR ESTE - LA ESTANCIA (Tramo)	
AR-SUS-02		0,2541
	SECTORES	
	SUS-RM-17/21.FUENTE AMARGA-LA PEDRERA	
	SS.GG. VIARIOS	
	-	
	SS.GG. ESPACIOS LIBRES	
	D-EL-PM-05 PINAR DE HIERRO (Fracción)	
	SS.GG. EQUIPAMIENTOS	
	-	
	SS.GG. EXCLUIDOS DE LA CLAS.	
	-	

ÁREAS DE REPARTO	SECTORES SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	APROV.MEDIO (UA/m2)
AR-SUS-03		0,2525
	SECTORES	
	SUS-FC-20.CARBONEROS-SAN JAIME	
	SS.GG. VIARIOS	
	-	
	SS.GG. ESPACIOS LIBRES	
	D-EL-PM-05 PINAR DE HIERRO (Fracción)	
	SS.GG. EQUIPAMIENTOS	
	-	
	SS.GG. EXCLUIDOS DE LA CLAS.	
	-	
AR-SUS-04		0,2538
	SECTORES	
	SUS-EC-18.CONEJERAS 1	
	SUS-EC-19.CONEJERAS 2	
	SUS-EC-22.ROA DE LA BOTA	
	SUS-EC-23.CAMINO DE BORREGUITOS 1	
	SUS-EC-24.CAMINO DE BORREGUITOS 2	
	SS.GG. VIARIOS	
	-	
	SS.GG. ESPACIOS LIBRES	
	D-EL-PM-05 PINAR DE HIERRO (Fracción)	
	SS.GG. EQUIPAMIENTOS	
	-	
	SS.GG. EXCLUIDOS DE LA CLAS.	
	-	
AR-SUS-05		0,2526
	SECTORES	
	SUS-FC-25.COTO SAN JOSE	
	SS.GG. VIARIOS	
	-	
	SS.GG. ESPACIOS LIBRES	
	-	
	SS.GG. EQUIPAMIENTOS	
	-	
	SS.GG. EXCLUIDOS DE LA CLAS.	
	-	

ÁREAS DE REPARTO	SECTORES SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	APROV.MEDIO (UA/m2)
AR-SUS-06		0,2665
	SECTORES	
	SUS-TE-26.CERRILLO	
	SUS-TE-27.PANTANOS	
	SUS-TE-28.LA SARNA	
	SS.GG. VIARIOS	
	-	
	SS.GG. ESPACIOS LIBRES	
	D-EL-PM-05 PINAR DE HIERRO (Fracción)	
	SS.GG. EQUIPAMIENTOS	
	-	
	SS.GG. EXCLUIDOS DE LA CLAS.	
	-	
AR-SUS-07		0,2504
	SECTORES	
	SUS-ATC-12.CERRO DEL MOLINO	
	SUS-ATC-13.PINO ALTO	
	SUS-ATC-29.MELILLA 1	
	SUS-ATC-30.MELILLA 2	
	SS.GG. VIARIOS	
	C-IB-VU-09 DISTRIBUIDOR N-5 INTERMEDIO. (TRAMO)	
	SS.GG. ESPACIOS LIBRES	
	D-EL-PM-05 PINAR DE HIERRO (Fracción)	
	D-EL-PU-07 LA ESPARTOSA	
	SS.GG. EQUIPAMIENTOS	
	D-EQ-SIPS-26 ESPARTOSA	
	SS.GG. EXCLUIDOS DE LA CLAS.	
	-	
AR-SUS-08		0,2665
	SECTORES	
	SUS-IN-31.MIRALRIO	
	SUS-IN-32.PELAGATOS	
	SUS-IN-33.FERIA DE LA FERIA	
	SS.GG. VIARIOS	
	-	
	SS.GG. ESPACIOS LIBRES	
	D-EL-PM-05 PINAR DE HIERRO (Fracción)	
	SS.GG. EQUIPAMIENTOS	
	D-EQ-SIPS-19 NUEVO HOSPITAL	
	SS.GG. EXCLUIDOS DE LA CLAS.	
	-	

ÁREAS DE REPARTO	SECTORES SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	APROV.MEDIO (UA/m2)
AR-SUS-09		0,37469
	SECTORES	
	SUS-TU-01 BORREGUITOS	
AR-SUS-10		0,2559
	SECTORES	
	SUS-CD-15.LA ESPARTOSA	
	SS.GG. VIARIOS	
	-	
	SS.GG. ESPACIOS LIBRES	
	D-EL-PM-05 PINAR DE HIERRO (Fracción)	
	SS.GG. EQUIPAMIENTOS	
	-	
	SS.GG. EXCLUIDOS DE LA CLAS.	
	-	
AR-SUS-11		0,2521
	SECTORES	
	SUS-CD-11.MOLINO VIEJO	
	SS.GG. VIARIOS	
	-	
	SS.GG. ESPACIOS LIBRES	
	D-EL-PU-04 PINARES DEL CAMINO DEL MOLINO VIEJO (Fracción)	
	SS.GG. EQUIPAMIENTOS	
	-	
	SS.GG. EXCLUIDOS DE LA CLAS.	
	-	

3. (...)

4. (SUPRIMIDO)

Artículo 12.1.7. Suelo Urbanizable Ordenado en proceso de transformación urbanística, o transitorio.

(...)

3. Las condiciones particulares por las que se rige el ámbito de Suelo Urbanizable Ordenado SUS-O-TU-01. BORREGUITOS son las establecidas en la Ficha específica del mismo incorporada en el Anexo de estas Normas, así como las establecidas en los planos de ordenación pormenorizada.

4. El Área de Reparto y el Aprovechamiento Medio aplicable es el establecido en el artículo anterior para el área en que se integra el Sector SUS-O.01 BORREGUITOS

5. (...)

6. (SUPRIMIDO)

Artículo. 12.1.13 Ejecución del Suelo Urbanizable Ordenado en proceso de transformación urbanística, o transitorio.

(...)

4. En el caso del SUS-O-01 BORREGUITOS, al no contar con proyecto de parcelación, el régimen de derechos y deberes vinculados al proceso de transformación será el correspondiente al Suelo Urbanizable Ordenado establecido en estas Normas en el artículo 12.1.9 anterior, sin excepciones.

Artículo 13.2.6. Las actuaciones de interés público en Suelo No Urbanizable.

(...)

2. Las actuaciones que pueden considerarse de interés público son las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos:

a. (...)

b. Procedencia o necesidad de implantación en esta clase de suelo. Se entiende que concurre esta circunstancia en los siguientes supuestos:

b.1 La necesidad de la implantación venga determinada por la propia naturaleza o carácter de la actividad que ligue el uso a emplazamientos concretos en esta clase de suelo (actividades extractivas, infraestructuras, actividades al aire libre, etc.).

b.2. (SUPRIMIDO)

b.3 Por el carácter nocivo, insalubre, molesto o peligroso de la actuación que la haga incompatible con su implantación en el medio urbano.

b.4 (SUPRIMIDO)

b.5 Por venir su implantación necesaria determinada expresamente por el planeamiento territorial o por un proyecto de interés autonómico en una localización concreta del Suelo No Urbanizable.

b.6 Por venir su implantación necesaria determinada expresamente por este Plan General en una localización concreta del Suelo No Urbanizable.

c. Resulten autorizables con el régimen particular de la categoría de Suelo No Urbanizable que corresponda.

d. No induzca a la formación de nuevos asentamientos.

(...)

Artículo 13.3.14. Condiciones de implantación y de las edificaciones.

(...)

9. Por necesidades justificadas vinculadas a la seguridad de las instalaciones, podrá acondicionarse hasta un máximo de noventa (90) metros cuadrados de la edificabilidad

autorizada para ser destinada a la estancia del personal a cargo de la guarda y custodia durante el desarrollo de su función.

(...)

00139123

ANEXO III FICHAS URBANÍSTICAS

AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
RENOVACION URBANA (RU)**
**2-ARI-RU-10
SAN SEBASTIÁN**

IDENTIFICACION DE LA ACTUACION
DENOMINACION:

II. OBJETIVOS DE LA ORDENACION DETALLADA (OPPR)

- Formalización del frente al río.
- Sellado de medianeras traseras de la Calle Diamante.
- Ampliación del equipamiento docente adyacente.
- El área incluida en Zona de Servidumbre del Litoral deberá destinarse a espacios libres.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL (OE)	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORIA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	706
EDIFICABILIDAD MINIMA VP (m ²)	
III. SUELO DOTACIONAL PUBLICO: SISTEMAS GENERALES	INCLUIDOS EN EL AMBITO.
TOTAL (m ²)	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)	
I. DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES	6.619
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ² s)	RESIDENCIAL
2. USO GLOBAL	0,44
3. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	2,941
4. EDIFICABILIDAD MAXIMA (m ²)	

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGIA:	1,00
3.1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGIA:	1,00
3.1.1. Coeficiente de uso residencial	0,80
3.1.2. Coeficiente de uso terciario	0,90
3.1.3. Coeficiente de uso recreativo	1,00
3.2. COEFICIENTE DE AREA	1,00

IV. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. AREA DE REPARTO	AR-SUNC-19
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,4141
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	2,741
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	2,467
5. CESION DE APROVECHAMIENTO (UA)	274
6. EXCESO DE APROVECHAMIENTO (UA)	0

V. DETERMINACIONES VINCULANTES
La localización de la plaza de equipamiento educativo en posición adyacente al C.P. Isabel la Católica.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)	
I. DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA	
1. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / H _{ab})	30
2. NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS (Viv)	25
3. NUMERO MINIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (Viv)	7
4. EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m ²)	568

II. CONDICIONES DE LA EDIFICACION (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)	
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	
M.1	
M.2	
ORDENANZA	
ZO.2	
ZO.2	
SUPERFICIE (m ²)	2.162
EDIFICABILIDAD (m ²)	2.392
Nº VIVIENDAS	548
Nº (VVP)	20
	5

III. RESERVAS DOTACIONALES: SISTEMAS LOCALES	
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	
EQUIPAMIENTO (m ² s)	1.988
APARCAMIENTOS	15

IV. DETERMINACIONES DE PROGRAMACION Y GESTION	
1. SISTEMA DE EJECUCION	Compensación
2. PROGRAMACION	1º CUATRIENIO
3. PLAZO DE INICIO Y TERMINACION DE VIVIENDA PROTEGIDA	INICIO: 1º CUATRIENIO FINALIZACION 1º BIENIO 2º CUATRIENIO

OTRAS DETERMINACIONES	
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCION	
Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización	

AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
RENOVACION URBANA (RU)**

**2-ARI-RU-11
RIBERA DEL RIO 2**

IDENTIFICACION DE LA ACTUACION
DENOMINACION:

III. OBJETIVOS DE LA ORDENACION DETALLADA (OPPR)

- Formalización del frente al río.
- Regeneración y recalificación de las márgenes del río mediante la introducción de un sistema de espacios libres que articule la transición de los usos previstos en el desarrollo con la presencia del propio río.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL (OE)

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORIA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

II. DETERMINACIONES SOBRE VPP
EDIFICABILIDAD MINIMA VP (m²) 1,234

III. SUELO DOTACIONAL PUBLICO: SISTEMAS GENERALES
INCLUIDOS EN EL AMBITO:
TOTAL (m²)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)

I. DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ²)	11.688
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	0,44
4. EDIFICABILIDAD MAXIMA (m ²)	5.143

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGIA:
Uso residencial de Residencial Vivienda Libre en ZO-2
Uso Pormenorizado de Residencial Vivienda Protegida en cualquier tipología
Uso Pormenorizado de (S.L.C.), (S.T.O.), (S.T.R.) en cualquier ambito

3.2. COEFICIENTE DE AREA

1.00
0,80
0,90
1,00

IV. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

AR-SUNC-20

1. AREA DE REPARTO	0,4102
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ²)	4,784
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	4,315
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	4,79
5. CESION DE APROVECHAMIENTO (UA)	0
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización del espacio libre de contacto con el río en el borde sur de la actuación que articule la presencia del mismo con los usos a desarrollar.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)

I. DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA

1. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv/ Ha)	37
2. NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS (Viv)	43
3. NUMERO MINIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (Viv)	13
4. EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m ²)	1.028

III. CONDICIONES DE LA EDIFICACION (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS
M.1	ZO.2	1.326	1,811	16
M.2	ZO.2	408	5,90	4
M.3	ZO.2	491	6,98	5
M.4	ZO.2	1.294	1,592	13 (VP)
M.5	ZO.2	432	5,72	5

III. RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES

ESPACIOS LIBRES (m ²)	2.963
EQUIPAMIENTO (m ²)	1.276
APARCAMIENTOS	26

IV. DETERMINACIONES DE PROGRAMACION Y GESTION

1. SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
2. PROGRAMACION	1º CUATRIENIO
3. PLAZO DE INICIO Y TERMINACION DE VIVIENDA PROTEGIDA	INICIO:1º CUATRIENIO FINALIZACION 2º CUATRIENIO

OTRAS DETERMINACIONES

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCION

Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
2. SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² s)	26.183
3. NIVEL DE DENSIDAD (s/ artículo 10.1A) d)	0,80
4. COEF. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² /m ² s)	13,092
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	2.946
6. EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP (m ²)	
III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. ÁREA DE PARTO	AR-SUNC-16
2.1 APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,4650
2.2 ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR (UA/m ² s)	
3.1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Uso de Residencial Vivienda Libre en cualquier ámbito	1,00
Uso pormenorizado de Residencial Vivienda Protegida en cualquier tipología	0,80
Usos de Servicios Tercarios de Proximidad (ST-C, ST-O, ST-REP)	0,90
Uso de Servicios Tercarios de Proximidad (ST-C, ST-O, ST-REP)	1,00
3.2. COEFICIENTE DE ÁREA	
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	12.176
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	10.959
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.217
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0
IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS GENERALES	
INCLUIDOS EN EL SECTOR:	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)	
RESERVAS DOTACIONALES: SISTEMAS LOCALES	
MÍNIMA CESIÓN DE ESPACIOS LIBRES (m ² s)	s/ art.17.1.2º b) de la LOUA y Reglamento de Planeamiento
MÍNIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO DOC (m ² s)	s/ art.17.1.2º b) de la LOUA y Reglamento de Planeamiento
MÍNIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO SIPS (m ² s)	s/ art.17.1.2º b) de la LOUA y Reglamento de Planeamiento
MÍNIMA CESIÓN DE VARIO (m ² s)	s/ Plan Parcial
III. DETERMINACIONES VINCULANTES	
Las que resultan de la aplicación del artículo 3.2.8 y 3.2.9 de las Normas Urbanísticas	
IV. CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN	
1. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A determinar
2. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DE TALLADA	1º Cuatrienio
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)	
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO	A determinar por el Plan Parcial
2. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	39
3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS (Viv)	102
4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (Viv)	31
5. ORDENANZA DE APLICACIÓN	A determinar por el Plan Parcial
OTRAS DETERMINACIONES DEL SECTOR	
I. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN	
Plan Parcial y Proyecto de Urbanización	

SECTOR(S)	2-S-SUNC-R-PP-03 LOS FRAILES
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN DENOMINACIÓN:	
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OPPR)	
• Completar la trama urbana del entorno.	
• Localización estratégica preferente para la preceptiva reserva de dotaciones que venga a cualificar la zona en posición sur dando frente al Callejón de los Frailes	
• Reserva de edificabilidad terciaria mínima de 3.273 metros cuadrados.	



00139123

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTOR(S)		DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)	
IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN DENOMINACIÓN:		CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
3-S-SUNC-R-PP-04 HUERTA DE LA RANA		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OPPR)		II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
<ul style="list-style-type: none"> Formalización del frente urbano a la Carretera de las Lagunas. Reserva de una importante cuota de servicios terciarios que integren la sinergia que este tipo de actividades genera a lo largo del trazado de la Carretera de Las Lagunas. Reserva de edificabilidad residencial con destino a la implantación de vivienda protegida, que contribuya a reducir el déficit detectado. La reserva de espacios libres debe posicionarse preferentemente para garantizar cierta accesibilidad al D-EL-P-U-03 desde la Carretera de Las Lagunas, así como para articular los distintos usos del sector. 		1. SUPERFICIE DEL SECTOR (m ²) 38.976 RESIDENCIAL MEDIA-BAJA 2. USO GLOBAL 3. NIVEL DE DENSIDAD (s/ artículo 10.1A) () 4. COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ²) 0,80 5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²) 17.777 6. EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP (m ²) 11.127	
III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO		III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. ÁREA DE PARTO 2.1 APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ²) 2.2 ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR (UA/m ²)		AR-SUNC-21 0,3820	
3.1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA: Uso de Residencial Vivienda Libre en cualquier ámbito Uso pormenorizado de Residencial Vivienda Protegida en cualquier tipología Usos de Servicios Terciarios de Proximidad (ST-C, ST-O, ST-REP)		1,00 0,80 0,90 1,00	
3.2. COEFICIENTE DE ÁREA 4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA) 5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA) 7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)		14,887 13,389 1,488 0	
IV. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR.			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)		DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)	
MINIMA RESERVA DE ESPACIOS LIBRES (m ²) MINIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO DOC (m ²) MINIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO SIPS (m ²) MINIMA CESIÓN DE VARIO (m ²)		s/ art.17.2º-a) de la LOUA y Reglamento de Planeamiento s/ art.17.2º-a) de la LOUA y Reglamento de Planeamiento s/ Plan Parcial	
III. DETERMINACIONES VINCULANTES		III. DETERMINACIONES VINCULANTES	
Las que resultan de la aplicación del artículo 3.2.8 y 3.2.9 de las Normas Urbanísticas		Las que resultan de la aplicación del artículo 3.2.8 y 3.2.9 de las Normas Urbanísticas	
IV. CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN		IV. CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN	
1. SISTEMA DE ACTUACIÓN 2. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA		A determinar 1º Cuatrienio	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)		DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)	
1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO 2. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv/Ha) 3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS (Viv) 4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (Viv) 5. ORDENANZA DE APLICACIÓN		A determinar por el Plan Parcial 30 116 116 A determinar por el Plan Parcial	
I. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN		OTRAS DETERMINACIONES DEL SECTOR	
Plan Parcial y Proyecto de Urbanización		Plan Parcial y Proyecto de Urbanización	



00139123

