

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 14 de enero de 2020, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Sevilla, por el que se dispone la publicación de la Resolución de fecha 14 de noviembre de 2019 de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Sevilla, por la que se ordena proceder al registro y publicación del instrumento de planeamiento «Tomo II. Modificaciones a introducir en los ámbitos de suelo donde se suspenden determinaciones de ordenación del PGOU de La Puebla de Cazalla (Sevilla)», al tener por subsanadas las deficiencias consignadas por el acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 8 de abril de 2019, por el que se aprueba definitivamente el instrumento mencionado, en los términos del art. 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.

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, esta Delegación Territorial hace pública la resolución por la que se dispone proceder al registro y publicación del «Tomo II. Modificaciones a introducir en los ámbitos de suelo dónde se suspenden determinaciones de ordenación del PGOU de La Puebla de Cazalla (Sevilla)», conforme al Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 8 de abril de 2019, por la que se aprueba definitivamente, en virtud del artículo 33.2.b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía el «Tomo II. Modificaciones a introducir en los ámbitos de suelo dónde se suspenden determinaciones de ordenación del PGOU de La Puebla de Cazalla (Sevilla)».

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 21 de noviembre de 2019, y con el número de registro 8218, se ha procedido a la inscripción, como anotación accesorias, 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 Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla (Sevilla).

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de 14 de noviembre de 2019 por la que se dispone proceder al registro y publicación del instrumento de planeamiento «Tomo II. Modificaciones a introducir en los ámbitos de suelo dónde se suspenden determinaciones de ordenación del PGOU de La Puebla de Cazalla (Sevilla)», al tener por subsanadas las deficiencias consignadas en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 8 de abril de 2019 (Anexo I).

- El Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 8 de abril de 2019, por la que se aprueba definitivamente el «Tomo II. Modificaciones a introducir en los ámbitos de suelo dónde se suspenden determinaciones de ordenación del PGOU de La Puebla de Cazalla (Sevilla)» (Anexo II).

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento (Anexo III).

ANEXO I

En su sesión del día 8.4.2019, la Sección de Urbanismo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla adoptó el acuerdo cuyo tenor literal es el siguiente:

«1.º Aprobar definitivamente, en virtud del artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el documento “Tomo II. Modificaciones a introducir en los ámbitos de suelo donde se suspenden determinaciones de ordenación del PGOU”, relativo al acuerdo de la CTOTU en su sesión de fecha 11.5.2018, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla en sesión de fecha 6.11.2018, debiendo corregirse, el citado documento, en los términos expresados en el “Fundamento de Derecho Cuarto” del presente, supeditando a ello su registro y publicación:

Suelo urbano no consolidado.

1. En relación a los ámbitos Ur-10, Ur-11 y Ur-12, Ur-13, Ur-14, Ur-16 que forman el área de reparto de AR-SU-6, el documento de Levantamiento de Suspensión los aglutina en un único ámbito de Suelo Urbano No Consolidado denominado UR-4, con Uso Global Industrial, que conforma el Área de Reparto AR-SU-4:

Memoria.

- Debe corregirse el apartado 3.1.2.B) de la memoria de forma que quede perfectamente identificado el ámbito de suelo urbano no consolidado, en base a las determinaciones establecidas en el artículo 45.2.B) de la LOUA está incluido el presente ámbito.

- En el mismo sentido debe corregirse el apartado D) del epígrafe 5.4.1 ya que sigue mencionando que el AR-SU-4 queda formada por 4 unidades de ejecución..., y dado que se incluyen 4 fichas urbanísticas, se vuelve a caer en el error de confundir ámbito de planeamiento con ámbito de gestión.

Fichas Urbanísticas.

- Deben corregirse las fichas urbanísticas de forma que haya una sola en la que se recoja el Área de Reforma Interior y se reflejen los datos relativos a la ordenación estructural y pormenorizada del ámbito UR-4.

- Debe corregirse el cálculo de la edificabilidad global del ámbito Ur-4, dado que para el cálculo de la misma no se ha tenido en cuenta el SGSI-4, que está incluido en el mismo.

- Dado el carácter del EL-1 y su tratamiento desde el documento técnico que se analiza, éste debe ser calificado como SGEL-1, haciendo constar, en su caso, que su obtención y ejecución será conforme al artículo 139 de la LOUA. Por otro lado, deberá modificarse el estándar de Sistema General de Espacios Libres, así como la media dotacional de la zona correspondiente.

2. En relación a los ámbitos Ur-2 a Ur-5, Ur-6A y Ur-6B que forman el área de reparto de AR-SU-4, el documento de Levantamiento de Suspensión los aglutina en un único ámbito de Suelo Urbano No Consolidado denominado UR-6, con Uso Global Industrial, que conforma el Área de Reparto ARSU-6:

Memoria.

- Debe corregirse el apartado 3.1.2.B) de la memoria de forma que quede perfectamente identificado el ámbito de suelo urbano no consolidado, en base a las determinaciones establecidas en el artículo 45.2.B) de la LOUA está incluido el presente ámbito.

- Debe corregirse el apartado F) del epígrafe 5.4.1 en la línea de lo ya mencionado. Sólo existe un ámbito de planeamiento, en el que debe acreditarse el cumplimiento de la normativa urbanística.

Fichas Urbanísticas.

- Deben corregirse las fichas urbanísticas de forma que haya una sola en la que se recoja este ámbito de planeamiento y se reflejen los datos relativos a la ordenación

estructural y pormenorizada de todo ámbito. El Uso Global es único, y debe establecerse un porcentaje máximo de uso compatible para evitar el hipotético cambio de uso global.

- Debe corregirse el cálculo de la edificabilidad global del ámbito Ur-6, dado que para el cálculo de la misma no se ha tenido en cuenta el SGEL-8, que está incluido en el mismo.

- Dado el carácter del RV-2 y su tratamiento desde el documento técnico que se analiza, éste debe ser calificado como SGRV-2, haciendo constar, en su caso, que su obtención y ejecución será conforme al artículo 139 de la LOUA.

3. En relación al ámbito UR-17 que el documento de Levantamiento de Suspensión denomina como ámbito de Suelo Urbano No Consolidado Ur-5, con Uso Global Industrial, conformando el Área de Reparto AR-SU-5:

Memoria.

- Debe corregirse el apartado 3.1.2.B) para aclarar la situación de los Sistemas Locales de Espacios Libres ya que no pueden estar adscritos a este ámbito.

- En el epígrafe 5.4.1 se detectan errores tipográficos que deben corregirse, concretamente en los apartados E) y G) se confunde la denominación del área de reparto.

Planos.

- El Plano O.9 Áreas de Reparto contiene un error de denominación, dado que las Áreas de Reparto AR-SU-5 y AR-SU-7 están confundidas en la Leyenda.

Ficha Urbanística

- Según los parámetros de la ficha urbanística, se supera la edificabilidad permitida ($0,65 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} \times 112.010 \text{ m}^2 = 72.806,5 \text{ m}^2$, y la ficha contempla 72.970 m^2).

4. En cuanto al Área de Reparto AR-SU-7 – Ámbitos Ur-7, Ur-8 y Ur-9:

Planos.

- El Plano O.9 Áreas de Reparto contiene un error de denominación, dado que las Áreas de Reparto AR-SU-5 y AR-SU-7 están confundidas en la Leyenda.

Fichas Urbanísticas.

- De la aplicación de los datos de las fichas urbanísticas de estos ámbitos de planeamiento se desprende que debe corregirse el parámetro de densidad global de todas.

Además debe corregir.

- Ámbito de Suelo Urbano No Consolidado UR-7, Con uso Global Residencial.

- No alcanza el 30% de edificabilidad residencial para vivienda protegida.

- El dato Excesos/Déficit de aprovechamiento es incorrecto

- Ámbito de Suelo Urbano No Consolidado UR-8, Con uso Global Residencial.

- El dato Excesos/Déficit de aprovechamiento es incorrecto

- Ámbito de Suelo Urbano No Consolidado UR-9, Con uso Global Residencial.

- El dato Excesos/Déficit de aprovechamiento es incorrecto.

5. Actuaciones en Suelo Urbano No Consolidado

- Deben corregirse las fichas de las actuaciones Aia-1 y Aia-2, el parámetro densidad de viviendas o el número de viviendas, porque se supera el máximo permitido.

• Debe recogerse de forma inequívoca que para estos ámbitos es de aplicación el artículo 55.3.a) de la LOUA.

Suelo urbanizable.

Ámbito Uzo-2.

- Debe corregirse la Ficha Urbanística del ámbito Uzo-2, dado que no se da cumplimiento a las determinaciones del artículo 17 de la LOUA en lo relativo al estándar de Sistema Local de Espacios Libres (faltan 28 m^2 de superficie para alcanzarlo).

- En relación al SGEQ-3A, la parte de este Sistema General que se adscribe al Uzo-2 debería denominarse de manera diferente para evitar confusiones.

- Debe corregirse el error de cálculo detectado en relación al aprovechamiento medio, así como en la edificabilidad global y en la densidad global Ámbito Uzo-3.

- Debe corregirse el error de cálculo detectado en relación al aprovechamiento medio, así como en la edificabilidad global y en la densidad global.

Ámbito Uz-3.

- Debe corregirse el error de cálculo detectado en relación a la edificabilidad global.

- La edificabilidad del ámbito ha de obtenerse por aplicación del parámetro Edificabilidad Global en toda la superficie que conforma el ámbito, esto es, ha de incluirse el Sistema General SGRV-5.

- Debe corregirse el cálculo de las dotaciones locales conforme al artículo 17 de la LOUA, teniendo en cuenta la superficie total del Sector.

Ámbito Uz-6.

- En la ficha aparece un error tipográfico dado que la superficie total de reservas mínimas dotacionales asciende a 6297 m² (cumpliendo así el mínimo establecido por LOUA).

Áreas de reparto y cálculo de aprovechamiento medio.

- Deben corregirse los errores detectados en el cálculo del aprovechamiento medio detectados en las siguientes Áreas de Reparto: ARSUoz-2, ARSUoz-3, ARSUz-4.

2.º Documento de cumplimiento. El Ayuntamiento deberá elaborar un documento que conste exclusivamente de las correcciones expresadas en el "Fundamento de Derecho Cuarto" del presente acuerdo, dándole conocimiento del mismo al Pleno del Ayuntamiento y presentándolo ante la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Sevilla que resolverá sobre la corrección de las deficiencias, con carácter previo a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, y publicación en BOJA del contenido del articulado de sus normas, de conformidad con los artículos 40 y 41 de la LOUA, así como el artículo 21.1 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico. Asimismo, tras el depósito, inscripción y publicación, el contenido íntegro del instrumento de planeamiento estará disponible en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía SITUA (www.juntadeandalucia.es/medioambiente).»

El Pleno del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, en su sesión de fecha 22.5.19, toma conocimiento del documento de Cumplimiento, con subsanación de simples deficiencias descritas en el acuerdo de la CTOTU de Sevilla de 8.4.2019 respecto del documento aprobado definitivamente «Tomo II. Modificaciones a introducir en los ámbitos de suelo dónde se suspenden determinaciones de ordenación del PGOU» aprobando un documento que subsanana las deficiencias expresadas en la Resolución de la CTOTU de fecha 8.4.2019, conforme a las determinaciones establecidas en el planeamiento general vigente y en la legislación urbanística de aplicación.

En su virtud, 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, esta Delegación Territorial

R E S U E L V E

1.º Proceder al depósito e inscripción del «Tomo II. Modificaciones a introducir en los ámbitos de suelo dónde se suspenden determinaciones de ordenación del PGOU de La Puebla de Cazalla», en cumplimiento de la CTOTU de fecha 8.4.2019 de aprobación definitiva de dicho documento, conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA, 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.

ANEXO II

Visto el expediente administrativo y el documento técnico en relación al documento «Tomo II. Modificaciones a introducir en los ámbitos de suelo donde se suspenden determinaciones de ordenación del PGOU» aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla en sesión de fecha 6.11.2018, resultan los siguientes

ANTECEDENTES

Primero. El documento: «PGOU de La Puebla de Cazalla» fue ya sometido a la consideración de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla (en adelante CTOTU) que, en su sesión de fecha 11.5.2018, acordó lo siguiente:

«Primero. Aprobar definitivamente de manera parcial el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Puebla de Cazalla (Sevilla), aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno el 31 de mayo de 2016, así como sus anexos de correcciones que fueron aprobados mediante acuerdo plenario adoptado con fecha 9 de marzo de 2017, de conformidad con las previsiones contenidas en el artículo 33.2.c), de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En este punto, se distinguen los siguientes apartados:

a) La aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Puebla de Cazalla, a reserva de la simple subsanación de deficiencias expresadas en el “Fundamento de Derecho Cuarto” de la presente, no incluidas en los subapartados siguientes, supeditando a ello el registro y publicación del citado documento urbanístico.

b) Suspender la aprobación definitiva de las siguientes determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Puebla de Cazalla: [...]

c) Denegar la aprobación definitiva de las siguientes determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Puebla de Cazalla (Sevilla): [...]

Segundo. Con motivo del citado acuerdo de la CTOTU, el Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla con fecha de entrada el 20.11.2018, presenta documentación administrativa y técnica, y solicita la aprobación definitiva del proyecto de referencia.

Tercero. La documentación técnica remitida es la siguiente:

“Tomo II. Modificaciones a introducir en los ámbitos de suelo donde se suspenden determinaciones de ordenación del PGOU”, cuya finalidad es el levantamiento de la suspensión de las determinaciones acordadas por la CTOTU en su sesión de fecha 11/05/2018, de conformidad con el “Acuerdo Primero, apartado b)”, y cuyo contenido es el siguiente:

1. Introducción. Objeto y finalidad. Cumplimiento de la Resolución de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de La Puebla de Cazalla por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 11 de mayo de 2018.

2. Modificaciones a introducir en los ámbitos de suelo donde se suspenden determinaciones de ordenación del PGOU. Adecuación a la Legislación Urbanística.

Memoria de ordenación.

Normas urbanísticas.

Planos (clasificación del suelo; usos globales, y estructura general y protecciones sectoriales).

Inventario de Asentamientos Urbanísticos en Suelo no Urbanizable.

Por otra parte, algunas de las deficiencias expuestas por la CTOTU en el “Acuerdo Primero, apartado a)” (simple subsanación de deficiencias, supeditando el registro y publicación a su cumplimiento, de conformidad con el artículo 33.2 b), de la LOUA), han sido así mismo tratadas en el documento “Tomo II” referenciado (Levantamiento de Suspensión). Es por ello que, también ha sido objeto de análisis en el Informe emitido por el Servicio de Urbanismo.

Cuarto. La tramitación municipal del expediente, ha seguido la siguiente:

- Aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla en sesión celebrada el día 26.7.2018, el sometimiento a información pública del Documento de Cumplimiento “Modificaciones a introducir en los ámbitos de suelo donde se suspenden determinaciones de ordenación del PGOU de La Puebla de Cazalla”.

- Información pública por el plazo de un mes: BOP de Sevilla núm. 195, de 23 de agosto de 2018; Diario de Sevilla de 30.8.2018; Tablón de Anuncios del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla; página web municipal. Durante el trámite de información pública se presentan alegaciones.

- El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 06/11/2018, acuerda: aprobar “el Documento de Cumplimiento –Modificaciones a introducir en los ámbitos de suelo donde se suspenden determinaciones de ordenación del PGOU–, y desestimar las alegaciones presentadas por las razones expuestas en el informe del técnico redactor del PGOU de fecha 10.10.2018. Según certificado del Secretario General del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla de fecha 7.11.2018.

Quinto. Con fecha 28.3.2019 el Servicio de Urbanismo, al estudio del documento, emite Informe previo a la propuesta elevada a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla por la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Sevilla.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente instrumento urbanístico ha sido tramitado en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), por lo que tanto la tramitación para su aprobación, como sus determinaciones deben ajustarse a lo que la referida Ley establezca.

Segundo. En cuanto a la tramitación administrativa de este instrumento de planeamiento en fase municipal, ha seguido el procedimiento regulado en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tercero. De conformidad con el artículo 12 del Decreto del Presidente 6/2019, de 11 de febrero, por el que se modifica el Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, se asignan a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio las competencias en materia de ordenación del territorio y del litoral y urbanismo que eran ejercidas por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Asimismo, el Decreto 32/2019, de 5 de febrero, modifica el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía.

En virtud del artículo 2.4.k) del Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo queda adscrita a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Asimismo, de conformidad con la Disposición transitoria tercera del citado Decreto, las

competencias recogidas en el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de las Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, hasta tanto no se adapten al referenciado Decreto 107/2019, se entenderán atribuidas a los órganos equivalentes de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

El Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de las Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, distribuye las competencias que en materia de urbanismo tiene la Administración de la Junta de Andalucía, en virtud del artículo 31 de la LOUA, entre los diferentes órganos de la Administración Andaluza.

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU) de Sevilla es el órgano competente para adoptar el Acuerdo que proceda sobre la aprobación definitiva de este expediente, conforme a los artículos 31.2.B.a) de la LOUA y 12.1.d) del citado Decreto 36/2014.

Cuarto. Con fecha 28.3.2019, el Servicio de Urbanismo emite informe de valoración en el que concluye lo siguiente: "...si bien se han atendido las consideraciones expuestas en la Resolución de la CTOTU de fecha 11 de mayo de 2018, es necesario que se corrijan los errores que a continuación se detallan:

Suelo urbano no consolidado.

1. En relación a los ámbitos Ur-10, Ur-11 y Ur-12, Ur-13, Ur-14, Ur-16 que forman el área de reparto de AR-SU-6, el documento de Levantamiento de Suspensión los aglutina en un único ámbito de Suelo Urbano No Consolidado denominado UR-4, con Uso Global Industrial, que conforma el Área de Reparto AR-SU-4:

Memoria.

- Debe corregirse el apartado 3.1.2.B) de la memoria de forma que quede perfectamente identificado el ámbito de suelo urbano no consolidado, en base a las determinaciones establecidas en el artículo 45.2.B) de la LOUA está incluido el presente ámbito.

- En el mismo sentido debe corregirse el apartado D) del epígrafe 5.4.1. ya que sigue mencionando que el AR-SU-4 queda formada por 4 unidades de ejecución..., y dado que se incluyen 4 fichas urbanísticas, se vuelve a caer en el error de confundir ámbito de planeamiento con ámbito de gestión.

Fichas Urbanísticas.

- Deben corregirse las fichas urbanísticas de forma que haya una sola en la que se recoja el Área de Reforma Interior y se reflejen los datos relativos a la ordenación estructural y pormenorizada del ámbito UR-4.

- Debe corregirse el cálculo de la edificabilidad global del ámbito Ur-4, dado que para el cálculo de la misma no se ha tenido en cuenta el SGSI-4, que está incluido en el mismo.

- Dado el carácter del EL-1 y su tratamiento desde el documento técnico que se analiza, éste debe ser calificado como SGEL-1, haciendo constar, en su caso, que su obtención y ejecución será conforme al artículo 139 de la LOUA. Por otro lado, deberá modificarse el estándar de Sistema General de Espacios Libres, así como la media dotacional de la zona correspondiente.

2. En relación a los ámbitos Ur-2 a Ur-5, Ur-6A y Ur-6B que forman el área de reparto de AR-SU-4, el documento de Levantamiento de Suspensión los aglutina en un único ámbito de Suelo Urbano No Consolidado denominado UR-6, con Uso Global Industrial, que conforma el Área de Reparto AR-SU-6:

Memoria.

- Debe corregirse el apartado 3.1.2.B) de la memoria de forma que quede perfectamente identificado el ámbito de suelo urbano no consolidado, en base a las determinaciones establecidas en el artículo 45.2.B) de la LOUA está incluido el presente ámbito.

- Debe corregirse el apartado F) del epígrafe 5.4.1 en la línea de lo ya mencionado. Sólo existe un ámbito de planeamiento, en el que debe acreditarse el cumplimiento de la normativa urbanística.

Fichas Urbanísticas.

- Deben corregirse las fichas urbanísticas de forma que haya una sola en la que se recoja este ámbito de planeamiento y se reflejen los datos relativos a la ordenación estructural y pormenorizada de todo ámbito. El Uso Global es único, y debe establecerse un porcentaje máximo de uso compatible para evitar el hipotético cambio de uso global.

- Debe corregirse el cálculo de la edificabilidad global del ámbito Ur-6, dado que para el cálculo de la misma no se ha tenido en cuenta el SGEL-8, que está incluido en el mismo.

- Dado el carácter del RV-2 y su tratamiento desde el documento técnico que se analiza, éste debe ser calificado como SGRV-2, haciendo constar, en su caso, que su obtención y ejecución será conforme al artículo 139 de la LOUA.

3. En relación al ámbito UR-17 que el documento de Levantamiento de Suspensión denomina como ámbito de Suelo Urbano No Consolidado Ur-5, con Uso Global Industrial, conformando el Área de Reparto AR-SU-5:

Memoria.

- Debe corregirse el apartado 3.1.2.B) para aclarar la situación de los Sistemas Locales de Espacios Libres ya que no pueden estar adscritos a este ámbito.

- En el epígrafe 5.4.1 se detectan errores tipográficos que deben corregirse, concretamente en los apartados E) y G) se confunde la denominación del área de reparto.

Planos.

- El Plano O.9 Áreas de Reparto, contiene un error de denominación, dado que las Áreas de Reparto AR-SU-5 y AR-SU-7 están confundidas en la Leyenda.

Ficha Urbanística.

- Según los parámetros de la ficha urbanística, se supera la edificabilidad permitida ($0,65 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} \times 112.010 \text{ m}^2 = 72.806,5 \text{ m}^2$, y la ficha contempla 72.970 m^2).

4. En cuanto al Área de Reparto AR-SU-7 – Ámbitos Ur-7, Ur-8 y Ur-9:

Planos.

- El Plano O.9 Áreas de Reparto, contiene un error de denominación, dado que las Áreas de Reparto AR-SU-5 y AR-SU-7 están confundidas en la Leyenda.

Fichas Urbanísticas.

• De la aplicación de los datos de las fichas urbanísticas de estos ámbitos de planeamiento se desprende que debe corregirse el parámetro de densidad global de todas.

Además debe corregir.

- Ámbito de Suelo Urbano No Consolidado UR-7, Con uso Global Residencial.

- No alcanza el 30% de edificabilidad residencial para vivienda protegida.

- El dato Excesos/Déficit de aprovechamiento es incorrecto.

- Ámbito de Suelo Urbano No Consolidado UR-8, Con uso Global Residencial.

- El dato Excesos/Déficit de aprovechamiento es incorrecto.

- Ámbito de Suelo Urbano No Consolidado UR-9, Con uso Global Residencial.

- El dato Excesos/Déficit de aprovechamiento es incorrecto.

5. Actuaciones en Suelo Urbano No Consolidado.

- Deben corregirse las fichas de las actuaciones Aia-1 y Aia-2, el parámetro densidad de viviendas o el número de viviendas, porque se supera el máximo permitido.

- Debe recogerse de forma inequívoca que para estos ámbitos es de aplicación el artículo 55.3.a) de la LOUA.

Suelo urbanizable.

Ámbito Uzo-2.

- Debe corregirse la Ficha Urbanística del ámbito Uzo-2, dado que no se da cumplimiento a las determinaciones del artículo 17 de la LOUA en lo relativo al estándar de Sistema Local de Espacios Libres (faltan 28 m² de superficie para alcanzarlo).

- En relación al SGEQ-3A, la parte de este Sistema General que se adscribe al Uzo-2 debería denominarse de manera diferente para evitar confusiones.

- Debe corregirse el error de cálculo detectado en relación al aprovechamiento medio, así como en la edificabilidad global y en la densidad global

Ámbito Uzo-3.

- Debe corregirse el error de cálculo detectado en relación al aprovechamiento medio, así como en la edificabilidad global y en la densidad global.

Ámbito Uz-3.

- Debe corregirse el error de cálculo detectado en relación a la edificabilidad global.

- La edificabilidad del ámbito ha de obtenerse por aplicación del parámetro Edificabilidad Global en toda la superficie que conforma el ámbito, esto es, ha de incluirse el Sistema General SGRV-5.

- Debe corregirse el cálculo de las dotaciones locales conforme al artículo 17 de la LOUA, teniendo en cuenta la superficie total del Sector.

Ámbito Uz-6.

- En la ficha aparece un error tipográfico dado que la superficie total de reservas mínimas dotacionales asciende a 6297 m² (cumpliendo así el mínimo establecido por LOUA).

Áreas de reparto y cálculo de aprovechamiento medio.

- Deben corregirse los errores detectados en el cálculo del aprovechamiento medio detectados en las siguientes Áreas de Reparto: ARSUoz-2, ARSUoz-3, ARSUz-4.”

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, en virtud de lo establecido por el art. 10.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, por la mayoría especificada por el art. 9.4 del citado Decreto, de conformidad con el art. 17 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y la Ley 9/2007, de 22 octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía

A C U E R D A :

1.º Aprobar definitivamente, en virtud del artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el documento “Tomo II. Modificaciones a introducir en los ámbitos de suelo donde se suspenden determinaciones de ordenación del PGOU”, relativo al acuerdo de la CTOTU en su sesión de fecha 11.5.2018, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla en sesión de fecha 6.11.2018, debiendo corregirse, el citado documento, en los términos expresados en el “Fundamento de Derecho Cuarto” del presente, supeditando a ello su registro y publicación.

2.º Documento de cumplimiento. El Ayuntamiento deberá elaborar un documento que conste exclusivamente de las correcciones expresadas en el “Fundamento de Derecho Cuarto” del presente acuerdo, dándole conocimiento del mismo al Pleno del Ayuntamiento y presentándolo ante la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Sevilla que resolverá sobre la corrección de las deficiencias, con carácter previo a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, y publicación en BOJA del contenido del articulado de sus normas, de conformidad con los artículos 40 y 41 de la LOUA, así como el artículo 21.1 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico. Asimismo, tras el

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

3.º Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de La Puebla de Cazalla, de conformidad con el artículo 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

4.º Publicar el presente Acuerdo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA), de conformidad con el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y la Disposición adicional quinta 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».

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 o publicación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, 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 se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.

ANEXO III

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA PUEBLA DE CAZALLA

DOCUMENTO II. NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 4.2.12. Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable.

1. En el suelo urbanizable se establecen las siguientes áreas de reparto, con la delimitación del Plano de Ordenación o.8, y aprovechamiento medio de las mismas, que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10.1.A).f) de la LOUA integran la ordenación estructural:

a) En suelo urbanizable ordenado:

ÁREA DE REPARTO	Actuación	Uso Global	APROVECHAMIENTO (ua)	
			OBJETIVO	MEDIO
AR-SUZO 1	Uzo-1 (PP3)	Residencial	85.287,00	
	Total		85.287,00	0,650000
AR-SuzO 2	Uzo-2 (PGOU)	Residencial	15.798,00	
			5.416,00	
	SSEQ-4	SG (interno)		
	SSEQ-3A	SG (externo)		
	Total		21.214,00	0,5286232
AR-SUZO 3	Uzo-3 (PGOU)	Residencial	19.480,40	
	SSEQ-3 B	SG (interno)		
	Total		19.480,40	0,308796

b) En suelo urbanizable sectorizado:

ÁREA DE REPARTO	Actuación	Uso Global	APROVECHAMIENTO (ua)	
			OBJETIVO	MEDIO
AR-SUZS 1	Uz-1	Residencial	12.735,00	
			4.366,40	
	Uz-2	Residencial	14.883,00	
			5.102,40	
	SGEQ-3B	SG (externo) (1)	0	
	SGEL-7	SG (externo) (1)	0	
SGRV-7	SG (externo) (1)	0		
	Total		37.086,80	0,448384
AR-SUZS 2	Uz-3	Terciario	22.374,00	
			24.739,00	
	SGRV-5	SG (externo)	0	
	SGEL-5E	SG (externo)	0	
	SGEL-6	SG (externo)	0	
		Total		47.113,00
AR-SUZS 3	Uz-5	Industrial	173.938,00	
			0	
	SGEL-4A	SG (externo)	0	
	SGEL-5A	SG (externo)	0	
	SGEL-5C	SG (externo)	0	
	Total		173.938,00	0,489209
AR-SUZS 4	Uz-4	Terciario	9.583,00	
			0	
		Total		9.583,00

(1) SG externos SGEQ-3B, SGEL-7 y SGRV-7 vinculados a Ámbito Uzo-Dotacional

2. La cuantificación y asignación de aprovechamiento para cada Sector, se establece en las Fichas de la Parte-C de estas NNUU.

Artículo 13.8.1. Definición y ámbito.

1. La zona Planeamiento Incorporado (PI) comprende áreas de desarrollo del planeamiento general anterior, que se encuentran con planeamiento aprobado definitivamente o en trámite, que se integra literalmente en cuanto a su calificación pormenorizada en el presente PGOU, remitiéndose a los instrumentos de planeamiento correspondientes que se especifican para cada caso.

2. El ámbito es el identificado como zona Planeamiento Incorporado (PI-nº), en el Plano de Ordenación o.5, diferenciándose:

2.1. Ámbitos con planeamiento de desarrollo aprobados definitivamente con anterioridad al PGOU y que este considera adecuado incorporar en todas sus determinaciones remitiendo a los respectivos documentos:

a) Subzona Planeamiento Incorporado 1 (PI-1): Corresponde al ámbito de suelo urbano consolidado del Sector PP-4 de las NNSS anteriores: Se incorpora la ordenación del Plan Parcial del Sector PP-4, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 20.3.2002 (BOP de 9.5.2002).

b) Subzona Planeamiento Incorporado 2 (PI-2): Corresponde al ámbito de suelo urbano consolidado del Sector PP-9 de las NNSS anteriores: Se incorpora la ordenación del Plan Parcial del Sector PP-9, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 20.3.2002 (BOP de 9.5.2002).

c) Subzona Planeamiento Incorporado 3 (PI-3): Corresponde al ámbito de suelo urbanizable ordenado Uzo-1 del presente PGOU (Sector 3 de las NNSS anteriores): Se incorpora la ordenación del Plan Parcial 3, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento

con fecha 23.1.2006 (BOP 21.3.2006), así como documento complementario, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 27.3.2008 (BOP de 2.12.2008).

d) Subzona Planeamiento Incorporado 4 (PI-4): Corresponde al ámbito de suelo urbano no consolidado Urt-2 del presente PGOU (PERI-12 de las NNSS anteriores): Se incorpora la ordenación del PERI-12, Cooperativa N.ª S.ª de las Virtudes, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 4.7.2005 (BOP de 11.8.2005), con los reajustes de parámetros establecidos por el instrumento de Adaptación Parcial a la LOUA, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 21.12.2009 (BOP de 3.5.2010), así las aclaraciones para su desarrollo que establece el propio PGOU en la ficha correspondiente de desarrollo (Ficha Urt-2-Parte II-C de las NNUU).

2.2. Ámbitos de suelo urbanizable sobre los que el PGOU establece directamente la ordenación pormenorizada incorporando determinaciones específicas para su desarrollo:

a) Subzona Planeamiento Incorporado 5 (PI-5): Corresponde al ámbito de suelo urbanizable ordenado Uzo-3 del presente PGOU (Sector 8 de las NNSS anteriores). El PGOU define la ordenación pormenorizada de este sector, sustituyendo en sus determinaciones al Plan Parcial del Sector-8 aprobado definitivamente con fecha 05-11-2013. La ordenación pormenorizada y las condiciones para su desarrollo se establecen en la correspondiente ficha de desarrollo (Ficha Uzo-3-Parte II-C de las NNUU) y en la Parte II-D de las presentes NNUU.

b) Subzona Planeamiento Incorporado 6 (PI-6): Corresponde al ámbito de suelo urbanizable ordenado Uzo-2 del presente PGOU, desarrollado en base al correspondiente Convenio Urbanístico que desarrolla la Modificación de las NNSS anteriores del Sector «La Dehesilla» con aprobación provisional de fecha 11.1.2012 (BOP de 20.3.2012). El PGOU define la ordenación pormenorizada de este sector, sustituyendo en sus determinaciones a la Modificación de las NNSS en tramitación. La ordenación pormenorizada y las condiciones para su desarrollo se establecen en la correspondiente ficha de desarrollo (Ficha Uzo-2-Parte II-C de las NNUU) y en la Parte II-D de las presentes NNUU.

Artículo 13.8.2. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado determinado para estas zonas es el «residencial» en la categoría específica que se indica en el apartado 2 de este artículo para cada subzona.

2. Usos compatibles con el uso determinado (D) en las condiciones de las Ordenanzas Reguladoras del instrumento de planeamiento pormenorizado de cada Subzona (planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente incorporado) o en las determinaciones de ordenación pormenorizada asignadas directamente por el PGOU. Con carácter supletorio, en caso de indefinición de las Ordenanzas Reguladoras referidas o de remisión en su caso a las Normas Generales de Uso del planeamiento general anterior, serán de aplicación las condiciones del Título 10 de las presentes NNUU.

Artículo 13.9.6. Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado.

1. En el suelo urbano no consolidado se establecen las siguientes áreas de reparto, con la delimitación del Plano de Ordenación o.8, y aprovechamiento medio de las mismas, que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10.2.A).b) de la LOUA integran la ordenación pormenorizada:

ÁREA DE REPARTO	Actuación	Superficie m ² s	APROVECHAMIENTO (ua)	
			OBJETIVO	MEDIO
AR-SU 1	Urt-1	5.775	6.197,00	
	Total	5.775	6.197,00	1,073074
AR-SU 2	Urt-2	16.275	14.647,00	
	Total	16.275	14.647,40	0,899969

ÁREA DE REPARTO	Actuación	Superficie m ² s	APROVECHAMIENTO (ua)	
			OBJETIVO	MEDIO
AR-SU 3	Ur-1	2.404	1.683,00	
			576,96	
	SGSI-1	1.874	0	
	Total	4.278	2.259,96	0,528275
AR-SU 4	Ur-4A	13.013	8.458,00	
	Ur-4B	41.472	26.949,00	
	Ur-4C	22.100	13.230,00	
	Ur-4D	30.503	19.827,00	
	SGEL-1A	5.759	0	
	SGEL-1B	17.579	0	
	SGEL-1C	7.390	0	
	SGEL-1D	1.268	0	
	SGEL-4B	1.984	0	
	SGEL-4C	2.100	0	
	SGRV-5B	650	0	
	SGSI-4	2.070		
	SGEL-14	6.380	0	
	Total	152.268	68.464,00	0,449628
AR-SU 5	Ur-5	112.010	72.970,00	
	Total	112.010	72.970,00	0,651459
AR-SU 6	Ur-6A	11.700	6.886,80	
	Ur-6B	5.950	1.954,15	
	Ur-6C	6.564	4.782,30	
	Ur-6D	5.748	4.311,00	
	Ur-6E	11.978	8.984,00	
	Ur-6F	5.902	4.426,50	
	SGEL-8	4.860	0	
	SGRV-8	1.457	0	
	Total	54.159	31.344,75	0,578754
AR-SU 7	Ur-7	5.770	3.307,50	
			1.133,00	
	Ur-8	8.328	5.152,00	
	Ur-9	6.541	4.558,00	
	Total	20.639	14.150,50	0,685619

Artículo 13.10.2. Desarrollo del Suelo Urbanizable Ordenado.

1. El Suelo Urbanizable Ordenado se desarrollará cumpliendo las determinaciones de los Planes Parciales o Innovaciones del planeamiento general que hayan sido aprobado definitivamente y que el PGOU hay decidido asumir e incorporar, o aquellas determinaciones de ordenación pormenorizada que de forma específica haya establecido el PGOU. En cada Ficha de actuación de desarrollo se indica la correspondiente Área de Reparto del Suelo Urbanizable Ordenado, y su aprovechamiento medio.

2. Sobre estos sectores serán de aplicación las Ordenanzas particulares de Zona que establezca en cada parcela el Plan Parcial o Innovación del planeamiento general correspondiente que se haya incorporado, o en su caso, las determinaciones directas establecidas por el PGOU, que desarrolle ese ámbito, y especialmente los criterios de edificabilidad y aprovechamiento y densidad de viviendas, asignados a cada parcela.

También se mantienen vigentes las determinaciones de ordenación pormenorizada relativa a alineaciones y rasante, definidas en la documentación gráfica de cada Plan Parcial, Innovación del planeamiento general o las que establezca específicamente el PGOU en su ámbito correspondiente.

Artículo 13.10.3. Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio del suelo urbanizable ordenado.

1. El aprovechamiento medio de cada sector del Suelo Urbanizable Ordenado es el definido por el Plan Parcial, la Innovación de planeamiento general correspondiente o el definida de forma expresa por el PGOU y que se refleja en la ficha específica de las actuaciones de desarrollo (Parte II-C de las NNUU)

2. Si se generasen excesos de aprovechamiento en cada sector, resultantes de aplicar el Aprovechamiento Medio, servirán para incorporar a la gestión del mismo los suelos de Sistemas Generales adscritos a este Régimen, en la cuantía y localización que se definan por el Ayuntamiento.

3. Estos excesos se adjudicarán directamente a los propietarios de suelos de Sistemas Generales que se incorporen al proceso de gestión, o bien al Ayuntamiento de acuerdo con el Título 8 de estas NNUU.

4. En el suelo urbanizable ordenado se establecen las siguientes áreas de reparto, con la delimitación del Plano de Ordenación o.8, y aprovechamiento medio de las mismas, que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10.2.A).b) de la LOUA integran la ordenación pormenorizada:

ÁREA DE REPARTO	Actuación	Uso Global	APROVECHAMIENTO (ua)	
			OBJETIVO	MEDIO
AR-SUzO 1	Uzo-1 (PP3)	Residencial	85.287,00	
	Total		85.287,00	0,650000
AR-SuzO 2	Uzo-2 (PGOU)	Residencial	15.798,00	
			5.416,00	
	SSEQ-4	SG (interno)		
	SSEQ-3A	SG (externo)		
Total		21.214,00	0,5286232	
AR-SUzO 3	Uzo-3 (PGOU)	Residencial	19.480,40	
	SSEQ-3 B	SG (interno)		
	Total		19.480,40	0,308796

Artículo 13.10.6. Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable sectorizado.

1. En el suelo urbanizable sectorizado se establecen las siguientes áreas de reparto, con la delimitación del Plano de Ordenación o.8, y aprovechamiento medio de las mismas, que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10.2.A).b) de la LOUA integran la ordenación pormenorizada:

ÁREA DE REPARTO	Actuación	Uso Global	APROVECHAMIENTO (ua)	
			OBJETIVO	MEDIO
AR-SUzS 1	Uz-1	Residencial	12.735,00	
			4.366,40	
	Uz-2	Residencial	14.883,00	
			5.102,40	
	SSEQ-3B	SG (externo) (1)	0	
	SGEL-7	SG (externo) (1)	0	
Total			37.086,80	0,448384
AR-SUzS 2	Uz-3	Terciario	22.374,00	
	Uz-6	Terciario	24.739,00	
	SGRV-5	SG (externo)	0	
	SGEL-5E	SG (externo)	0	
	SGEL-6	SG (externo)	0	
Total			47.113,00	0,465833

ÁREA DE REPARTO	Actuación	Uso Global	APROVECHAMIENTO (ua)	
			OBJETIVO	MEDIO
AR-SUZS 3	Uz-5	Industrial	173.938,00	
	SGEL-4A	SG (externo)	0	
	SGEL-5A	SG (externo)	0	
	SGEL-5C	SG (externo)	0	
	Total		173.938,00	0,489209
AR-SUZS 4	Uz-4	Terciario	9.583,00	
	SGEL-5B	SG (externo)	0	
	Total		9.583,00	0,451751

(1) SG externos SGEQ-3BA, SGEL-7 y SGRV-7 vinculados a Ámbito Uzo-Dotacional.

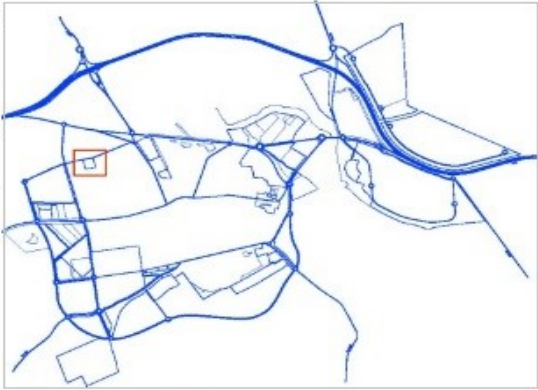

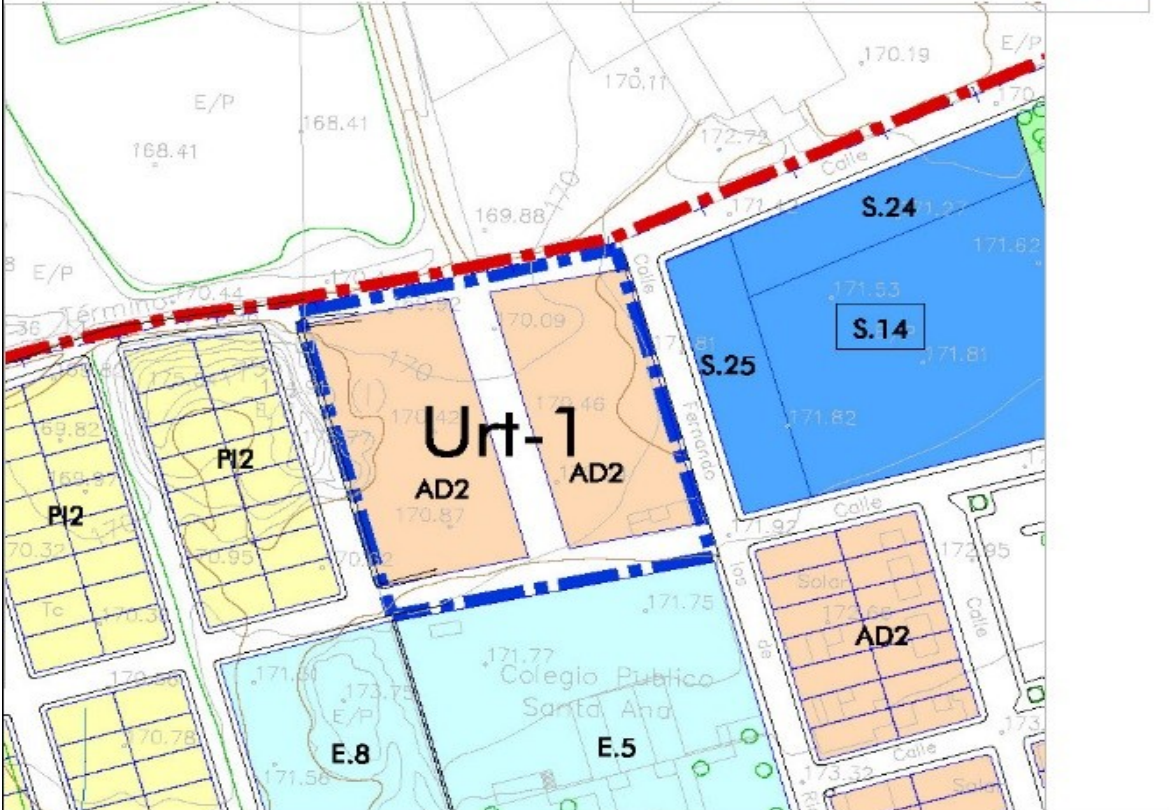
Tomo II.

Parte-C: Fichas de actuaciones de desarrollo del Plan.


ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Urt - En curso de desarrollo	Urt-1
	Urt-2
Ur – Propuestas en PGOU	Ur-3
	Ur-4
	Ur-5
	Ur-6
	Ur-7
	Ur-8
	Ur-9
Actuaciones Asistematicas	SGEL-14
Inluidas en ámbitos de ordenacion	SGEL-8
	SGRV-8
Actuaciones Asistematicas	Aia-1
Areas Incremento de Aprovechamiento	Aia-2



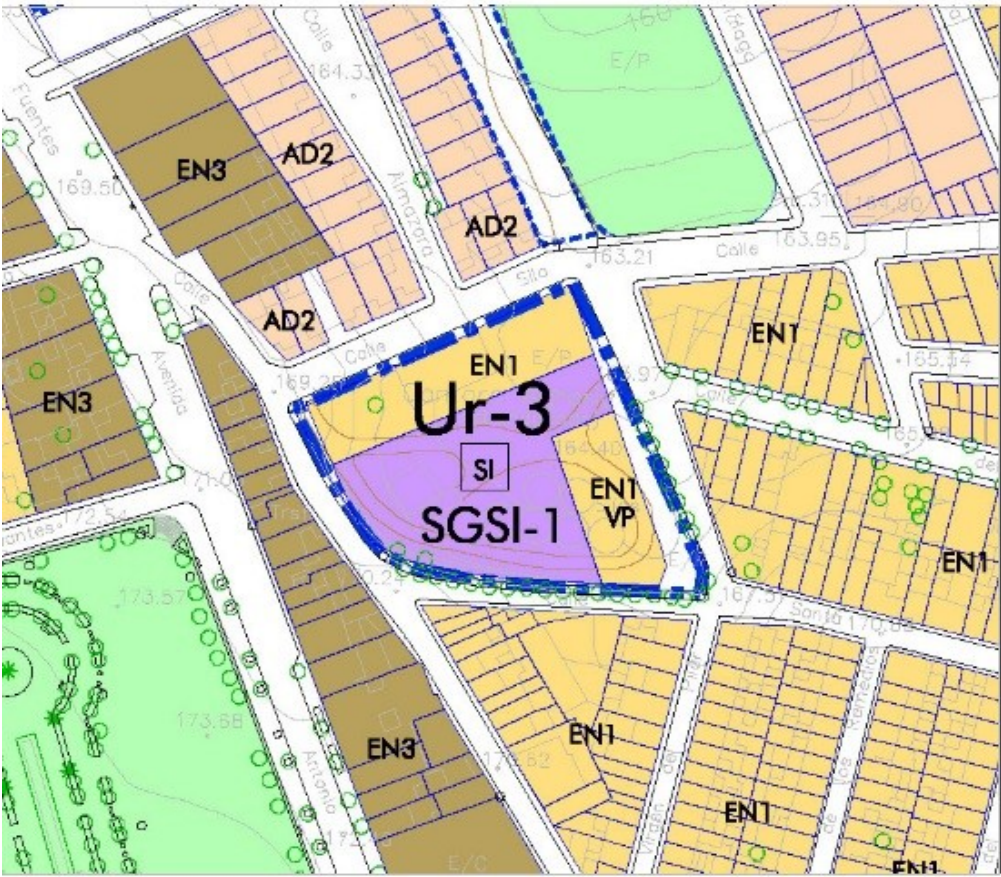
ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN CURSO DE DESARROLLO					
Área de reparto:		AR-SU-1		Unidad:	
				Urt-1	
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
Uso Global	Residencial	Coef. Edificabilidad	1,07 m ² c/m ² s	Densidad Viviendas	69,3 viv/ha
Superficie Total m ²	Ap Medio Ar UA/m ²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
5.775,00	1,073074	6.197,00	5.577,30	619,70	0,00
ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
Zonas	Superficies (m ²)	Edific (m ² t/m ² s)	Sup. Edif (m ² t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Residencial AD-2	3.874,00	1,60	6.197,00	40 VL	6.197,00
Totales zonas	3.874,00		6.197,00	40	6.197,00
SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES		
SG INCLUIDOS		Sistema de espacios libres			
		Docente + SIPS			
		Viario		1.901,00	
Total SG incluidos		0,00		Total Sistemas locales	
				1.901,00	
SG EXTERIORES:			Aparcamiento Publico Viario: 0,5 plaza/100 m ² edif : 31		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS					
<ul style="list-style-type: none"> - Actuación de objeto limitado a la reparcelación y urbanización del vacío existente y que ya dispone de ordenación pormenorizada desde las NNSS vigentes. Se mantiene la ordenación pormenorizada. La U.E coincide con el ámbito de ordenación. - No se aplican reservas dotacionales por contar con ordenación pormenorizada. - Exento de reserva de Viv. Protegida por contar con ordenación pormenorizada (Disp. Transitoria Unica Ley 13/2005) 			<ul style="list-style-type: none"> - Resolverá de forma autónoma la conexión del Sector con todos los servicios e infraestructuras generales hasta donde éstos dispongan de capacidad suficiente, financiando las ampliaciones necesarias. - En caso de optarse por la integración en los nuevos SG de infraestructuras previstos por el PGOU, se contribuirá a las mismas en proporción a los aprovechamientos. 		
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN					
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle			INIC. REDACCIÓN: Privada Propiedad		
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación			SISTEMA: Compensación		
ORDEN DE PRIORIDAD: 1			PROGRAMACIÓN: Primer Periodo Temporal 8 años		
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES:			ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES:		

Área de reparto:	AR-SU-1	Unidad:	Urt-1
ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN			
			
			

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN CURSO DE DESARROLLO					
Área de reparto:	AR-SU-2		Unidad:	Urt-2	
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
Uso Global	Residencial	Coef. Edificabilidad	0,90 m ² c/m ² s	Densidad Viviendas	90,0 viv/ha
Superficie Total m ²	Ap Medio Ar UA/m ²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
16.275,00	0,899969	14.647,00	13.182,30	1.464,70	0,00
ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
Zonas	Superficies (m ²)	Edific (m ² t/m ² s)	Sup. Edif (m ² t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Residencial PI -4 - VP	M1 ... 2.155,00		M1 ... 5.035,00	54 VP	5.035,00
	M2 ... 2.146,00		M2 ... 5.026,00	54 VP	5.026,00
	M3 ... 3.077,00		M3 ... 4.080,00	38 VP	4.080,00
Terciario PI -4	570,00		506,00		506,00
Totales zonas	7.948,00		14.647,00	146 VP	14.647,00
SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES		
SG INCLUIDOS			Sistema de espacios libres	2.244,77	
			SIPS	660,00	
			Viario	5.423,35	
Total SG incluidos		0,00	Total Sistemas locales	8.328,12	
SG EXTERIORES			Aparcamiento publico Viario: 123 plazas en superficie (conforme PERI aprobado)		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS					
<p>- Actuaión de Reforma en curso de ejecución según las NNSS vigentes con PERI y Proyecto de Reparcelación de UE nº 12, aprobados definitivamente con fecha 04-07-2005. La U.E coincide con el ámbito de ordenación.</p> <p>- Modificado posteriormente en sus determinaciones por la AdP a la LOUA, para integrar vivienda protegida en la totalidad de la superficie edificable residencial.</p> <p>- El nuevo PGOU mantiene superficie de manzanas y edificabilidades del PERI y Pr. Reparcelación, ajustando las densidades netas de vivienda de cada parcela resultante a las determinaciones introducidas por la AdP (total de 146 viviendas protegidas).</p>			<p>- La edificabilidad residencial permite el uso compatible terciario (comercial) en planta baja. Localizacion VP, fijada por PGOU. Plazo ejecución VP, dos años a partir terminación urbanización.</p> <p>- Resolverá de forma autónoma la conexión del Sector con todos los servicios e infraestructuras generales hasta donde éstos dispongan de capacidad suficiente, financiando las ampliaciones necesarias.</p> <p>- En caso de optarse por la integración en los nuevos SG de infraestructuras previstos por el PGOU, se contribuirá a las mismas en proporción a los aprovechamientos.</p>		
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN					
PLANEAMIENTO DESARROLLO: PERI UE-12 y Apd / PormenorizadaPGOU			INIC. REDACCIÓN: Privada Propiedad		
OTROS: Pr. Urbanización			SISTEMA: Compensación		
ORDEN DE PRIORIDAD: 1			PROGRAMACIÓN: Primer Periodo Temporal 8 años		
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: Según Convenio			ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: Según Convenio		

Área de reparto:	AR-SU-2	Unidad:	Urt-2
ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN			
			
			

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
Área de reparto:	AR-SU-3		Unidad:	Ur-3	
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
Uso Global	Residencial	Coef. Edificabilidad	1,00 m ² c/m ² s	Densidad Viviendas	66,6 viv/ha
Superficie Total m ²	Ap Medio Ar UA/m ²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
4.278,00	0,528275	2.259,96	2.033,96	226,00	0,00
ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
Zonas	Superficies (m ²)	Edific (m ² t/m ² s)	Sup. Edif (m ² t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Residencial EN-1	1.052,00	1,60	1.683,00	10 VL	1.683,00
Residencial EN-1-VP	492,00	1,60	721,00	6 VP	576,96
Totales zonas	1.544,00		2.404,00	16	2.259,96
SG INCLUIDOS	SGSI-1 (E. Autobus)	1.874,00	Sistema de espacios libres SIPS Viario		860,00
	Total SG incluidos	1.874,00	Total Sistemas locales		860,00
SG EXTERIORES:			Aparcamiento Publico Viario: 0,5 plaza/100 m ² edif : 12		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS					
<p>- Actuación de reforma interior con el objetivo de la gestión del suelo para la Estación de Autobuses, y reordenación con usos residenciales.</p> <p>- Se exime la aplicación de reservas dotacionales locales por contar con cesiones de suelo para SSG superiores a las mínimas. (art.17 LOUA).</p> <p>- Aplicación 30% de reserva de Viv. Protegida. Localización por planeamiento desarrollo (ED). Plazo ejecución VP, dos años a partir terminación urbanización.</p>			<p>- Se contribuirá a la financiación de los nuevos SG de dotaciones e infraestructuras previstos por el PGOU, en proporción a los aprovechamientos.</p>		
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN					
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle			INIC. REDACCIÓN: Publica Ayuntamiento		
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación			SISTEMA: Cooperación.		
ORDEN DE PRIORIDAD: 1			PROGRAMACIÓN: Primer Periodo Temporal 8 años		
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES:		0,52397 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES:		35.760,00 €

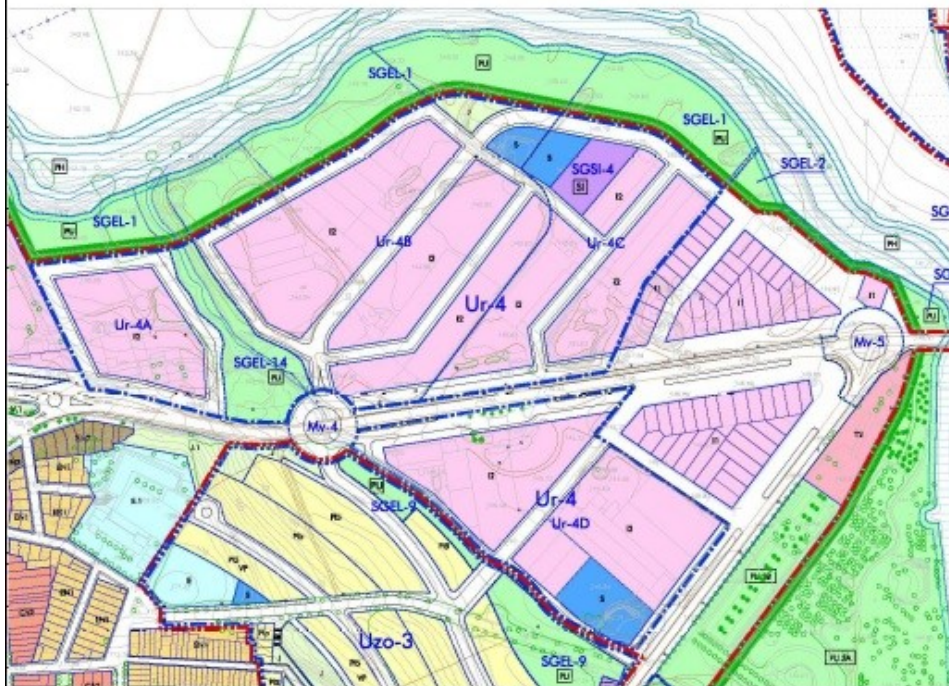
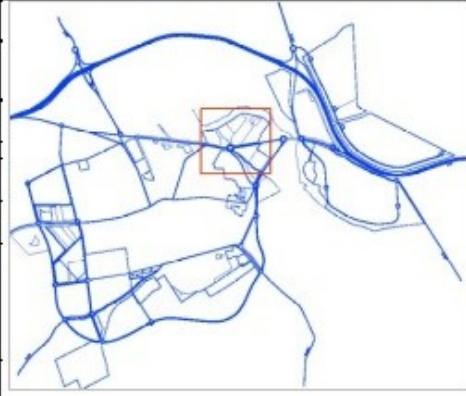
Área de reparto:	AR-SU-3	Unidad:	Ur-3
ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN			
			
			

00167934

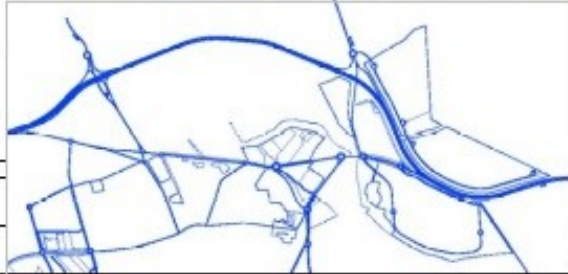

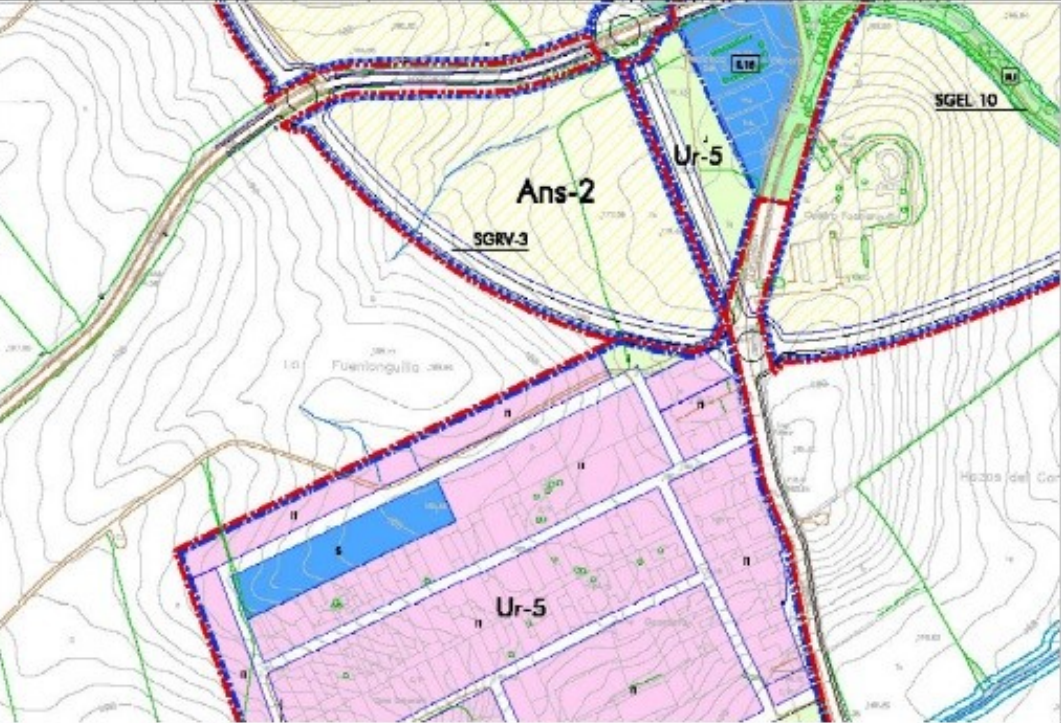
ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
Área de reparto:		AR-SU-4		Unidad: Ur-4	
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
Uso Global	Industrial	Coef. Edificabilidad	0,592 m ² c/m ² s	Densidad Viviendas	—
Superficie Total m ²	Ap Medio Ar UA/m ²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
115.538,00	0,449628	68.464,00	46.754,20	6.846,40	+ 14.863,40
ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
Zonas	Superficies (m ²)	Edific (m ² t/m ² s)	Sup. Edif (m ² t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Industrial I-2:	68.464,00	1,00	68.464,00		68.464,00
Totales zonas	68.464,00		68.464,00		68.464,00
SG INCLUIDOS	SGEL-14 SGSI-4	6.380,00 2.070,00	Sistema de espacios libres SIPS Viario		1.000,00 4.785 32.835,00
Total SG incluidos		8.450,00	Total Sistemas locales		38.620,00
SG EXTERIORES: SGEL-1A	5.759,00	SGEL-1D	1.268,00	Aparcamiento Publico Viario: 0,5 plaza/100 m ² edif : 364	
SGRV-6B	650,00	SGEL-1B	17.579,00		
SGEL-1C	7.390,00	SGEL-4B	2.100,00		
1.984,00					
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS					
<p>- Ordenación pormenorizada conjunta por el PGOU de Actuación de reforma Interior Ur-4 (Carretera de Granada). Desarrollo condicionado a la previa o simultánea ejecución de las medidas correctoras para la protección frente al riesgo de inundación. Art.5.3.3.Normas Urbanísticas Se fracciona para su gestión en cuatro Unidades de Ejecución La actuación desarrollara mediante ED la ordenación pormenorizada prevista en PGOU, para cada UE.. Los titulares podrán desarrollar PERI con tipologías de industrias extensivas,, manteniendo Sup. Edif. Maxima La reserva de dotaciones locales Esp. Libre y Equipamiento se resuelve de manera conjunta para todas las actuaciones del Area de Reparto</p>			<p>- Incluyendo los SSGG de Esp. Libres de Proteccion contra inundación, y el SGEL-14, como espacio libre general interno ejecutar conforme al Art.139 y Ar.143 de la LOUA, a ejecutar como obras publicas ordinarias repercutible al conjunto de actuaciones.</p> <p>- El Área de reparto AR-SU-4, incluye además de las Ur-4A, Ur-4B, Ur-4C, y Ur-4D, los SGEL-1, SGEL-4B, SGEL-4C SGRV-6B, SGSI-4 y SGEL-14</p> <p>- Se contribuirá a la financiación de los nuevos SG de dotaciones e infraestructuras previstos por el PGOU en proporción a los aprovechamientos. Además a la ejecucion del SGEL-14 interno en, en proporción a la edificabilidad de cada UE .(191.400 €)(E.E. Financiero).</p>		
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN					
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle en cada Unidad de. Ejecucion			INIC. REDACCIÓN: Privada Propiedad.Publica Ayuntamiento (UE C)		
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación (cada UE)			SISTEMA: Compensación (UEs A,B, y D) Cooperacion (UE C)		
ORDEN DE PRIORIDAD: 1			PROGRAMACIÓN: Primer Periodo Temporal 8 años		
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 12,03879 %			ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 1.045.431 €		

Área de reparto:	AR-SU-4	Unidad:	Ur-4
------------------	---------	---------	------

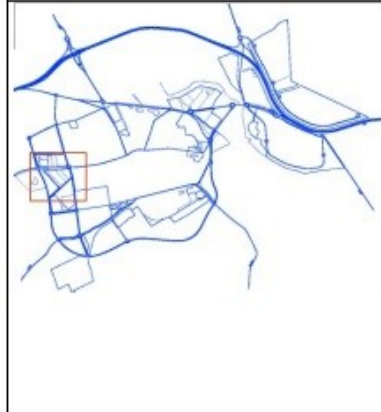


ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN



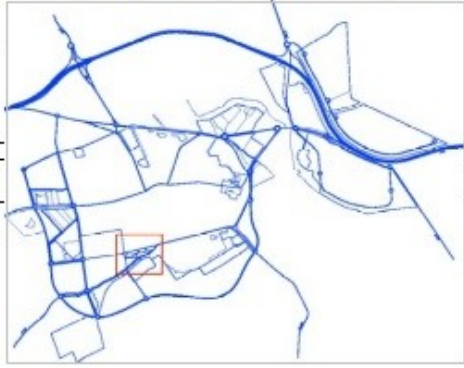

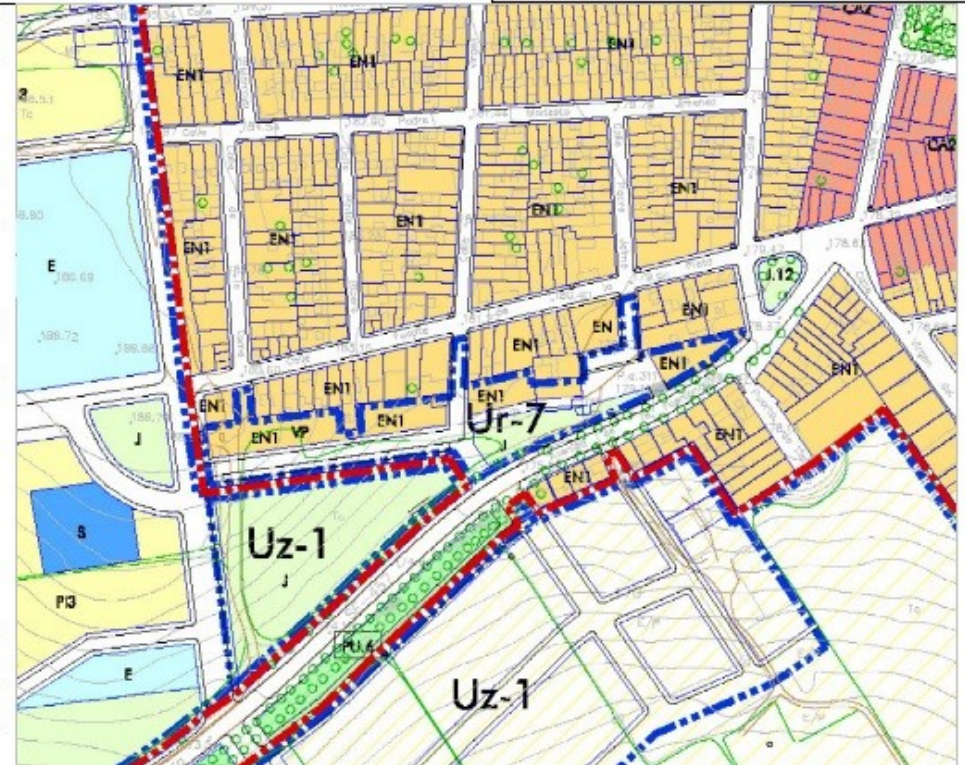
ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
Área de reparto:		AR-SU-5	Unidad:		Ur-5
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
Uso Global	Industrial	Coef. Edificabilidad	0,6514 m ² c/m ² s	Densidad Viviendas	—
Superficie Total m ²	Ap Medio Ar UA/m ²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
112.010,00	0,6514549	72.970,00	65.673,00	7.297,00	+ 0,00
ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
Zonas	2	2 2	2	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Industrial I-1:	72.970,00	1,00	72.970,00		72.970,00
Totales zonas	72.970,00		72.970,00		72.970,00
SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES		
SG INCLUIDOS			Sistema de espacios libres	11.200,00	
			SIPS	4.500,00	
			Viario	23.340,00	
Total SG incluidos		0,00	Total Sistemas locales	39.040,00	
SG EXTERIORES			2 Aparcamiento Publico Viario: 0,5 plaza/100 m ² edif : 364		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS					
<p>- Actuación de reforma Interior y reconversión al uso agroindustrial del antiguo Polígono Ganadero La Fuenlonguilla, promoviendo su recalificación formal, y su reurbanización e integración en la malla urbana.</p> <p>- La actuación se desarrollara mediante la ordenación pormenorizada prevista en PGOU. -.</p> <p>Ajuste de su delimitación y formalización de bordes urbanos.</p> <p>La reserva de dotaciones locales Esp. Libre y Equipamiento se resuelve de forma integral en la actuación dando cumplimiento al Art. 17 LOUA</p>			<p>Las condiciones de urbanización serán las definidas en la Memoria de Ordenacion (Ap. 3.5.2.)</p> <p>- El Área de reparto Ar-SU-5, incluye exclusivamente la Ur-5</p> <p>- Se contribuirá a la financiación de los nuevos SG de dotaciones e infraestructuras previstos por el PGOU en proporción a los aprovechamientos.</p>		
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN					
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Ordenacion Pormenorizada directa PGOU			INIC. REDACCIÓN: Publica Ayuntamiento		
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación			SISTEMA: Cooperación		
ORDEN DE PRIORIDAD: 2			PROGRAMACIÓN: Segundo Periodo Temporal 8 años		
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES:		15,904533 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES:		1.085.462 €

Área de reparto:	AR-SU-5	Unidad:	Ur-5
ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN			
			
			

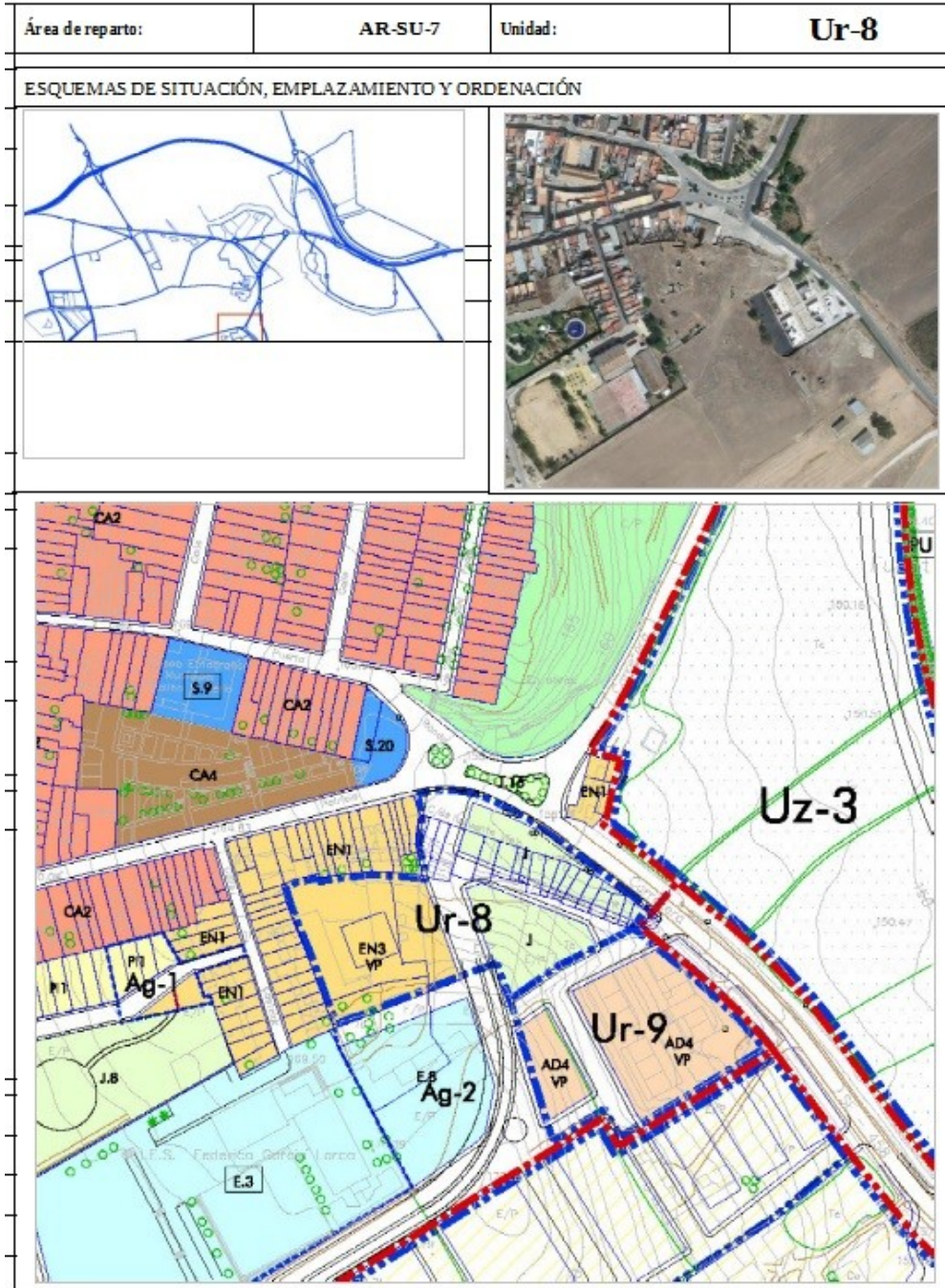
ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
Área de reparto: AR-SU-6			UNIDAD: Ur-6		
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
Uso Global	Industrial	Coef. Edificabilidad	0,6514 m ² c/m ² s	Densidad Viviendas	--
Superficie Total m ²	Ap Medio Ar UA/m ²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
112.010,00	0,6514549	72.970,00	65.673,00	7.297,00	+ 0,00
ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
Zonas	Superficies (m ²)	Edific (m ² t/m ² s)	Sup. Edif (m ² t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Industrial I-1:	72.970,00	1,00	72.970,00		72.970,00
Totales zonas	72.970,00		72.970,00		72.970,00
SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES		
SG INCLUIDOS			Sistema de espacios libres	11.200,00	
			SIPS	4.500,00	
			Viario	23.340,00	
Total SG incluidos		0,00	Total Sistemas locales	39.040,00	
SG EXTERIORES			Aparcamiento Publico Viario: 0,5 plaza/100 m ² edif : 364		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS					
<p>- Actuación de reforma Interior y reconversión al uso agroindustrial del antiguo Polígono Ganadero La Fuenlonguilla, promoviendo su recalificación formal, y su reurbanización e integración en la malla urbana.</p> <p>- La actuación se desarrollara mediante la ordenación pormenorizada prevista en PGOU.- Ajuste de su delimitación y formalización de bordes urbanos.</p> <p>La reserva de dotaciones locales Esp. Libre y Equipamiento se resuelve de forma integral en la actuación dando cumplimiento al Art. 17 LOUA</p>			<p>Las condiciones de urbanización serán las definidas en la Memoria de Ordenacion (Ap. 3.5.2.)</p> <p>- El Área de reparto Ar-SU-5, incluye exclusivamente la Ur-5</p> <p>- Se contribuirá a la financiación de los nuevos SG de dotaciones e infraestructuras previstos por el PGOU en proporción a los aprovechamientos.</p>		
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN					
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Ordenacion Pormenorizada directa PGOU			INIC. REDACCIÓN: Publica Ayuntamiento		
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación			SISTEMA: Cooperación		
ORDEN DE PRIORIDAD: 2			PROGRAMACIÓN: Segundo Periodo Temporal 8 años		
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES:		15,904533 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES:		1.085.462 €

Área de reparto:	AR-SU-6	Unidad:	Ur-6
ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN			
			
			

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
ÁREA DE REPARTO: AR-SU-7			UNIDAD: Ur-7		
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
Uso Global	Residencial	Coef. Edificabilidad	0,655 m ² c/m ² s	Densidad Viviendas	45,60 viv/ha
Superficie Total m2	Ap Medio Ar UA/m2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
5.770,00	0,685619	4.440,50	3.560,42	444,05	+ 436,03
ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
Zonas	Superficies (m2)	Edific (m2t/m2s)	Sup. Edif (m2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Residencial EN-1	1.654,00	1,60	2.646,00	16 VL	3.307,50
Residencial EN-1-VP	708,00	1,60	1.133,00	10 VP	1.133,00
Totales zonas	2.362,00		3.779,00	26	4.440,50
SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES		
SG INCLUIDOS			Sistema de espacios libres	854,00	
			SIPS	0,00	
			Viario	2.554,00	
Total SG incluidos		0,00	Total Sistemas locales	3.408,00	
SG EXTERIORES			Aparcamientos: Aparcamiento Publico Viario: 0,5 plaza/100 m2 edif : 20		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS					
<ul style="list-style-type: none"> - Actuación de reforma interior y formalización del frente urbano de la Avda Fuenlonguilla, y sellado de medianeras traseras de la calle Fuente de la Plata. - Creación de espacio libre local y espacios peatonales, y terminación del viario local - Se concentran las reservas dotacionales locales como espacios libres, compensandose la superficie de equipamientos Art.17 LOUA - Aplicación 30% de reserva de Viv. Protegida. Localización por planeamiento desarrollo (ED). Plazo ejecución VP, dos años a partir terminación urbanización. 			<ul style="list-style-type: none"> - El Área de reparto Ar-SU-7 , incluye además las Ur-8 y Ur-9 - Se contribuirá a la financiación de los nuevos SG de dotaciones e infraestructuras previstos por el PGOU, en proporción a los aprovechamientos. 		
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN					
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle			INIC. REDACCIÓN: Privada Propiedad		
OTROS: Proyectos de Urbanización y Parcelación			SISTEMA: Compensación		
ORDEN DE PRIORIDAD: 1			PROGRAMACIÓN: Primer Periodo Temporal 8 años		
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES:		0,82367 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES:		56.214 €

Área de reparto:	AR-SU-7	Unidad:	Ur-7
ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN			
			
			

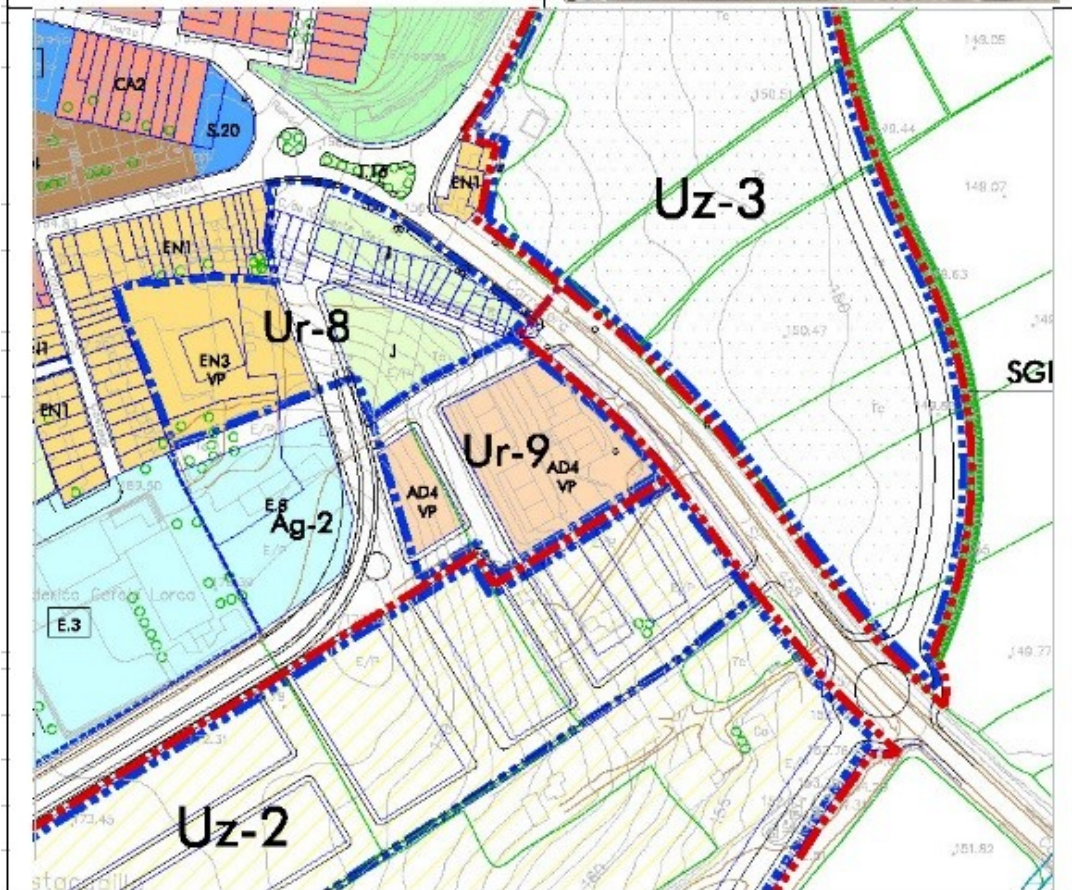
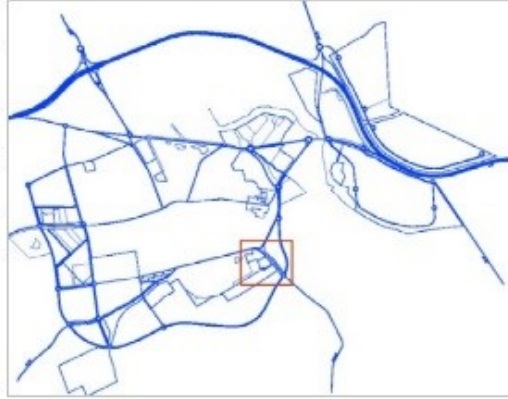
ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
ÁREA DE REPARTO: AR-SU-7 UNIDAD: Ur-8					
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
Uso Global	Residencial	Coef. Edificabilidad	0,62 m ² c/m ² s	Densidad Viviendas	53,00 viv/ha
Superficie Total m ²	Ap Medio Ar UA/m ²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
8.328,00	0,685619	5.152,00	5.138,85	515,20	-502,05
ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
Zonas	Superficies (m ²)	Edific (m ² t/m ² s)	Sup. Edif (m ² t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Residencial EN-3-VP:	3.220,00	1,60	5.152,00	44 VP	5.152,00
Totales zonas	3.220,00		5.152,00	44	5.152,00
SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES		
SG INCLUIDOS			Sistema de espacios libres Docente + SIPS Viario		3.542,00 1.396,00
Total SG incluidos		0,00	Total Sistemas locales		4.938,00
SG EXTERIORES			Aparcamiento Publico Viario: 0,5 plaza/100 m ² edif : 20		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS					
<p>Actuación de reforma interior de remodelación del frente de la C/ Fuente Vieja, y conexión del viario principal del antiguo sector PP-4, Avda. Rafael el Fiel con la Calle Fuente Vieja.</p> <p>Creación de espacio libre local en el ámbito de la Fuente Vieja. Mejora de accesibilidad al Instituto Garcia Lorca.</p> <p>Se concentran las reservas dotacionales locales como espacios libres, compensándose la superficie de equipamientos Art.17 LOUA</p> <p>Aplicación 100% de reserva de Viv. Protegida. Localización por planeamiento desarrollo (ED). Plazo ejecución VP, dos años a partir terminación urbanización.</p>			<p>El Área de reparto Ar-SU-7 , incluye además las Ur-7 y Ur-9</p> <p>Se contribuirá a la financiación de los nuevos SG de dotaciones e infraestructuras previstos por el PGOU, en proporción a los aprovechamientos.</p>		
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN					
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle			INIC. REDACCIÓN: Privada Propiedad		
OTROS: Proyectos de Urbanización y Parcelación			SISTEMA: Compensación		
ORDEN DE PRIORIDAD: 1			PROGRAMACIÓN: Primer Periodo Temporal 8 años		
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES:		1,123921%	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES:		76.638 €




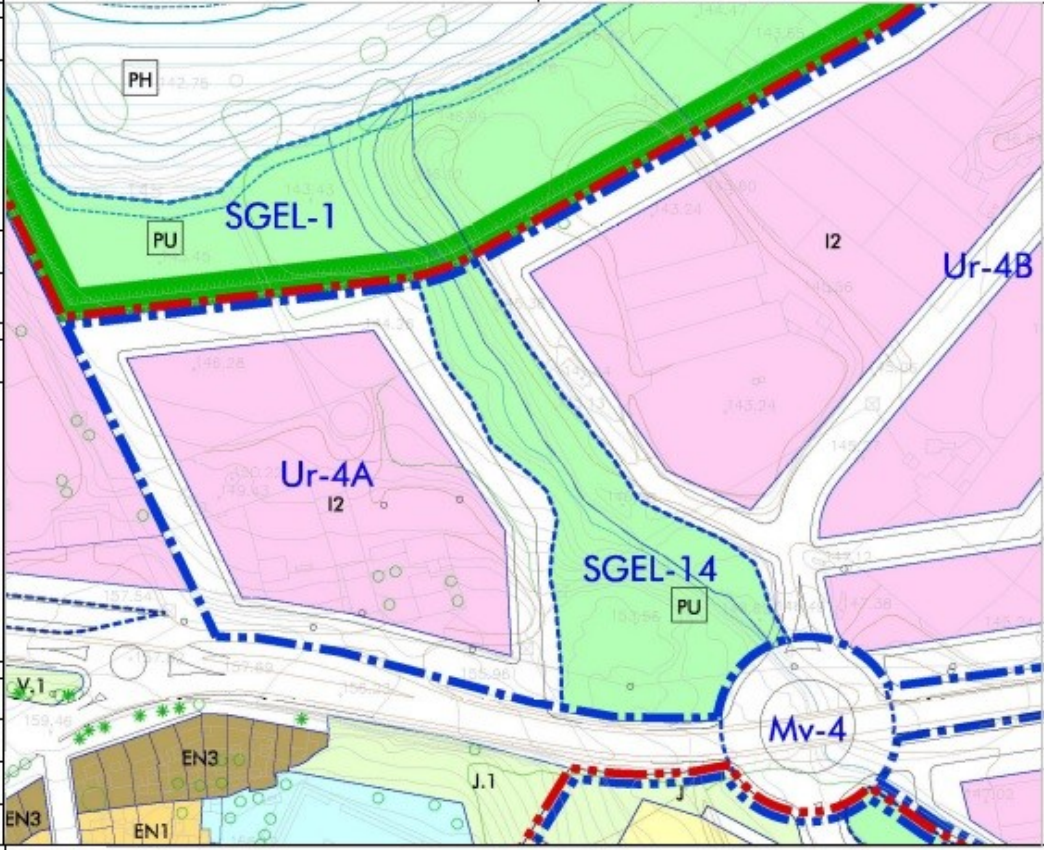
ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
ÁREA DE REPARTO: AR-SU-7			SECTOR: Ur-9		
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
Uso Global	Residencial	Coef. Edificabilidad	0,70 m ² c/m ² s	Densidad Viviendas	58,40 viv/ha
Superficie Total m ²	Ap Medio Ar UA/m ²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
6.541,00	0,685619	4.558,00	4.036,17	455,80	+ 66,03
ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
Zonas	Superficies (m ²)	Edific (m ² t/m ² s)	Sup. Edif (m ² t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Residencial AD-4-VP:	4.558,00	1,00	4.558,00	38 VP	4.558,00
Totales zonas	4.558,00		4.558,00	38	4.558,00
SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES		
SG INCLUIDOS			Sistema de espacios libres	0,00	
			SIPS	0,00	
			Viaro	1.982,00	
Total SG incluidos		0,00	Total Sistemas locales		1.982,00
SG EXTERIORES			Aparcamiento Publico Viario: 0,5 plaza/100 m ² edif : 14		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS					
<p>- Actuación de reforma interior de remodelación del frente de la Carretera SE-458, y articulación con el nuevo viario de prolongación de la Avda. de Rafael el Fiel.</p> <p>- La actuación incluye las viviendas sociales existentes, que podrán ser objeto de mantenimiento y rehabilitación de sus espacios libres perimetrales, (públicos y privados), o de su sustitución edificatoria en base a la nueva ordenación, que incluiría el realojo de los actuales residentes. En el número máximo de viviendas, se incluyen las existentes.</p>			<p>- Aplicación 100% de reserva de Viv. Protegida. Localización por planeamiento desarrollo (ED). Plazo ejecución VP, dos años a partir terminación urbanización. Se exige de reservas dotacionales locales, por proximidad a las ya existentes, y por su escasa superficie y funcionalidad..</p> <p>- El Área de reparto Ar-SU-7 incluye además las Ur-6 y Ur-7</p> <p>- Se contribuirá a la financiación de los nuevos SG de dotaciones e infraestructuras previstos por el PGOU,s en proporción a los aprovechamientos.</p>		
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN					
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle			INIC. REDACCIÓN: Publica Ayuntamiento		
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación			SISTEMA: Cooperación		
ORDEN DE PRIORIDAD: 1			PROGRAMACIÓN: Primer Periodo Temporal 8 años		
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES:		0,99346 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES:		67832 €

Área de reparto:	AR-SU-7	Sector:	Ur-9
------------------	---------	---------	------



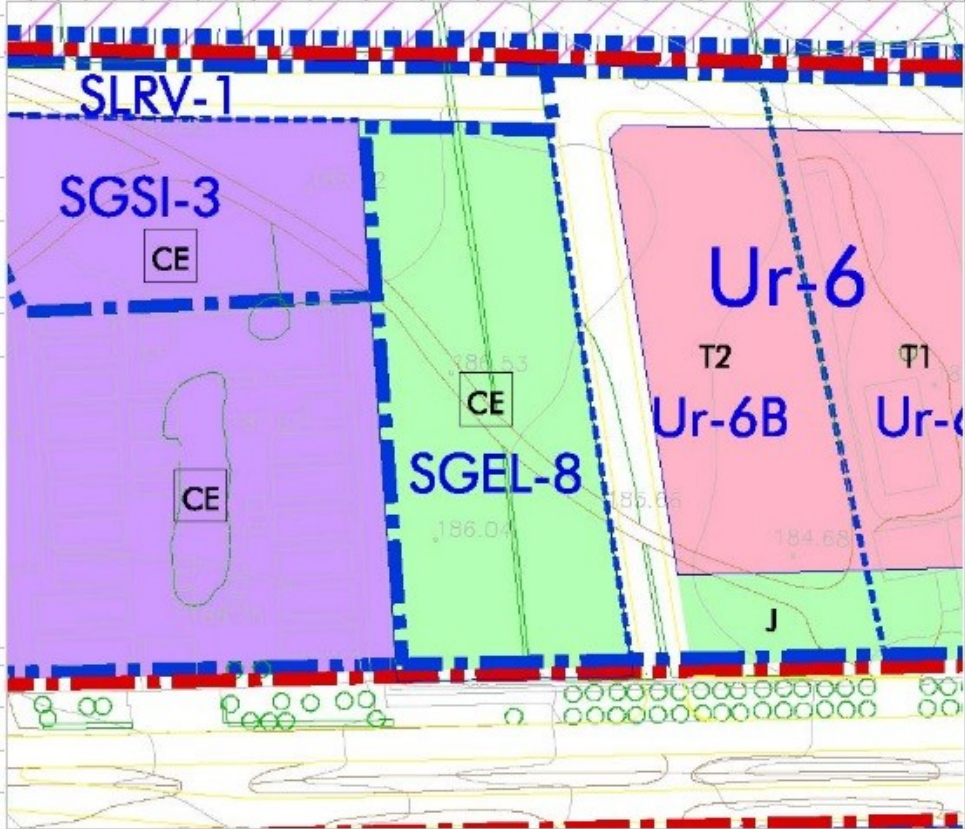
ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN



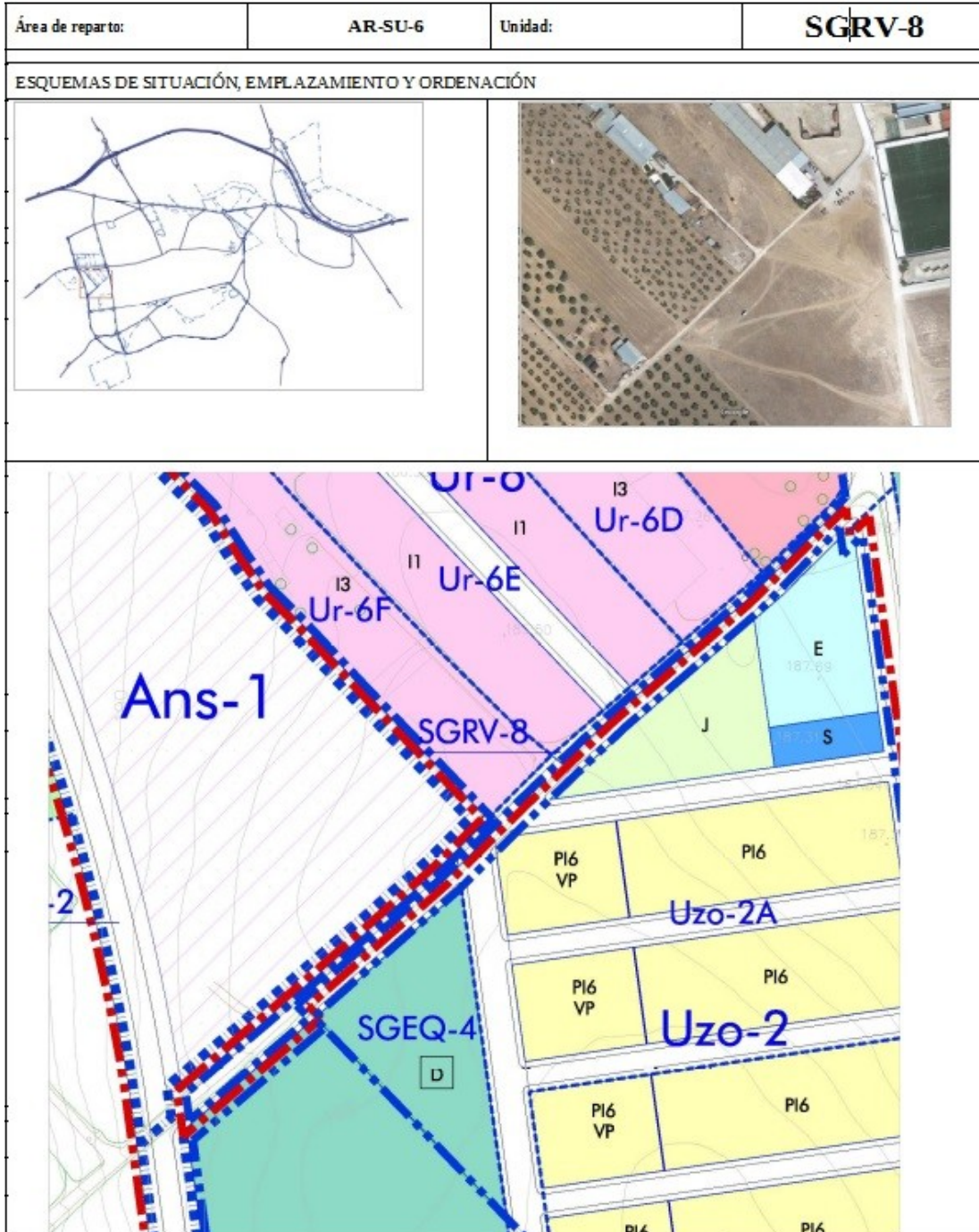
ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
ÁREA DE REPARTO: AR-SU-4		Unidad: SGEL-14			
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
Uso Global	Industrial	Coef. Edificabilidad	0,592 m ² c/m ² s	Densidad Viviendas	—
Superficie m ²	Ap Medio Ar UA/m ²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
6.380,,00	0,449628	0,00	2.581,76	0,00	- 2.581,76
ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
Zonas	Superficies (m ²)	Edific (m ² t/m ² s)	Sup. Edif (m ² t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Totales zonas					0,00
SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES		
SG INCLUIDOS SGEL-14		6.380,00	Sistema de espacios libres Docente + SIPS Viario		
Total SG incluidos		6.380,00	Total Sistemas locales		
SG EXTERIORES			Aparcamiento Publico Viario:		
<p>- Ordenacion pormenorizada conjunta por el PGOU de LA Actuación de reforma Interior de uso industrial Ur-4 en la margen de la antigua carretera de Málaga. Desarrollo condicionado a la previa o simultánea ejecución de las medidas correctoras para la protección frente el riesgo de inundación. Art.5.3.3. Normas Urbanísticas</p> <p>- La actuación SGEL-14 se desarrollara conforme al Art.139 y Ar.143 de la LOUA, a ejecutar como obras publicas ordinarias de ubranizacion, no integradas., a fin de poder ejecutarla de forma global , en lugar de fraccionarla vinculándola a la ejecución de las distintas UEs.</p>			<p>- Obtencion de los suelos por cesion mediante la equidistribucion de aprovechamientos en el Area de Reparto AR-SU-4.,. El Área de reparto Ar-4, incluye además las Ur-4A, Ur-4B, Ur-4C y Ur-4D, además de SSGG, SGSI-4, SGEL-1, SGEL-4B, SGEL 4C y SGRV-6B</p> <p>- Se ejecuta la urbanización de forma unitaria para el conjunto del espacio libre, por el Ayuntamiento imponiéndose desde el PGOU las cuotas correspondientes proporcionales a las Unidades de Ejecucion en que subdivide el ámbito de ordenación. (Art.143 LOUA)</p>		
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN					
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Ordenacion Pormenorizada PGOU			INIC. REDACCIÓN: Publica Ayuntamiento		
OTROS: Proyectos de Urbanización			SISTEMA: Actuacion Urbanizadora no integrada		
ORDEN DE PRIORIDAD: 1			PROGRAMACIÓN: Primer Periodo Temporal 8 años		
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES:			ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES:		

Área de reparto:	AR-SU-4	Unidad:	SGEL-14
ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN			
			
			

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
ÁREA DE REPARTO: AR-SU-6			UNIDAD: SGEL-8		
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
Uso Global	Industrial	Coef. Edificabilidad	0,558 m ² c/m ² s	Densidad Viviendas	—
Superficie	Ap Medio Ar	Ap Objetivo	Ap Subjetivo	10% Ap Ayto	Excesos(+) UA
4.860,00	0,578754	0,00	2.531,47	0,00	-2.531,47
ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
Zonas	Superficies (m ²)	Edific (m ² t/m ² s)	Sup. Edif (m ² t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Totales zonas					0,,00
SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES		
SG INCLUIDOS SGEL-8		4.860,00	Sistema de espacios libres SIPS Viario		
Total SG incluidos		4.860,00	Total Sistemas locales		
SG EXTERIORES			Aparcamiento Publico Viario:		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS					
<p>Actuación de ordenación de sector industrial y terciario, de transición del núcleo urbano con el cementerio. Integración en la estructura urbana de actividades industriales y terciarias preexistentes. El PGOU define la ordenación pormenorizada del ámbito de ordenación Ur-6. Se fracciona para su gestión en varias Unidades de Ejecución</p> <p>La actuación SGEL-8 se desarrollara conforme al Art.139 y Ar.143 de la LOUA, a ejecutar como obras publicas ordinarias de urbanización, no integradas. a fin de poder ejecutarla de forma global , en lugar de fraccionarla vinculándola a la ejecución de las distintas UEs.</p>			<p>Obtención de los suelos por cesión mediante la equidistribución de aprovechamientos en el Área de Reparto AR-SU-6. El Área de reparto Ar-SU-6, incluye además las, Ur-6A Ur-6B, Ur-6C, Ur-6D, Ur-6E, Ur-6F, y los sistemas SGRV-8 y SGEL-8</p> <p>Se ejecuta la urbanización de forma unitaria para el conjunto del espacio libre, por el Ayuntamiento imponiéndose desde el PGOU las cuotas correspondientes proporcionales a las Unidades de Ejecución en que subdivide el ámbito de ordenación. (Art.143 LOUA)</p>		
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN					
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Ordenación Pormenorizada PGOU			INIC. REDACCIÓN: Publica Ayuntamiento		
OTROS: Proyectos de Urbanización			SISTEMA: Actuación Urbanizadora no integrada		
ORDEN DE PRIORIDAD: 1			PROGRAMACIÓN: Primer Periodo Temporal 8 años		
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES:			ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES:		

Área de reparto:	AR-SU-6	Unidad:	SGEL-8
ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN			
			
			

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
ÁREA DE REPARTO: AR-SU-6		Unidad: SGRV-8			
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
Uso Global	Industrial	Coef. Edificabilidad	0,558 m ² c/m ² s	Densidad Viviendas	—
Superficie m ²	Ap Medio Ar UA/m ²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
1.457,00	0,578754	0,00	758,92	0,00	-.758,92
ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
Zonas	Superficies (m ²)	Edific (m ² /m ² s)	Sup. Edif (m ² t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Totales zonas					
SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES		
SG INCLUIDOS SGRV-8		1.457,00	Sistema de espacios libres SIPS Viario		
Total SG incluidos		1.457,00	Total Sistemas locales		
SG EXTERIORES			Aparcamiento Publico Viario:		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS					
<p>Actuación de ordenación de sector industrial y terciario, de transición del núcleo urbano con el cementerio. Integración en la estructura urbana de actividades industriales y terciarias preexistentes. El PGOU define la ordenación pormenorizada del ámbito de ordenación Ur-6. Se fracciona para su gestión en varias Unidades de Ejecución</p> <p>La actuación SGRV-8 se desarrollara conforme al Art.139 de la LOUA, a ejecutar como obras publicas ordinarias de urbanización, no integradas..., a fin de poder ejecutarla de forma global , en lugar de fraccionarla vinculándola a la ejecución de las distintas UEs, a fin de garantizar la ejecución y funcionalidad completa del nuevo viario.</p>			<p>Obtención de los suelos por cesion mediante la equidistribucion de aprovechamientos en el Area de Reparto AR-SU-6. El Área de reparto Ar-SU-6, incluye además las, Ur-6A Ur-6B, Ur-6C, Ur-6D, Ur-6E, Ur-6F, y los sistemas SGRV-8, y SGEL-8</p> <p>Se ejecuta la urbanización de forma unitaria para el conjunto del viario, por el Ayuntamiento imponiéndose desde el PGOU las cuotas correspondientes proporcionales a las Unidades de Ejecucion en que subdivide el ámbito de ordenación. (Art.143 LOUA)</p>		
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN					
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Ordenacion Pormenorizada PGOU			INIC. REDACCIÓN: Publica Ayuntamiento		
OTROS: Proyectos de Urbanización			SISTEMA: Actuacion Urbanizadora no integrada		
ORDEN DE PRIORIDAD: 1			PROGRAMACIÓN: Primer Periodo Temporal 8 años		
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES:			ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES:		



ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁREA DE REPARTO: ÁMBITO: Aia-1

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso Global	Residencial(ZG-2)	Coef. Edificabilidad	0,86 m ² c/m ² s	Densidad Viviendas	78,00 viv/ha —
Superficie Total m ²	Ap Medio Ar UA/m ²	Ap Objetivo PGOU. UA	Ap Objetivo Preex. UA	Ap Objetivo IncrementoUA	10% Ap Ayto UA
3.935,00		8.264,00	3.344,75	4.919,25	491,92

ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m2)	Edific (m2t/m2s)	Sup. Edif (m2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Residencial EN-3:	3.935,00	2,10	8.264,00	35	8.264,00
Totales zonas	3.935,00		8.264,00	35	8.264,00

SISTEMAS GENERALES

RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES

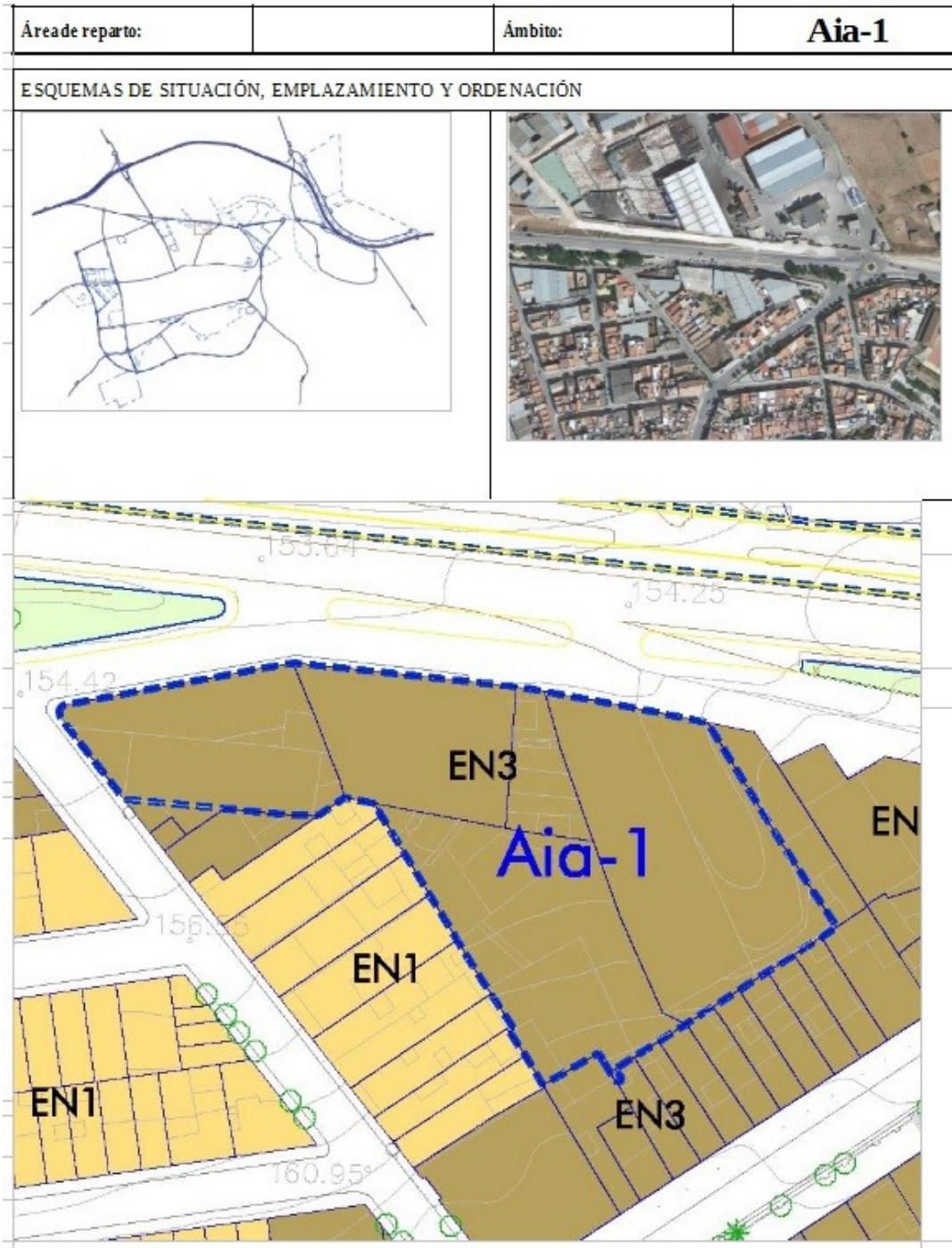
SG INCLUIDOS		Sistema de espacios libres SIPS Viario	
Total SG incluidos	0,00	Total Sistemas locales	
SG EXTERIORES		Aparcamiento Publico Viario: 0	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

- Actuación de Incremento de aprovechamiento respecto al planeamiento anterior.
Se producen transferencias de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento correspondientes a la cesión del 10% del incremento de aprovechamiento.
La actuación se desarrollara mediante la ordenación pormenorizada prevista en PGOU. -
Se exime del incremento de dotaciones locales Esp. Libre y Equipamiento en proporción al incremento de aprovechamiento considerando la escasa cuantía superficial generada.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Ordenacion Pormenorizada directa PGOU	INIC. REDACCIÓN: Privada Particulares
OTROS: Ejecucion mediante transferencias de aprovechamiento	SISTEMA: Ejecucion asistemática
ORDEN DE PRIORIDAD: 2	PROGRAMACIÓN: Segundo Periodo Temporal 8 años
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES:	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES:



ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁREA DE REPARTO: ÁMBITO: Aia-2

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso Global	Residencial(ZG-2)	Coef. Edificabilidad	0,86 m ² c/m ² s	Densidad Viviendas	78,00 viv/ha –
Superficie Total	Ap Medio Ar	Ap Objetivo	Ap Objetivo Preex. UA	IncrementoUA	10% Ap Ayto UA
1.700,00		3.570,00	1.445,00	2.125,00	212,50

ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	2	2 2	2	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Residencial EN-3:	1.700,00	2,10	3.570,00	15	3.570,00
Totales zonas	1.700,00		3.570,00	15	3.570,00

SISTEMAS GENERALES



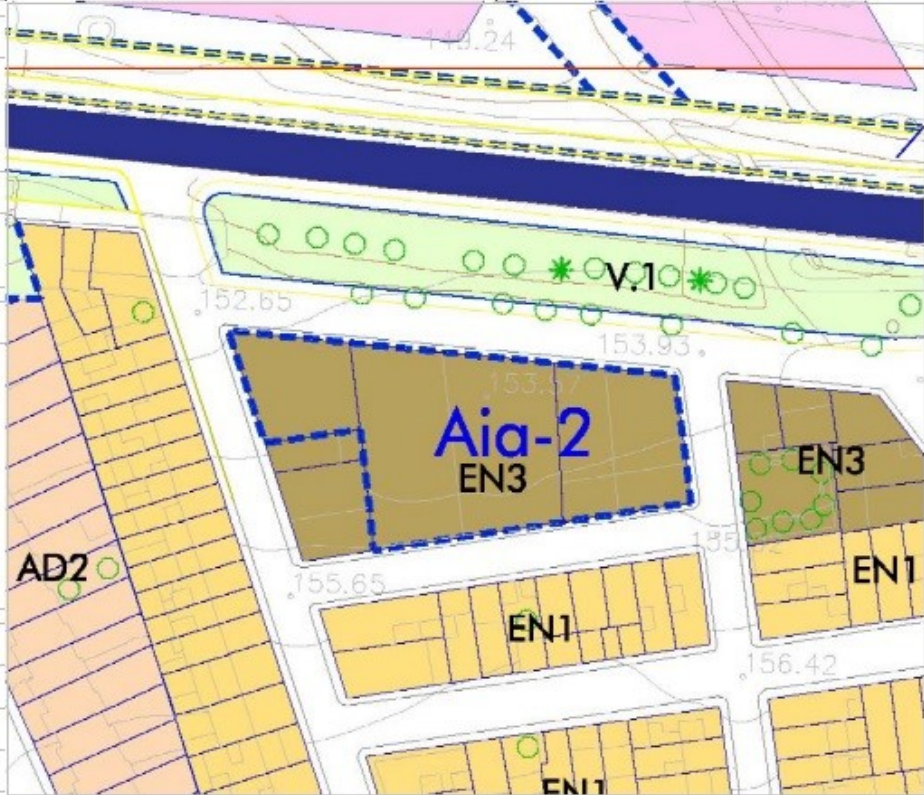
SG INCLUIDOS		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
		Sistema de espacios libres	
		SIPS	
		Viario	
Total SG incluidos	0,00	Total Sistemas locales	
SG EXTERIORES		Aparcamiento Publico Viario: 0	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

- Actuación de Incremento de aprovechamiento respecto al planeamiento anterior. Se producen transferencias de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento correspondientes a la cesión del 10% del incremento de aprovechamiento. La actuación se desarrollará mediante la ordenación pormenorizada prevista en PGOU. -. s locales Esp. Libre y Equipamiento en proporción al incremento de aprovechamiento considerando la escasa cuantía superficial generada.	
--	--

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Ordenación Pormenorizada directa PGOU	INIC. REDACCIÓN: Privada Particulares
OTROS: Ejecución mediante transferencias de aprovechamiento	SISTEMA: Ejecución asistématica
ORDEN DE PRIORIDAD: 2	PROGRAMACIÓN: Segundo Periodo Temporal 8 años
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES:	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES:

Área de reparto:		Ámbito:	Aia-2
ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN			
			
			

ACTUACIONES URBANISTICAS EN SUELO URBANIZABLE

Uzo – Suelo Urbanizable Ordenado Uzo-1

Uzo-2

Uzo-3

Uz – Suelo Urbanizable Sectorizado Uz-1

Uz-2

Uz-3

Uz-4

Uz-5

Uz-6

Ans – Urbanizable No Sectorizado Ans-1

Ans-2

Ans-3

Ans-4

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Área de reparto: AR-Suzo-1 Sector: Uzo-1

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso Global	Residencial	Coef. Edificabilidad	0,65 m ² c/m ² s	Densidad Viviendas	42,30 viv/ha
Superficie Total m2	Ap Medio Ar UA/m2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
131.211,00	0,6500	85.287,00	76.758,44	8.528,70	0,00

ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m2)	Edific (m2t/m2s)	Sup. Edif (m2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Residencial PI-3	70.935,00		85.287,00	555 VL	85.287,00

SISTEMAS GENERALES

RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES

SG INCLUIDOS		Sistema de espacios libres	13.121,00
		Docente +Deportivo + SIPS	12.664,00
		Viario (según plan. desarrollo)	34.491,00
Total SG incluidos	0,00	Totales	60.276,00
SG EXTERIORES:		Aparcamiento Publico Viario: 0,5 plaza/100 m2 edif : 426	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

- Ordenación según Plan Parcial de Sector nº 3 de las NNSS vigentes, aprobado definitivamente con fecha 23-01-2006.	- Resolverá de forma autónoma la conexión del Sector con todos los servicios e infraestructuras generales hasta donde éstos dispongan de capacidad suficiente, financiando las ampliaciones necesarias. En caso de optarse por la integración en los nuevos SG de infraestructuras previstos por el PGOU, se contribuirá a las mismas en proporción a la superficie edificable.
- Cautelas de protección arqueológica del yacimiento Y-04 Dehesilla, según Ficha Protección Arqueologica, y artículo 5.9.7 de las NNUU. A ejecutar por titulares Junta Compensacion.	

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial aprobado	INIC. REDACCIÓN: Privada Propiedad
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: Primer Periodo Temporal 8 años
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: Según convenio	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: Según convenio

Área de reparto:	AR-SUzo-1	Sector:	Uzo-1
ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN			
			
			

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO

ÁREA DE REPARTO: AR-Suzo-2 Sector: Uzo-2

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Uso Global	Residencial	Coef. Edificabilidad	0,606 m ² c/m ² s	Densidad Viviendas	43,77 viv/ha
Superficie Total m ²	Ap Medio Ar UA/m ²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
37.245,00	0,528632	2.1.214,00	17.720,02	2.121,40	+1.372,58

ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas	Superficies (m ²)	Edific (m ² t/m ² s)	Sup. Edif (m ² t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Resid PI-6	11.510,00	1,37	15.798,00	112 VL	15.798,00
Resid PI-6-VP	4.935,00	1,37	6.770,00	51 VP	5.416,00
Totales zonas	16.445,00		22.568,00	163	21.214,00

SISTEMAS GENERALES

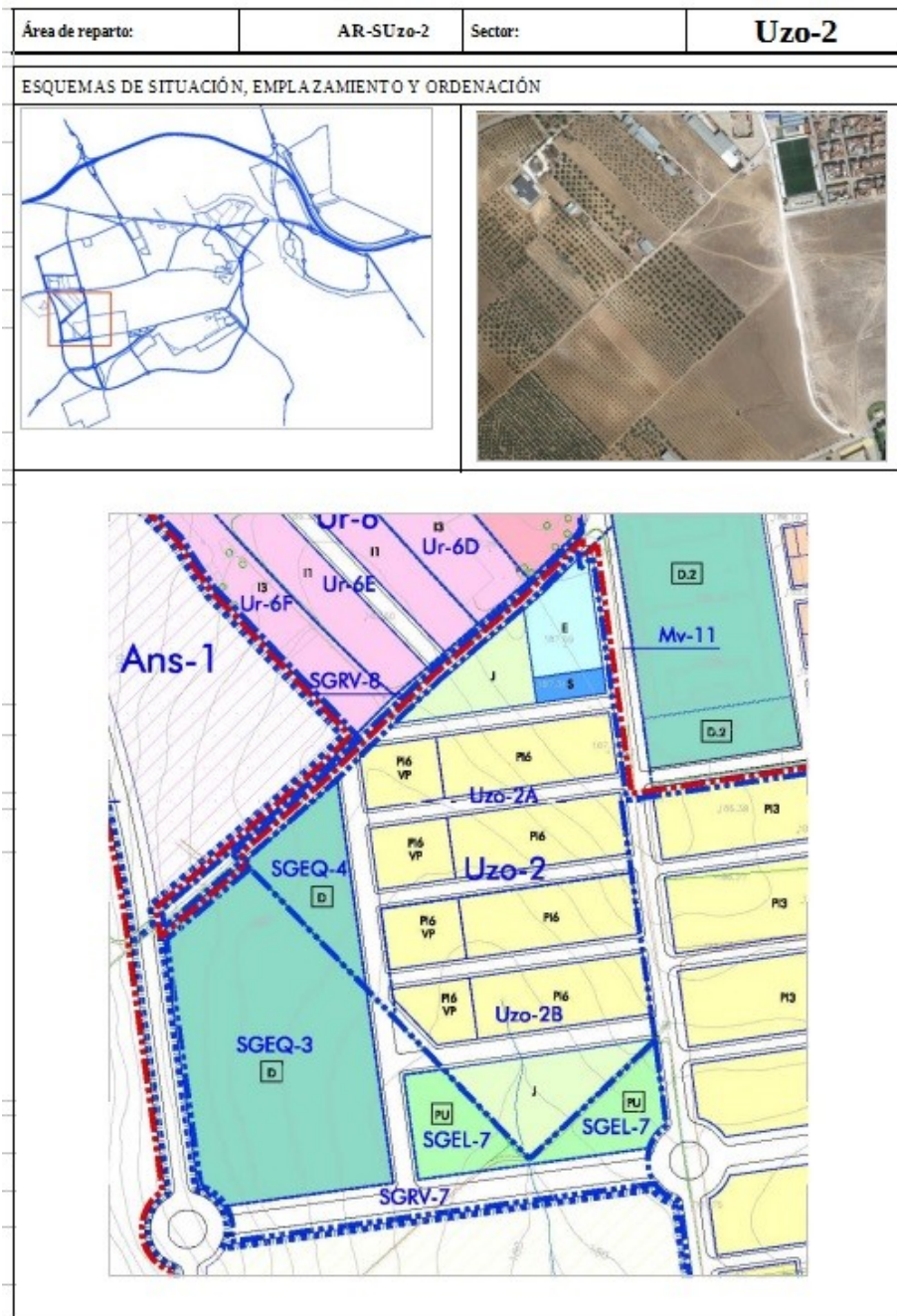
SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS	SGEQ-4	2.900,00	Sistema de espacios libres
	s		Docente + SIPS
			Viario (según plan. desarrollo)
Total SG incluidos		2.900,00	Totales
SG EXTERIORES: SGEQ-3A	2.885,00		Aparcamiento Publico Viario: 0,5 plaza/100 m ² edif : 114

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

<p>- Ordenación pormenorizada del Sector por el PGOU, (Normas Urbanísticas, Parte D), que modifica y sustituye a la Modificación de las NNSS de La Dehesilla, y al correspondiente convenio urbanístico con la propiedad.</p> <p>- El PGOU introduce cambios en la calificación de las parcelas dotacionales, de acuerdo a los nuevos criterios de ordenación global del ámbito, para completar la ordenación urbanística de los nuevos Sistemas Generales SGEQ-3 y SGEL-7. Se mantienen el resto de determinaciones de la Modificación de las NNSS. Se delimitan 2 UE (A y B) para su mejor desarrollo temporal, en ds fases diferentes de ejecución. -</p>	<p>- Resolverá de forma autónoma la conexión del Sector con todos los servicios e infraestructuras generales hasta donde éstos dispongan de capacidad suficiente, financiando las ampliaciones necesarias.</p> <p>- Resolverá la urbanización del ámbito Mv-11B incluido como viario local del sector,</p> <p>Como contribución a la ampliación de dotaciones y de acuerdo con el Convenio suscrito, los propietarios de suelo deben aportar la cantidad de 252.906 €, cantidad reclamable a partir de la fecha de Ap. Definitiva del PGOU.</p>
--	---

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Ordenación pormenorizada por el PGOU	INIC. REDACCIÓN: Privada Propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y Parcelación	SISTEMA: Compensación Delimitación 2 Unidades Ejecucion
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: Primer Periodo 8 años (Uzo-2A) Segundo Periodo 8 años (Uzo-2B)
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: Según convenio	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: Según convenio



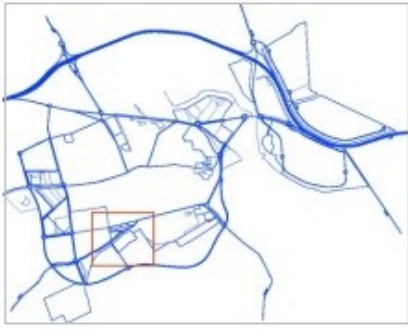


ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO					
Área de Reparto: AR-Suzo-3		Sector: Uzo-3			
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
Uso Global	Residencial	Coef. Edificabilidad 0,328 m ² c/m ² s		Densidad Viviendas	21,42 viv/ha
Superficie Total m ²	Ap Medio Ar UA/m ²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
63.085,00	0,308796	19.480,00	17.532,361	1.948,04	+ 0,00
ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
Zonas	Superficies (m ²)	Edific (m ² t/m ² s)	Sup. Edif (m ² t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Resid. PI-5 AD	1.772,00	1,30	2.303,00	16	2.303,00
Resid. PI-5 AD VP	4.783,00	1,30	6.218,00	45	4.974,00
Resid. PI-5-AP	24.405,00	0,50	12.203,00	74	12.203,00
tales zonas	30.960,00		20.724,00	135	19.480,00
SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES		
SG INCLUIDOS	SGEL-9	7.370,00	Sistema de espacios libres Docente + SIPS+ Infraestructuras Viario	5.940,00 3.300,00 15.515,00	
Total SG incluidos		7.370,00	Totales	24.755,00	
SG EXTERIORES:			Aparcamiento Publico Viario: 0,5 plaza/100 m ² edif : 104		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS					
<ul style="list-style-type: none"> - Ordenación pormenorizada del Sector por el PGOU, (Normas Urbanísticas, Parte D), que modifica y sustituye al Plan Parcial de Sector nº 8 de las NNSS vigentes, aprobado definitivamente con fecha 05-11-2013, - Reajuste de los límites del sector de acuerdo con la nueva ordenación estructural del PGOU, incluyendo la totalidad del suelo. Ubicado al sur del límite del antiguo arroyo seco. Reubicación del SGEL previsto por las NNSS a posición de transición acústica con la zona industrial. El viario sobre arroyo seco será ejecutado por la Ur.16. - Mantenimiento de los parámetros de edificabilidad y densidad máxima originarios del P.P: Establecimiento de reservas del 30% para vivienda protegida. 			<ul style="list-style-type: none"> - Reajuste de la ordenación pormenorizada, reajustando alineaciones de parcelas, y respetando los parámetros y tipologías de usos lucrativos pormenorizados previstos en el Plan Parcial La urbanización del SGEL-9 incluido en el ámbito, queda excluido de las cargas de urbanización del sector. (Se ejecutara como carga general de SSGG adscrito a nuevos sectores en SURnc y SUZs). - Resolverá de forma autónoma la conexión del Sector con todos los servicios e infraestructuras generales, financiando las ampliaciones necesarias. En caso de optarse por la integración en los nuevos SG de infraestructuras previstos por el PGOU, se contribuirá a las mismas en proporción a la superficie edificable. 		
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN					

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Ordenación Pormenorizada por el PGOU	INIC. REDACCIÓN: Privada Propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA: Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: Primer Periodo Temporal 8 años
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES:	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES:



00167934

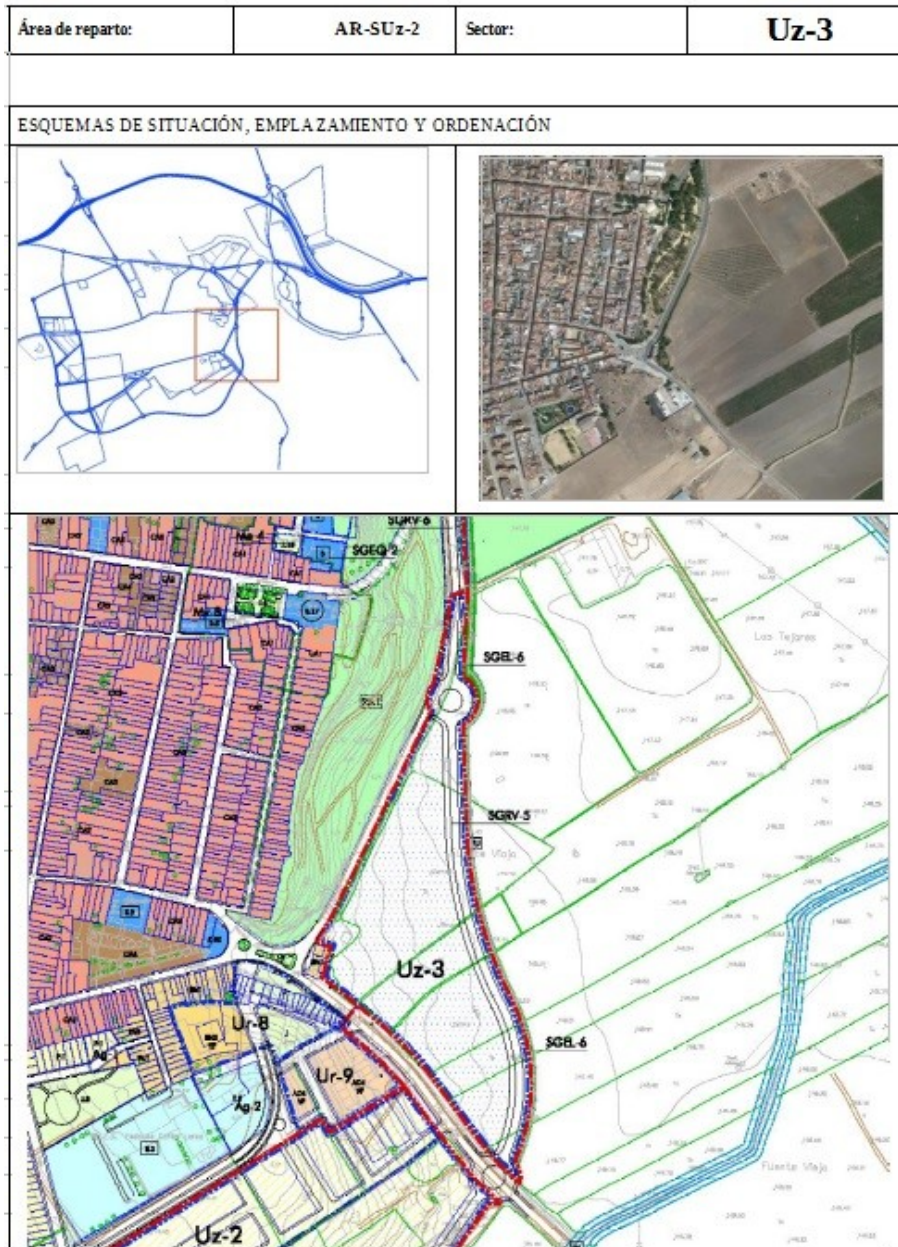
ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO					
Área de Reparto: AR-Suz-1		Sector: Uz-1			
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
Uso Global	Residencial	Coef. Edificabilidad 0,65 m ² c/m ² s		Densidad Viviendas 50,0 viv/ha	
Superficie Total m ²	Ap Medio Ar UA/m ²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
27.990,00	0,448384	17.101,40	11.295,28	1.710,14	+ 4.096,43
ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
Zonas	Superficies (m ²)	Edific (m ² t/m ² s)	Sup. Edif (m ² t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Residencial RMD-1			12.735,00	94 VL	12.735,00
Residencial RMD-1-VP			5.458,00	46VP	4.336,40
Totales zonas	27.990,00	0,65 m ² c/m ² s	18.193,00	140	17.101,40
SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES		
SG INCLUIDOS:			Sistema de espacios libres		5.030,00
			Docente + Dep + SIPS		2.183,00
			Viario (según Plan. Parcial desarrollo)		
Total SG incluidos			Totales (sin viario)		7.213,00
SG EXTERIORES: SGEQ-3B 11.930,00			Aparcamiento Publico Viario: 0,5 plaza/100 m ² edif : 90		
SGEL-7 4.278,00					
SGRV-7 5.806,00					
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS					
<ul style="list-style-type: none"> - Actuación de cierre de corona sur del núcleo mediante desarrollo residencial de media densidad. - Reserva de suelo residencial a medio plazo segundo cuatrienio. - Resolverá la urbanización del ámbito del espacio libre situado al norte de la Avda. de la Fuenlonguilla. La superficie definida como espacio libre local tendrá carácter de mínimo. Podrá concentrar las reservas de dotaciones locales de equipamiento en una única parcela destinada a SIPS 			<ul style="list-style-type: none"> - El Area de Reparto AR-SUZ-1 incorpora los SSGG SGEL-7, SGEQ-3B, y SGRV-7 destino de los excedentes de aprovechamiento. - Se contribuirá a la financiación de los nuevos SG de dotaciones e infraestructuras previstos por el PGOU en proporción a los aprovechamientos. 		
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN					
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial			INIC. REDACCIÓN: Privada Propietarios		
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación			SISTEMA: Compensacion		
ORDEN DE PRIORIDAD: 2			PROGRAMACIÓN: Segundo Periodo Temporal 8 años		
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 3,965344 %			ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 270.629,00 €		

Área de repart:	AR-SUz-1	Sector:	Uz-1
ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN			
			
			




ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO					
Área de reparto: AR-Suz-1 Sector: Uz-2					
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
Uso Global	Residencial	Coef. Edificabilidad 0,65 m ² c/m ² s		Densidad Viviendas 50,0 viv/ha	
Superficie Total m ²	Ap Medio Ar UA/m ²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
32.710,00	0,448384	19.985,40	13.200,00	1.998,54	+ 4.787,22
ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
Zonas	Superficies (m ²)	Edific (m ² t/m ² s)	Sup. Edif (m ² t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Residencial RMD-1			14.883,00	110 VL	14.883,00
Residencial RMD-1-VP			6.378,00	54 VP	5.102,40
Totales zonas	32.710,00	0,65 m ² c/m ² s	21.261,00	164	19.985,40
SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES		
SG INCLUIDOS			Sistema de espacios libres Docente + Deportivo + SIPS Viario (según plan. desarrollo)		3.827,00 2.551,00
Total SG incluidos		0,00	Totales (sin viario)		6.378,00
SG EXTERIORES: SGEQ-3B 11.930,00 SGEL-7 4.278,00 SGRV-7 5.806,00			Aparcamiento Publico Viario: 0,5 plaza/100 m ² edif : 106		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS					
<ul style="list-style-type: none"> - Actuación de cierre de corona sur del núcleo mediante desarrollo residencial de media densidad. Reserva de suelo residencial a medio plazo segundo cuatrienio. - Resolverá la urbanización del ámbito del viario de conexión del sector a la estructura urbana, prolongación Avda. Rafel el Fiel , actuación de Gestion simple AG-2, Podrá concentrar las reservas de dotaciones locales de equipamiento en una única parcela destinada a SIPS 			<ul style="list-style-type: none"> - El Area de Reparto AR-SUZ-1 incorpora los SSSG SGEL-7, SGEQ-3B, y SGRV-7 destino de los excedentes de aprovechamiento. - Se contribuirá a la financiación de los nuevos SG de dotaciones e infraestructuras previstos por el PGOU en proporción a los aprovechamientos. 		
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN					
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial			INIC. REDACCIÓN: Privada Propietarios		
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación			SISTEMA: Compensación		
ORDEN DE PRIORIDAD: 2			PROGRAMACIÓN: Segundo Periodo Temporal 8 años		
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 4,634045 %			ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 316.267,00 €		

Área de reparto:	AR-SUz-1	Sector:	Uz-2
ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN			
			
			

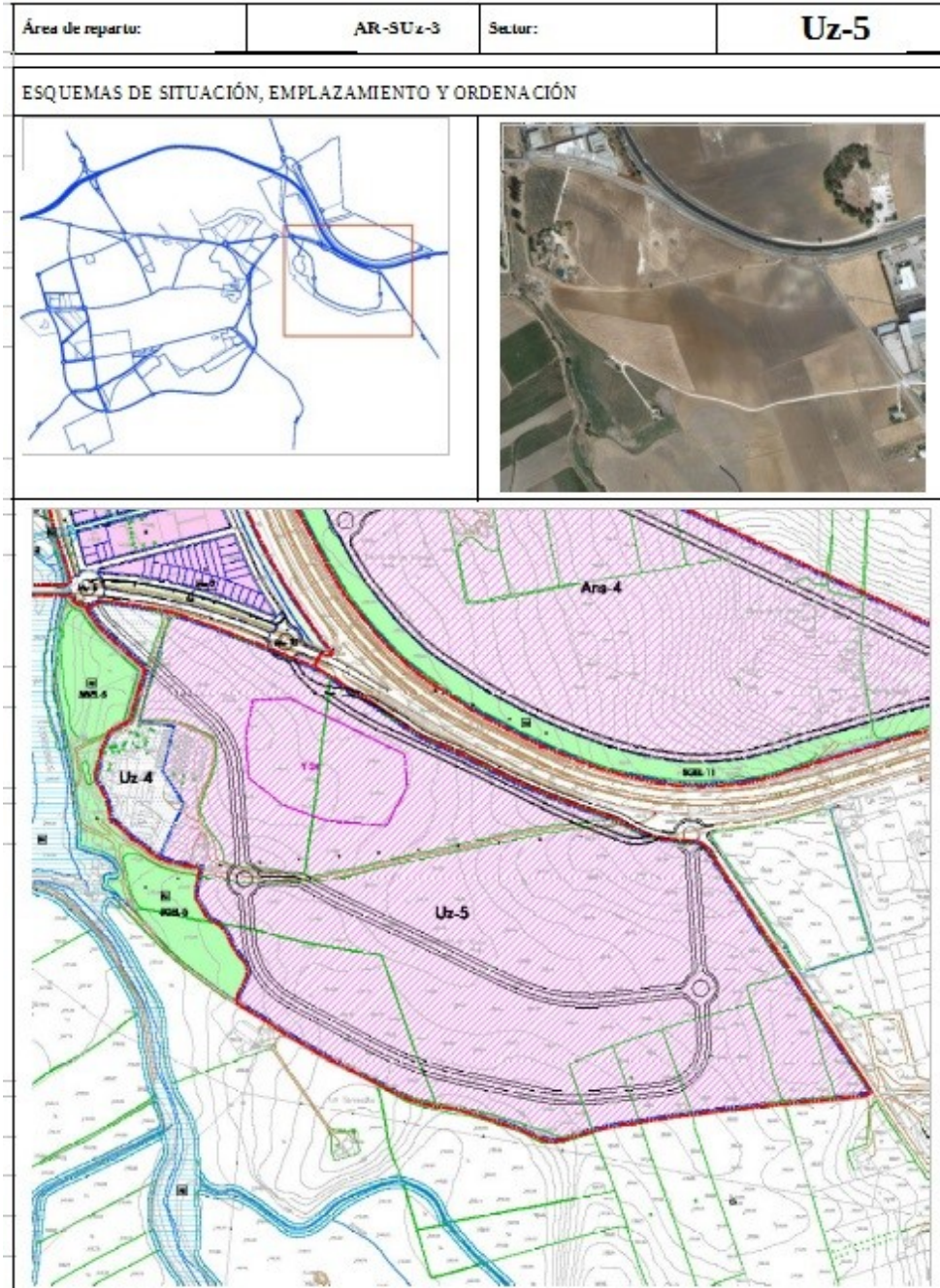
ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO					
Área de Reparto:		AR-Suz-2	Sector: Uz-3		
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
Uso Global	Terciario	Coef. Edificabilidad 0,55 m ² c/m ² s		Densidad Viviendas –	
Superficie Total m ²	Ap Medio Ar UA/m ²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
40.680,00	0,465833	22.374,00	17.055,10	2.237,40	+3.081,50
ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
Zonas	Superficies (m ²)	Edific (m ² t/m ² s)	Sup. Edif (m ² t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Terciario T			22.374,00		22.374,00
Totales zonas	40.680,00	0,55	22..374,00		22..374,00
SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES		
SG INCLUIDOS			Sistema de espacios libres		4.068,00
			Deportivo + SIPS		1.627,00
			Viario (según plan. desarrollo)		
Total SG incluidos			Totales (sin viario)		5.695,00
SG EXTERIORES: SGRV-5 10.715,00			Aparcamiento Publico Viario: 0,5 plaza/100 m ² edif : 112		
SGEL-5E 1.220,00					
SGEL-6 3.542,00					
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS					
<p>- Actuación de carácter terciario colindante al Parque el Corbones y su ampliación. Oportunidad de desarrollo comercial vinculado a la estructura viaria principal, en proximidad al núcleo urbano.</p> <p>correctoras del riesgo de inundación en el borde Este PRI-5. , vinculadas con la ejecución del SG viario SGRV-5., externo al sector. Art.5.3.3.Normas Urbanísticas</p>			<p>- El Área de reparto AR-SUZ-2 incorpora los sistemas generales externos SGRV-5, SGEL-5E y el SGEL-6, destino de los excedentes de aprovechamiento.</p> <p>Se contribuirá a la financiación de los nuevos SG de dotaciones e infraestructuras previstos por el PGOU en proporción a los aprovechamientos.</p> <p>Ejecución y financiación SGRV-5 y PRI-5 (727.320,00 €)</p>		
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN					
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial			INIC. REDACCIÓN: Privada Propiedad		
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación			SISTEMA: Compensación		
ORDEN DE PRIORIDAD: 2			PROGRAMACIÓN: Segundo Periodo Temporal 8 años		
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 4,876034 %			ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 332.823,00 €		



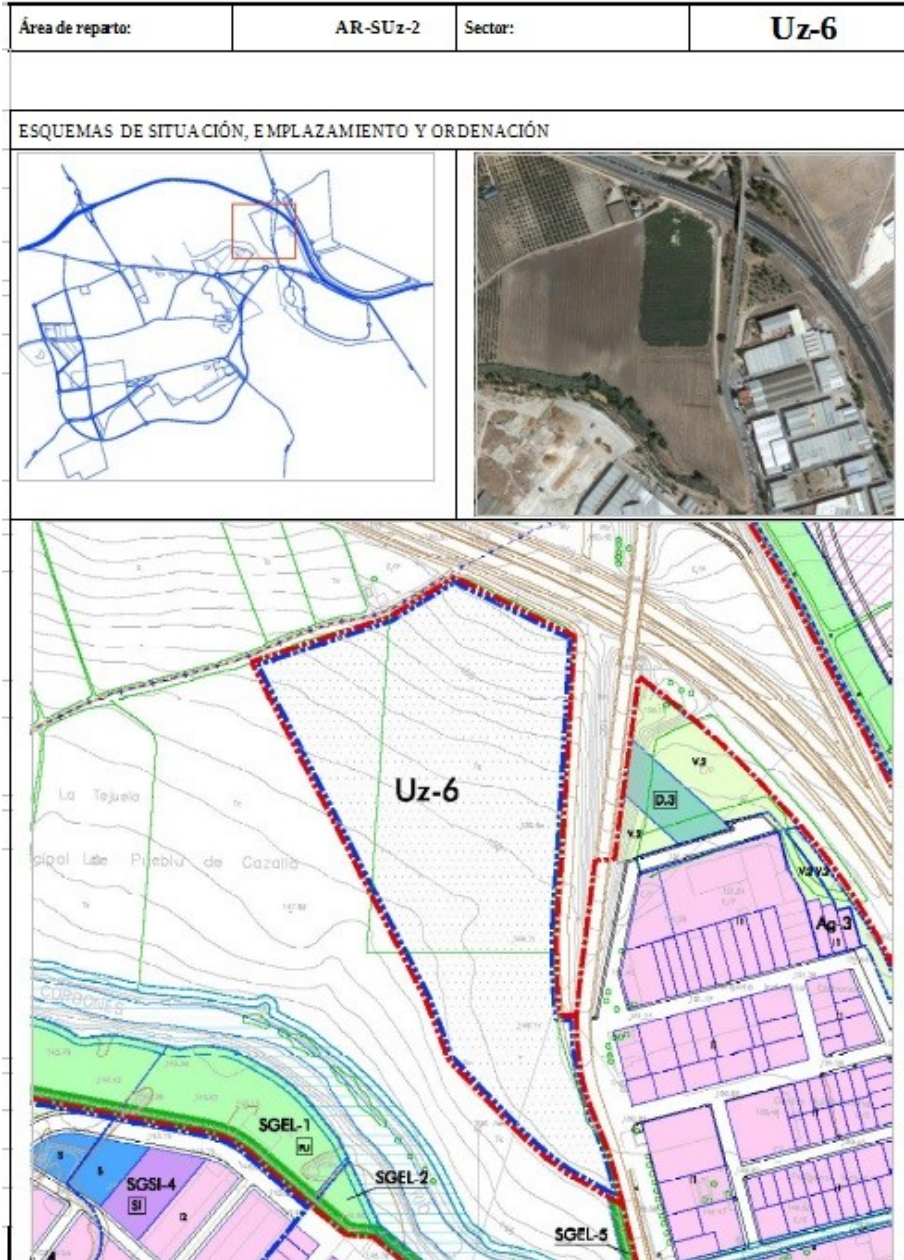
ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO					
Área de Reparto: AR-Suz-4 Sector: Uz-4					
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
Uso Global	Terciario	Coef. Edificabilidad 0,55 m ² c/m ² s		Densidad Viviendas –	
Superficie Total m2	Ap Medio Ar UA/m2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
17.425,00	0,451751	9.583,00	7.084,59	958,30	+ 1.540,11
ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
Zonas	Superficies (m2)	Edific (m2t/m2s)	Sup. Edif (m2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Terciario T			9.583,00		9.583,00
Totales zonas	17.425,00	0,55	9.583,00		9.583,00
SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES		
SG INCLUIDOS			Sistema de espacios libres Deportivo + SIPS Viario (según plan. desarrollo)		1.743,00 697,00
Total SG incluidos			Totales (sin viario)		2.440,00
SG EXTERIORES: SGEL-5B 3.788,00			Aparcamiento Publico Viario: 0,5 plaza/100 m2 edif :48		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS					
<ul style="list-style-type: none"> - Actuación de carácter turístico o terciario, vinculada a la rehabilitación del Cortijo Valera. Colindante al Parque de la Ribera Este del Corbones. - Las dotaciones locales se ubcaran en el ámbito próximo al Poligono Corbones. - Con carácter previo a la urbanización, s e realizarán las medidas correctoras del riesgo de inundación en el borde Oeste del sector PRI-7B .. Art.5.3.3.Normas Urbanisticas 			<ul style="list-style-type: none"> - El Area de reparto AR-SUZ-4 incorpora el SGEL-5B, destino de los excedentes de aprovechamiento - Se contribuirá a la financiación de los nuevos SG de dotaciones e infraestructuras previstos por el PGOU en proporción a los aprovechamientos. - Ejecucion y financiación PRI-7B (13.860,00 €) 		
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN					
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial			INIC. REDACCIÓN: Privada Propiedad		
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación			SISTEMA: Compensación		
ORDEN DE PRIORIDAD: 2			PROGRAMACIÓN: Segundo Periodo Temporal 8 años		
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES:		2,088701 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 142.550,00 €		

Área de reparto:	AR-SUz-4	Sector:	Uz-4
ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN			
			
			



ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO						
Área de Reparto:		AR-Suz-3	Sector:		Uz-5	
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
Uso Global	Industrial	Coef. Edificabilidad		0,55 m ² c/m ² s	Densidad Viviendas	—
Superficie Total m ²	Ap Medio Ar UA/m ²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA	
316.250,00	0,489209	173.938,00	139.241,30	17.393,80	+ 17.302,90	
ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO						
Zonas	Superficies (m ²)	Edific m ² t/m ² s)	Sup. Edif (m ² t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)	
Industrial I			173.938,00		173.938,00	
Totales zonas	316.250,00	0,55	173.938,00		173.938,00	
SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES			
SG INCLUIDOS			Sistema de espacios libres Deportivo + SIPS Viario (según plan. desarrollo)		31.625,00 12.650,00	
Total SG incluidos			Totales (sin viario)		44.275,00	
SG EXTERIORES: SGEL-5A 12.074,00 SGEL-5C 10.051,00 SGEL-4A 17.174,00			Aparcamiento Publico Viario: 0,5 plaza/100 m ² edif :870			
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS						
<ul style="list-style-type: none"> - Desarrollo de actividades económicas diversificadas, apoyado en la A- 92. - Concentración de las cesiones dotacionales locales de espacios libres como borde sur del sector en continuidad con el SGEL-5. Localización preferente de cesiones de dotaciones de equipamientos en proximidad al Polígono Corbones y Uz-4. - Desarrollo y ejecución en varias unidades de ejecución a definir en el P.P. El Área de reparto AR-SUZ-3 incorpora el SGEL-4A, SGEL-5A y SGEL-5C, destino de los excedentes de aprovechamiento 			<ul style="list-style-type: none"> - Cautelas de protección arqueológica del yacimiento Y-24, según artículo 5.9.7 de las NNUU, a financiar por titulares Junta Compensación con carácter previo o simultáneo a la aprobación del Plan Parcial, para poder consolidar tras las intervenciones arqueológicas la ordenación pormenorizada. - Se contribuirá a la financiación de los nuevos SG de dotaciones e infraestructuras previstos por el PGOU en proporción a los aprovechamientos. 			
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN						
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial			INIC. REDACCIÓN: Privada Propiedad			
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación			SISTEMA: Compensación			
ORDEN DE PRIORIDAD: 2			PROGRAMACIÓN: Segundo Periodo Temporal 8 años			
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 37.911508 %			ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 2.587.4054.118.605,00			



ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO					
Área de Reparto:		AR-Suz-2		Sector: Uz-6	
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
Uso Global	Terciario	Coef. Edificabilidad	0,55 m ² c/m ² s	Densidad Viviendas	—
Superficie Total m ²	Ap Medio Ar UA/m ²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
44.980,00	0,465833	24.739,00	18.857,87	2.473,90	+ 3.407,23
ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
Zonas	Superficies (m ²)	Edific (m ² t/m ² s)	Sup. Edif (m ² t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Terciario T			24.739,00		24.739,00
Totales zonas	44.980,00	0,55	24.739,00		24.739,00
SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES		
SG INCLUIDOS			Sistema de espacios libres Deportivo + SIPS Viario (según plan. desarrollo)		4.498,00 1.799,00
Total SG incluidos		0,00	Totales (sin viario)		6.297,00
SG EXTERIORES: SGRV-5 10.715,00 SGEL-5E 1.220,00 SGEL-6 3.542,00			Aparcamiento Publico Viario: 0,5 plaza/100 m ² edif :124		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS					
<p>- Actuación de carácter terciario colindante el polígono Corbones, vinculada a la accesibilidad a la red viaria territorial.</p> <p>- Las reservas de sistemas de espacios libres y SIP se realizará en el borde N y E junto a la A92 y carretera de acceso.</p>			<p>- El Area de reparto AR-SUZ-2 incorpora los SSGG externos SGRV-5, SGEL-5E, así como el SGEL-6, destino de los excedentes de aprovechamiento</p> <p>Se contribuirá a la financiación de los nuevos SG de dotaciones e infraestructuras previstos por el PGOU en proporción a los aprovechamientos.</p>		
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial			INIC. REDACCIÓN: Privada Propiedad		
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación			SISTEMA: Compensación		
ORDEN DE PRIORIDAD: 2			PROGRAMACIÓN: Segundo Periodo Temporal 8 años		
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES:		5,392109 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES:		368.003,00 €



CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO					
Área de Reparto:		Ámbito: Ans-1			
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
Superficie m2	Ap Medio Ar UA/m2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
102.100,00					
USOS GLOBALES INCOMPATIBLES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
Uso global incompat.	Superficies (m2)	Edific (m2t/m2s)	Sup. Edif (m2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Residencial			Según PS	Según PS	
Totales zonas					
SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES		
SG INCLUIDOS	SGRV-1	8.500,00	Sistema de espacios libres Docente + SIPS		
	SGRV-2	10.500,00	Viario (según plan. desarrollo)		
SG Adicionales		Según PS	Totales (sin viario)		
Total SG incluidos					Según PS
SG EXTERIORES: Según PS			Aparcamiento Publico Viario: 0,5 plaza/100 m2 edif.		
OBJETIVOS Y CONDICIONES DE DESARROLLO					
<p>Condiciones de desarrollo:</p> <p>Las definidas en las Normas Urbanísticas Art. 13.10.8, para la sectorización de usos globales distintos al residencial.</p> <p>En tanto no se proceda a la formulación del Plan de Sectorización serán aplicables las condiciones del suelo no urbanizable de carácter rural de la zona homogénea Campiña CA-1. Las actuaciones que implique edificación deberán ser provisionales o desmontables a costa del actuante cuando se tenga que ejecutar el PS</p>			<p>El Plan de Sectorización gestionará la obtención del suelo y ejecución del SGRV-1y SGRV-2 y resto de los sistemas generales a establecer según P. Sectorización.</p>		
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN					
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan de Sectorización y Plan Parcial			INIC. REDACCIÓN:		
OTROS: Proyectos de Urbanización y Parcelación			SISTEMA:		
ORDEN DE PRIORIDAD:			PROGRAMACIÓN: Sin programación		
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: Según P. Sectorización			ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: Según P. Sectorización		

Área de reparto:		Ámbito:	Ans-1
ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN			
			
			

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Área de Reaparto: Ámbito: Ans-2

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m ²	Ap Medio Ar UA/m ²	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
103.000,00					

ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Uso global incompat.	Superficies (m2)	Edific (m2t/m2s)	Sup. Edif (m2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Industrial			Según PS	Según PS	
Totales zonas					

SISTEMAS GENERALES

RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES

SG INCLUIDOS SGRV-3	8.360,04	Sistema de espacios libres Docente + SIPS	
SG Adicionales	Según PS	Viario (según plan. desarrollo)	
Total SG incluidos		Totales (sin viario)	Según PS
SG EXTERIORES: Adscripción de porcentaje del acuerdo con lo que establezca el PS	SGEL-13, de	Aparcamiento Publico Viario: 0,5 plaza/100 m2 edif.	

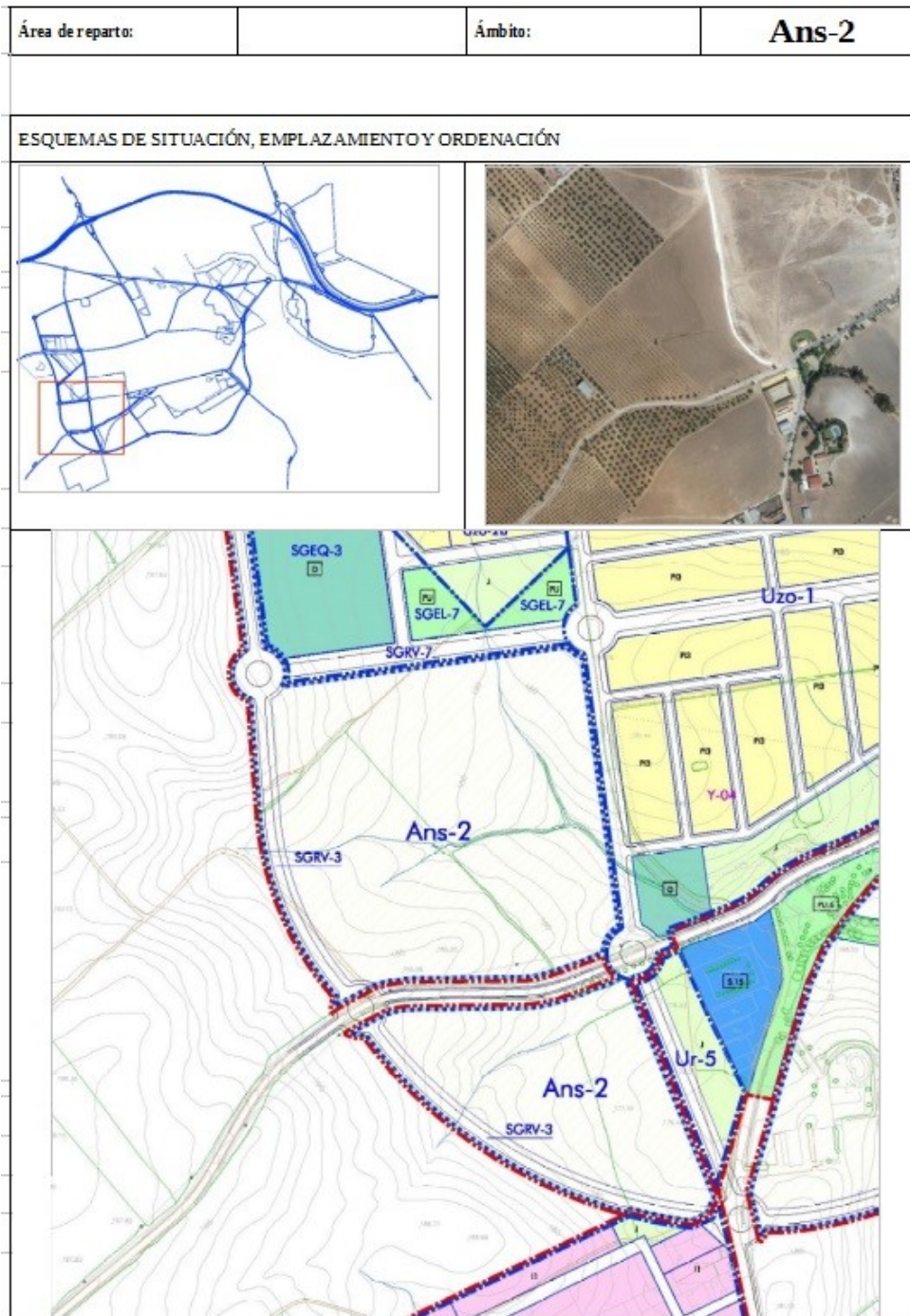
OBJETIVOS Y CONDICIONES DE DESARROLLO

<p>Condiciones de desarrollo: Las definidas en las Normas Urbanísticas Art. 13.10.8, para la sectorización de usos globales distintos al industrial.</p> <p>En tanto no se proceda a la formulación del Plan de Sectorización serán aplicables las condiciones del suelo no urbanizable de carácter rural de la zona homogénea Campiña CA-1. Las actuaciones que implique edificación deberán ser provisionales o desmontables a costa del actuante cuando se tenga que ejecutar el PS</p>	<p>-El Plan de Sectorización gestionará la obtención del suelo y ejecución del SGRV-3 y resto de los sistemas generales a establecer según P. Sectorización.</p>
--	--



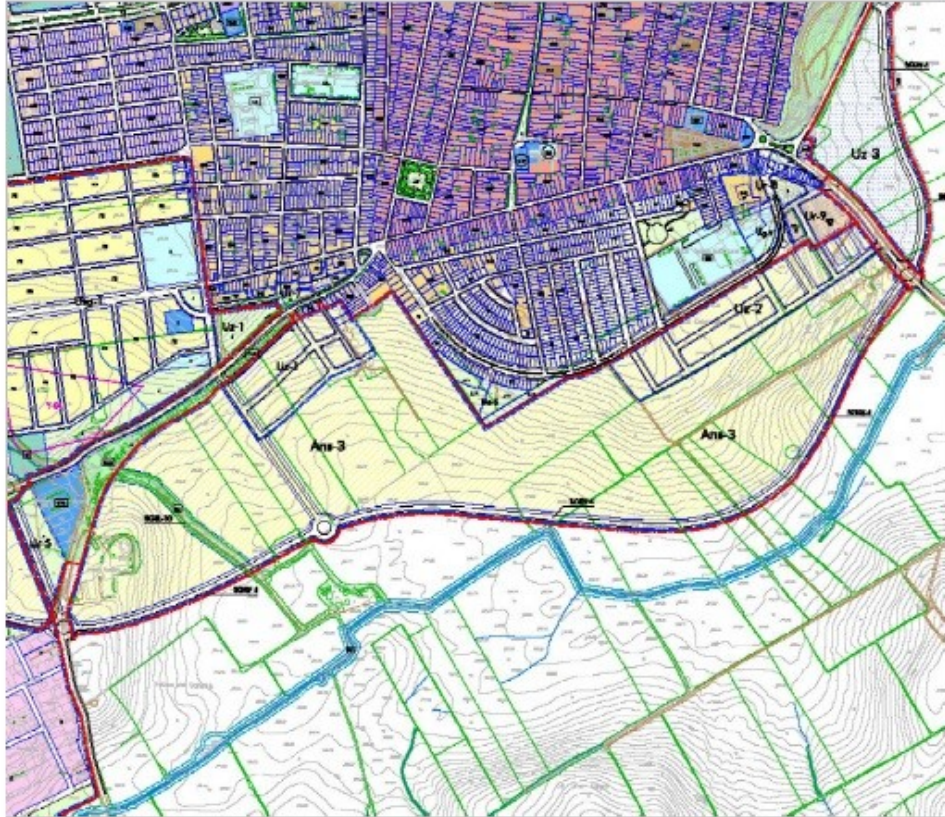
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan de Sectorización y Plan Parcial	INIC. REDACCIÓN:
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA:
ORDEN DE PRIORIDAD:	PROGRAMACIÓN: Sin programación
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: Según P. Sectorización	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: Según P. Sectorización

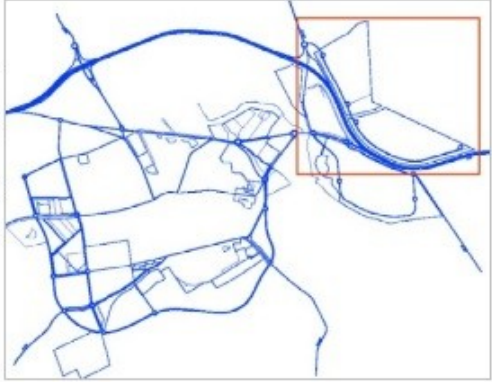

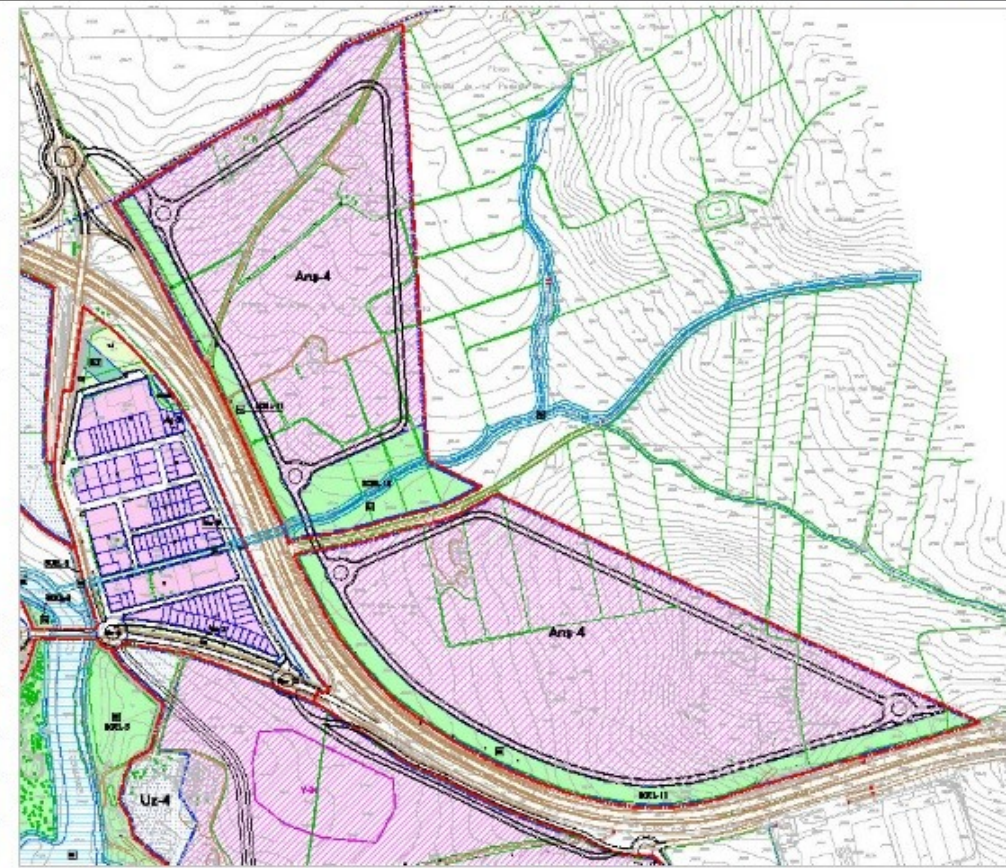
00167934



CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO					
Área de Reparto:		Ámbito: Ans-3			
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
Superficie m2	Ap Medio Ar UA/m2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
273.600,00					
USOS GLOBALES INCOMPATIBLES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
Uso global incompat.	Superficies (m2)	Edific (m2t/m2s)	Sup. Edif (m2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Industrial			Según PS	Según PS	
Totales zonas					
SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES		
SG INCLUIDOS	SGRV-4	25.350,00	Sistema de espacios libres Docente + SIPS		
	SGEL-10	4.800,00	Viaro (según plan. desarrollo)		
SG Adicionales		Según PS	Totales (sin viario)		
Total SG incluidos					Según PS
SG EXTERIORES: Adscripción de porcentaje del acuerdo con lo que establezca el PS			SGEL-13, de Aparcamiento Publico Viario: 0,5 plaza/100 m2 edif.)		
OBJETIVOS Y CONDICIONES DE DESARROLLO					
Condiciones de desarrollo: Las definidas en las Normas Urbanísticas Art. 13.10.8, para la sectorización de usos globales distintos al industrial.			-El Plan de Sectorización gestionará la obtención del suelo y ejecución del SGRV-4 y SGEL-10, y resto de los sistemas generales a establecer según P. Sectorización.		
En tanto no se proceda a la formulación del Plan de Sectorización serán aplicables las condiciones del suelo no urbanizable de carácter rural de la zona homogénea Entorno del Corbones CO-1. Las actuaciones que impliquen edificación deberán ser provisionales o desmontables a costa del actuante cuando se tenga que ejecutar el PS			Con carácter previo a la urbanización, se realizarán las medidas correctoras del riesgo de inundación en el borde Sur del Area PRI-6 ... Art.5.3.3.Normas Urbanísticas Se deberá resolver entre esas medidas el cruce del arroyo afluente del Fuenlonguilla, con la ronda viaria y el muro de defensa, y la aplicación del RDPH, relativo a Zona de Flujo Preferente, Zona Inundable y Z.onas Servidumbre y Policia del arroyo que discurre por SGEL-10 Art.5.3.3.Normas Urbanísticas		
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN					
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan de Sectorización y Plan Parcial			INIC. REDACCIÓN:		
OTROS: Proyectos de Urbanización y Parcelación			SISTEMA:		
ORDEN DE PRIORIDAD:			PROGRAMACIÓN: Sin programación		
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: Según P. Sectorización			ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: Según P. Sectorización		

Área de reparto:		Ámbito:	Ans-3
ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN			
			
			

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO					
Área de Reparto:		Ámbito:		Ans-4	
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
Superficie m2	Ap Medio Ar UA/m2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
425.450,00					
USOS GLOBALES INCOMPATIBLES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
Uso global incompat.	Superficies (m2)	Edific (m2t/m2s)	Sup. Edif (m2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Residencial			Según PS	Según PS	
Totales zonas					
SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES		
SG INCLUIDOS	SGEL-11	47.000,00	Sistema de espacios libres Docente + SIPS		
	SGEL-12	23.800,00	Viario (según plan. desarrollo)		
Total SG incluidos		Según	Totales (sin viario)		
					Según PS
SG EXTERIORES: Según PS			Aparcamiento Publico Viario: 0,5 plaza/100 m2 edif.		
OBJETIVOS Y CONDICIONES DE DESARROLLO					
Condiciones de desarrollo: Las definidas en las Normas Urbanísticas Art. 13.10.8, para la sectorización de usos globales distintos al residencial.			El Plan de Sectorización gestionará la obtención del suelo y ejecución del SGEL-11 y SGEL-12, y resto de los sistemas generales a establecer según P. Sectorización.		
En tanto no se proceda a la formulación del Plan de Sectorización serán aplicables las condiciones del suelo no urbanizable de carácter rural de la zona homogénea Campiña CA-1. Las actuaciones que implique edificación deberán ser provisionales o desmontables a costa del actuante cuando se tenga que ejecutar el PS			Con carácter previo a la urbanización, se realizarán las medidas correctoras del riesgo de inundación (Tanque de Tormenta SGEL-12) ... Art.5.3.3.Normas Urbanísticas		
			-Coordinación con Marchena en el diseño del enlace con la A- 92, así como con área de actividades económicas previstas colindantes en dicho municipio.Plan Intermunicipal.		
DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN					
PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan de Sectorización y Plan Parcial			INIC. REDACCIÓN:		
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación			SISTEMA:		
ORDEN DE PRIORIDAD:			PROGRAMACIÓN: Sin programación		
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: Según P. Sectorización			ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: Según P. Sectorización		

Área de reparto:		Ámbito:	Ans-4
ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN			
			
			

00167934

Tomo II.

Parte-D: Ordenación pormenorizada Suelo Urbanizable Ordenado Uzo-2 y Uzo-3.

Título 1. Antecedentes y justificación de la ordenación pormenorizada establecida por el PGOU sobre los sectores de suelo urbanizable ordenado Uzo-3 y Uzo-2.

En el PGOU se incluyen como Suelo Urbanizable Ordenado los sectores de suelo urbanizable y Sistemas Generales adscritos, previstos en las NNSS-96, o en sus posteriores innovaciones, y reconocidos en la Adaptación a la LOUA, que cuentan con planeamiento parcial aprobado definitivamente, o con ordenación pormenorizada vigente, pero que no han completado los procesos de gestión de suelo y urbanización.

El Plan mantiene la clasificación como suelo urbanizable ordenado, dando validez y vigencia a la ordenación pormenorizada de los Planes Parciales o Innovaciones aprobados, o en tramitación dejando pendiente su desarrollo, mediante la ejecución de la urbanización y el desarrollo de los procesos de gestión y equidistribución de cargas y aprovechamientos.

En este supuesto se encuentra el Uzo-3, anterior sector 8 de las NNSS, que cuenta con plan parcial PP-8, Sector Cuesta de San José, con Aprobación Definitiva (de 5 de noviembre de 2013), y el Uzo-2 Innovación de las NNSS-96 en Sector La Dehesilla (Aprobación Provisional el 11 de enero de 2012) desarrollada mediante Convenio Urbanístico. Sin aprobación definitiva.

No obstante el nuevo PGOU define directamente la ordenación pormenorizada de estos sectores, sustituyendo las determinaciones de ordenación pormenorizada del Plan Parcial PP-8, y de la Innovación del Sector La Dehesilla, introduciendo una serie de modificaciones necesarias para su correcto desarrollo e integración en la nueva estructura urbanística diseñada por el PGOU, no siendo necesaria formulación de nuevo planeamiento para el desarrollo posterior de su gestión y urbanización.

Título 2. Sector de suelo urbanizable ordenado Uzo-3.

Memoria-Desarrollo del sector Uzo-3.

Ordenación pormenorizada establecida por el PGOU sobre el sector de suelo urbanizable ordenado Uzo-3.

Sobre el sector Uzo-3, se producen discrepancias en su delimitación, respecto a los límites físicos y catastrales con las actuaciones en suelo urbano no consolidado vecinas Ur-4, que se modifican en el PGOU, para dar coherencia a los criterios de clasificación de suelo, y la lógica y coherencia de la delimitación de la unidad de ejecución a efectos de gestión. También son necesarios ajustes en la delimitación del sector con las rotondas previstas del Sistema General Viario. Y por último también se considera necesario modificar la función y localización del Sistema General de Espacios Libres interno del sector, que en las NNSS se establecía sobre la traza de la antigua Colada de Morón a Osuna, que tras su desafectación, queda desvinculada de su localización, considerándose este suelo de titularidad pública, gestionable a los efectos de generar aprovechamientos y ser objeto de reparcelación, por lo que el PGOU establece su nueva localización como elemento de transición y separación acústica, entre este sector residencial y las vecinas actuaciones industriales, facilitando además una relación más coherente de las manzanas edificables y la nueva red viaria con el trazado del viario preexistente en la Cuesta de San José.

La propuesta del nuevo PGOU incluye y mantiene los SSGG adscritos a su Área de Reparto, internos al sector, aunque procede a su ajuste y funcional y localización.

Se mantienen los parámetros de edificabilidad bruta y densidad residencial previstos por las NNSS, y desarrollados por el Plan Parcial PP-8, así como los parámetros superficiales de las dotaciones de sistemas locales y generales definidas en el anterior planeamiento de desarrollo, que son superiores en su conjunto a los estándares mínimos definidos en el Artículo 17 de la LOUA, así en el sector Uzo-3 se aumenta la superficie

de sistema general de espacios libres y se reduce en proporción la superficie de sistema local de espacio libre.

Se realizan algunos ajustes en la calificación de parcelas lucrativas y localización de las reservas de sistemas locales y generales internos, para adaptar las parcelas dotacionales resultantes a la estructura general prevista, así como adecuaciones en el trazado viario para enlazar la red viaria interna del sector a la posición y dimensionamiento de la red viaria general próxima, que es objeto de modificaciones respecto a la prevista en las NNSS-96. Se mantienen el resto de determinaciones relativas a edificabilidades tipologías edificatorias y aprovechamientos.

Por último también se reajusta la ordenación de los espacios libres locales en la zona superior del sector en el borde del Casco Antiguo, para formalizar una plaza abierta al paisaje, y sellando las medianeras de las manzanas inacabadas de las calles Peñuelas y Virgen de Guadalupe.

También en este ámbito se incorporan las reservas de suelo del 30% de la edificabilidad residencial, para vivienda protegida que establece el Artículo 10 de la LOUA al ser el PGOU el instrumento de planeamiento que define la ordenación pormenorizada, sustituyendo al Plan Parcial. La introducción de las reservas de vivienda protegida, genera los ajustes necesarios en los aprovechamientos del sector y en el cálculo del Aprovechamiento Medio, al aplicar los coeficientes correspondientes a este nuevo uso, aunque se mantiene la edificabilidad y el mismo ámbito del Área de Reparto de Aprovechamientos.

Con los ajustes expuestos se mantienen con carácter general, los aprovechamientos, edificabilidades, tipologías, y número de viviendas, previstos en las NNSS y desarrollados en el Plan Parcial aprobado, que queda sustituido por la propia ordenación pormenorizada que establece el PGOU.

Se mantienen los parámetros de desarrollo de gestión ejecución de suelo, manteniéndose la iniciativa privada y la aplicación del sistema de Compensación, y se ajustan los plazos de ejecución a los nuevos parámetros de programación establecidos por el PGOU.

La clasificación como «suelo urbanizable ordenado», implica respetar íntegramente las condiciones de ordenación y de desarrollo que establece el nuevo planeamiento general, desarrolladas en el presente apartado y en la Ficha de planeamiento correspondiente, salvo que se incumplan los plazos previstos en la nueva Programación establecida por el PGOU, en cuyo caso podrían operar los supuestos legales de incumplimiento, tanto de cambio de sistema de actuación privada por otro de gestión pública.

Zonificación. Resumen de superficies. Asignación edificabilidades y número de viviendas-Ordenación pormenorizada. UzO-3.

A) Suelos lucrativos privados.

MANZANA	SUPERFICIE m ² s	VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD m ² t	ALTURA	ORDENANZA
AD-1	565,00	6	734,50	PB+1	RES. ADOSADA
AD-2	455,00	5	591,50	PB+1	RES. ADOSADA
AD-3	280,00	3	364,00	PB+1	RES. ADOSADA
AD-4	472,00	3	613,50	PB+1	RES. ADOSADA
AD-4	598,00	7	777,50	PB+1	RES. ADOSADA VP
AD-5	2.000,00	19	2.600,00	PB+1	RES. ADOSADA VP
AD-6	2.185,00	19	2.840,50	PB+1	RES. ADOSADA VP
AP-1	4.905,00	16	2.452,50	PB+1+ATC.	RES. PAREADA
AP-2	4.335,00	14	2.167,50	PB+1+ATC.	RES. PAREADA
AP-3	4.580,00	12	2.290,00	PB+1+ATC.	RES. PAREADA
AP-4	5.015,00	14	2.507,50	PB+1+ATC.	RES. PAREADA
AP-5	4.305,00	14	2.152,50	PB+1+ATC.	RES. PAREADA

MANZANA	SUPERFICIE m ² s	VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD m ² t	ALTURA	ORDENANZA
AP-6	1.265,00	4	632,50	PB+1+ATC.	RES. PAREADA
TOTAL Uzo.3	30.960,00	135	20.724,00		
TOTAL PP-8	30.933,00	135	16.869,00		

B) Suelos dotacionales públicos.

MANZANA	SUPERFICIE m ² s	CALIFICACIÓN
J-1	525,00	Espacio libre local
J-2	555,00	Espacio libre local
J-3	1.780,00	Espacio libre local
J-4	1.820,00	Espacio libre local
J-5	1.260,00	Espacio libre local
E	2.800,00	Equipamiento educativo
SIPS	300,00	Equipamien social
I	200,00	Infraestructuras Urbanas
Viario	15.515,00	Viario Local
TOTAL Uzo.3	24.755,00	Sistemas Locales Internos Sector
TOTAL PP-8	20.097,00	Sistemas Locales Internos Sector

C) Suelos dotacionales publicos.

MANZANA	SUPERFICIE M ²	CALIFICACIÓN
PU-1	5.585,00	Sistema General Espacio libre SGEL-9
PU-2	1.785,00	Sistema General Espacio libre SGEL-9
TOTAL Sistemas	7.370,00	Sistemas Internos Adscritos al sector
TOTAL PP-8	11.035,00	Sistemas Internos Adscritos al sector

D) Superficie total del sector. Sistemas generales adscritos. Aprovechamiento medio.

	SUPERFICIE SECTOR (m ² s)	SISTEMAS ADSCRITOS	SUP. TOTAL A. REPARTO	EDIFICABILIDAD (m ² t)	APROVECHAMIENTO MEDIO(ua/m ² s)
				APROVECHAMIENTO (ua)	
TOTAL Uzo-3	63.085,00	0,00	63.085,00	20.724,00	0,308796
				19.480,40	
TOTAL PP-8	51.030,00	11.035,00	62.065,00	16.869,00	0,271795
				16.869,00	

ORDENANZAS DE DESARROLLO DEL SECTOR UZO-3

TITULO PRELIMINAR

ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO

Artículo 1. Objeto y Contenido. Delimitación.

El Plan General, define la ordenación pormenorizada del ámbito del sector Uzo-3, clasificado como suelo urbanizable ordenado. El Plan General sustituye al planeamiento de ordenación pormenorizada anterior «Plan Parcial PP-8», aprobado definitivamente con fecha de 5.11.2013.

El Plan General modifica y reajusta la delimitación y superficie del sector, así como la delimitación y localización de los sistemas generales y locales incluidos en el ámbito, y adscritos para su gestión al mismo mediante Área de Reparto.

Su ámbito territorial será el área del Sector mencionado, y los sistemas generales y locales incluidos en el mismo, grafiados en la Documentación Gráfica.

El resto de suelos incluidos en el anterior Plan Parcial PP-8, que quedan excluidos de la delimitación del presente sector, quedan incorporados a la categoría de clasificación de suelo, o a las actuaciones de gestión integrada de suelo en suelo urbano no consolidado, que correspondan en cada caso. (Actuaciones en SUNC, Ur-4), quedando sujetos los titulares de suelo afectados al régimen de suelo y determinaciones de desarrollo que establece el PGOU sobre estos ámbitos.

Artículo 2. Documentación.

Los distintos documentos del Plan General integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos del propio Plan.

En caso de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan General, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a. La Memoria del Plan señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones, sobre este ámbito. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos, o entre distintas determinaciones si resultaran insuficientes para ello las disposiciones de las presente Ordenanzas.

b. Ficha de Actuaciones de Desarrollo de las Normas Urbanísticas, que expresa las condiciones de ordenación estructural del sector, así como directrices para la ordenación pormenorizada, así como la programación, y las condiciones de gestión. También incorpora las determinaciones correspondientes a aprovechamiento tipo y Área de Reparto.

c. Planos de Ordenación Pormenorizada del Uzo-3, contenidos en el presente Anexo, Parte II-D de las Normas Urbanísticas, que expresan, la delimitación del sector y de los sistemas adscritos, la estructura de la propiedad, la ordenación pormenorizada de los usos del suelo y la edificación, así como los tipos edificatorios, y las alineaciones de las parcelas. Sus determinaciones en la materia de su contenido específico, prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

d. Las presentes Ordenanzas particulares, que constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, para este sector, para todo lo que en ella se regula sobre el desarrollo, gestión, ejecución del planeamiento, régimen del suelo y condiciones de uso y edificación del suelo y sus construcciones.

TÍTULO PRIMERO

DESARROLLO URBANÍSTICO Y EJECUCIÓN DEL SECTOR

Artículo 3. Desarrollo Urbanístico.

En el desarrollo del sector podrán formularse Estudios de Detalle que ajusten alineaciones, rasantes y volumetrías de la edificación, siempre que no se alteren las determinaciones fijadas en el Plan General.

En cualquier caso, el desarrollo urbanístico del sector, será el fijado en la Ficha de Actuaciones de Desarrollo de las Normas Urbanísticas, esto es:

a. Se define una única Unidad de Ejecución, por Iniciativa privada. Sistema de Compensación.

b. Proyecto de Reparcelación. Será único para la totalidad de la Unidad de Ejecución.

c. Proyecto de Urbanización. Será único y se desarrollará en una sola o en varias etapas, siempre que se garantice el funcionamiento y la puesta en servicio independientes, para cada una de ellas.

d. Programación. Primer Cuatrienio. Orden de Prioridad 1.

Artículo 4. Obligaciones y cargas de los propietarios.

Los propietarios de los terrenos situados en el ámbito del Sector están obligados a cumplir las siguientes obligaciones:

a. Ceder al Excmo. Ayuntamiento la superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, centros docentes y servicios de interés público y social y de los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios, y los sistemas generales adscritos, así como la parcela donde se materializaron los aprovechamientos correspondientes al diez por ciento (10%) del Aprovechamiento Lucrativo Total, resultante de la ordenación.

b. Financiar la urbanización y la ejecución de los Sistemas Generales adscritos, o las conexiones a las redes generales de infraestructuras, en los términos señalados en el Estudio Económico Financiero del PGOU, y en la correspondiente Ficha de Desarrollo.

Artículo 5. Actuaciones en el Sector previas a su desarrollo.

No se podrá edificar en el Sector hasta tanto:

a. No se haya aprobado definitivamente el Plan General.

b. No se haya aprobado el Proyecto de Reparcelación referido al ámbito completo del Sector.

c. No estén ejecutadas las obras de urbanización, conforme a lo dispuesto en los artículos correspondientes de la LOUA.

d. Las obras de urbanización podrán solaparse con las de edificación, adoptando los requisitos impuestos por los Artículos 54 y 55 de la LOUA.

Artículo 6. Conservación de la Urbanización.

A la recepción definitiva de las obras, la conservación de la urbanización correrá a cargo del Ayuntamiento o de los futuros propietarios de las parcelas, extendiéndose la obligación, en el último supuesto, a un período que deberá ser fijado en un Convenio Urbanístico suscrito entre Promotor y Ayuntamiento, que establezca el periodo y grado de consolidación edificatoria necesaria para la consolidación del sector, y la recepción municipal de las obras, que deberá ser a su vez recogido en la escritura pública de los futuros propietarios.

La participación de los propietarios en la obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de los servicios públicos se determinará en función de la participación que tuviesen fijada en el Proyecto de Reparcelación o, en su caso, en la que hubiere fijado en la Entidad de Conservación.

En cualquier caso, deberá cumplirse lo establecido en los Artículos 67 a 70 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La conservación de la urbanización corresponderá a los propietarios de las viviendas, agrupadas legalmente en una entidad urbanística de conservación, de adscripción obligatoria.

TÍTULO SEGUNDO**CONDICIONES DE LOS USOS, LA EDIFICACIÓN, Y LA URBANIZACIÓN****Artículo 7. Condiciones de los Usos.**

Serán de aplicación las determinaciones y condiciones sobre usos del suelo establecidas en el Título 10 de las Normas Urbanísticas, Condiciones Generales de los Usos.

Artículo 8. Condiciones de la edificación.

Serán de aplicación las determinaciones sobre condiciones de la edificación establecidas en el Título 9 de las Normas Urbanísticas, Condiciones Generales de la Edificación.

Artículo 9. Condiciones de la urbanización.

Serán de aplicación las determinaciones sobre normas y condiciones de la urbanización establecidas en el Título 11 de las Normas Urbanísticas, Normas Generales de la Urbanización.

El dimensionamiento y trazado del viario, se ajustará a las secciones del Plano de Ordenación pormenorizada del Uzo-3, Alineaciones y Rasantes, Red Viaria, Plano a-4.

El predimensionamiento y trazado de las infraestructuras de abastecimiento saneamiento y energía eléctrica, se ajustará a las secciones del Plano de Ordenación pormenorizada del Uzo-3, Abastecimiento, Alcantarillado, Baja y Media Tensión, Plano a-5.

Las infraestructuras urbanas que se diseñen en el Proyecto de Urbanización, se ajustarán a la normativa técnica y determinaciones específicas que establezcan las compañías suministradoras que gestionan las diversas infraestructuras.

En el desarrollo del Sector, se mantendrán vigentes los convenios formulados entre los titulares de suelo y las Compañías suministradoras, o los Informes Sectoriales correspondientes, que sirvieron de base para establecer en su caso las demandas de potencia o consumos, y el diseño de las dotaciones de infraestructuras necesarias para el desarrollo de la urbanización del sector, por cuanto la ordenación pormenorizada que establece el PGOU, no altera ni modifica las demandas de consumo o potencia que sirvieron de referencia para la aprobación definitiva del anterior Plan Parcial PP-8 .

TÍTULO TERCERO

ORDENANZAS DE ZONA

Artículo 10. Zonas.

A efectos de la fijación de las condiciones particulares de la edificación y uso, el Plan General distingue las siguientes zonas y subzonas de Ordenanzas:

- Zona Residencial Unifamiliar.
- Zona Equipamiento Educativo Y SIPS.
- Zona Equipamiento Infraestructuras.
- Zona de Espacios Libres.

CAPÍTULO I

Residencial unifamiliar

Artículo 11. Delimitación.

Esta Normativa será de aplicación en las zonas marcadas en el plano de la Documentación Gráfica.

Se delimitan asimismo en el plano de zonificación las siguientes subzonas:

- a. Subzona Unifamiliar Adosada (AD).
- b. Subzona Unifamiliar Pareada y Aislada (AP).

Artículo 12. Condiciones de uso.

El uso determinado será el residencial unifamiliar. En el interior de cada parcela deberá quedar resuelto aparcamientos para un automóvil como mínimo por vivienda, contando con un acceso suficiente para tal uso.

En la Subzona Unifamiliar Adosada (AD), la tipología edificatoria será la edificación entre medianeras con alineación de fachada a lindero frontal.

En la Subzona Unifamiliar Pareada o Aislada (AP), la tipología será la edificación exenta separada de los linderos, salvo en el caso de viviendas pareadas, en el que se debe adosar a uno de los linderos laterales, conformando unidad edificatoria con la edificación de la parcela vecina.

Los usos compatibles con el residencial son los siguientes:

a. Uso terciario de oficinas., que incluye aquellos que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros u otros públicos o privados.

Se incluyen en esta categoría, actividades puras de oficina, así como de esta naturaleza asociada a otras actividades principales no de oficinas (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.

Se incluyen igualmente servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical. Organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características similares.

b. Talleres domésticos, artesanales y similares, en planta baja.

c. Uso Terciario Comercial en pequeña superficie, en planta baja.

d. Equipamiento, Servicios y Sistemas de interés Público.

Las plazas de aparcamientos dispuestas en vía pública, no coincidirán en ningún momento con los accesos a viviendas susceptibles de solicitar la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público para la entrada de vehículos a través de las aceras.

Artículo 13. Condiciones de parcelación.

Las condiciones de parcelación son las siguientes:

a. En la Subzona Unifamiliar Adosada (AD) la parcela mínima es de noventa (90) metros cuadrados. En dichas parcelas deberá poderse inscribir una circunferencia de seis metros (6,00 m) de diámetro. La profundidad mínima será de doce metros (12,00 m)

b. En la Subzona Unifamiliar Pareada y Aislada (AP) la parcela mínima será de cuatrocientos (400,00 m) metros cuadrados para vivienda unifamiliar, y de trescientos (300,00 m) metros cuadrados para vivienda pareada. Deberá ser posible inscribir una circunferencia de diez (10) metros de diámetro.

c. En los casos de viviendas pareadas, el Proyecto de las dos viviendas que seorean será unitario, su ejecución será simultánea y no se admitirá su ejecución por fases.

Artículo 14. Alineaciones.

Las alineaciones exteriores serán las grafiadas en el plano de «Alineaciones y Rasantes Red Viaria , Plano a.4».

Se entiende por rasante, la cota del acerado definido en planos de viario.

La posición de las edificaciones en la parcela, será la siguiente:

- En la Subzona Unifamiliar Adosada (AD), la edificación se alinea a lindero de fachada y a los linderos laterales. Debe de respetarse un retranqueo mínimo al lindero trasero de tres (3,00 m) metros.

- En la Subzona Unifamiliar Aislada o Pareada (AP), la edificación se separa una distancia de tres (3,00 m) metros a todos los linderos, salvo sobre el lindero donde se produce el adosamiento con uno de los linderos laterales, en el caso de edificaciones pareadas.

Artículo 15. Ocupación.

La superficie ocupada por la edificación sobre rasante será como máximo:

- En la Subzona Unifamiliar Adosada (AD) el ochenta por ciento (80%) de la parcela neta. La ocupación máxima bajo rasante será la misma.

- En la Subzona Unifamiliar Aislada o Pareada (AP) el cincuenta por ciento (50%) de la parcela neta, sin superar dicha ocupación en cada una de las superficies de la parcela asignada a cada vivienda. La ocupación máxima bajo rasante será la misma.

A efectos de cómputo de Ocupación, no se contabilizarán las pérgolas o pórticos descubiertos.

Artículo 16. Altura y número de plantas.

La altura máxima permitida será de dos (2) plantas (PB+1) y en unidades métricas no se superarán los siete (7,00) metros medidos desde la rasante de la calle, a la cara inferior del forjado de la planta primera, en los casos de alineación obligatoria a vial, o medida de acuerdo con las condiciones establecidas en las condiciones Generales de Edificación del Título 9 de las Normas Urbanísticas, para el caso de edificaciones pareadas o aisladas..

Por encima de la altura máxima solo se permitirán las construcciones de un máximo del veinte por ciento (20%) de lo construido en la planta inferior, computando edificabilidad, en los casos de viviendas pareadas o aisladas. Dicho ático tendrá una altura máxima de tres (3) metros. Medidos de caras de forjados equivalentes. También se autorizara en todos los casos la ocupación de las plantas bajo cubierta, con las condiciones establecidas en el Título 9 de las Normas Urbanísticas, para edificaciones por encima de la altura máxima.

Las instalaciones necesarias para energía solar, deberán quedar incluidas en el tratamiento de cubiertas, cuidando su diseño.

Solo se autorizarán vuelos sobre alineaciones a fachadas, cuando estos se sitúen como mínimo a trescientos cincuenta (350) centímetros de la rasante de la calle.

Artículo 17. Edificabilidad y Número de viviendas.

La edificabilidad máxima por parcela no superará los siguientes coeficientes netos por superficie de parcela:

En la Subzona Unifamiliar Adosada (AD), el coeficiente de uno con treinta (1,30 m²c/m²s) metros cuadrados de techo por metro cuadrado de parcela.

En la Subzona Unifamiliar Aislada o Pareada (AP), el coeficiente de cero con cincuenta (0,50 m²c/m²s) metros cuadrados de techo por metro cuadrado de parcela.

En ambas Subzonas le número máximo de viviendas será de una vivienda por parcela.

En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante con independencia de su destino, quedan excluidos los espacios libres públicos interiores a las parcelas, los patios interiores que no estén cubiertos, aún cerrados en su perímetro, las plantas porticadas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable.

Los sótanos y semisótanos edificados bajo rasante, no computarán a efectos de superficie máxima edificable, siempre que la cota de suelo de planta baja se sitúe a menos de 1,20 metros sobre la rasante oficial, medida en el punto medio de la fachada, y a la cara inferior del forjado.

Artículo 18. Edificación bajo rasante.

Se permite la edificación de una planta sótano o semisótano que deberá quedar incluida dentro de la superficie de ocupación máxima por edificación sobre rasante. Dicha edificación podrá únicamente tener un uso complementario ligado a la vivienda, como puedan ser garaje-aparcamiento, y trasteros, etc., y que en ningún caso suponga la permanencia prolongada de personas.

La altura mínima libre exigible en sótanos y semisótanos es de dos con cincuenta (2,50) metros, permitiéndose una única planta bajo rasante.

Artículo 19. Condiciones de composición.

La composición de fachada es libre. No obstante se aplicaran los criterios de composición que establecen las Normas Particulares de Zona en suelo urbano para estas mismas tipologías residenciales. Los materiales a utilizar serán los tradicionales de la zona.

El tratamiento de la composición de fachada, del volumen y de la cubierta de las distintas edificaciones, tendrá una concepción unitaria dentro de cada unidad morfológica.

CAPÍTULO II

Zona equipamiento educativo y SIPS

Artículo 20. Parcelación.

La parcela será divisible, en función de las necesidades dotacionales que considere el Ayuntamiento. La posibilidad de su divisibilidad, solo podrá efectuarse mediante la redacción de un Proyecto de Parcelación, justificado por los servicios técnicos municipales.

Artículo 21. Edificación.

La ordenación será libre, pudiendo adosarse a las medianeras.

Artículo 22. Volumen.

La altura máxima de la edificación se establece en dos (2) plantas.

En metros absolutos, desde las rasantes oficiales a la cornisa, la altura máxima será de diez (10) metros, medidos en el punto medio de la fachada.

Artículo 23. Edificabilidad máxima.

Será la resultante de multiplicar la superficie del solar por el número de plantas.

Artículo 24. Usos.

El uso característico será el de equipamiento, siendo el uso pormenorizado asignado a la parcelas en la documentación gráfica el de educativo. El Ayuntamiento mediante informe técnico que lo justifique en función de las necesidades de la población y la funcionalidad de las dotaciones podrá destinar las parcelas dotacionales del sector a cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en el uso global de de equipamiento público.

CAPÍTULO III

Zona espacios libres

Artículo 25. Espacios libres.

Se aplicaran las condiciones de uso y las condiciones de urbanización de aplicación para el resto de sistemas locales de espacios libres, que se definen en los capítulos correspondientes de las Normas Urbanísticas del Plan General.

CAPÍTULO IV

ZONA EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTURAS

Artículo 26. Zona Equipamiento Infraestructuras.

Se aplicaran las condiciones de uso y las condiciones de edificación de aplicación para el resto de sistemas de infraestructuras, que se definen en los capítulos correspondientes de las Normas Urbanísticas del Plan General.

TÍTULO 3**SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO Uzo-2****MEMORIA-DESARROLLO DEL SECTOR Uzo-2****ORDENACIÓN PORMENORIZADA ESTABLECIDA POR EL PGOU SOBRE EL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO Uzo-2**

También se incorpora al Suelo Urbanizable Ordenado el sector Uzo-2, resultante de la ordenación pormenorizada de la Modificación de las NNSS de «La Dehesilla» y su Convenio Urbanístico de desarrollo, que llegó en su tramitación hasta la Aprobación Provisional, siendo paralizada su tramitación y aprobación, por la simultaneidad con el proceso de aprobación del PGOU, siendo incorporadas sus determinaciones de acuerdo con el Convenio de referencia, por las determinaciones del PGOU que lo sustituye.

Sobre este sector el PGOU mantiene vigentes los parámetros de usos globales y pormenorizados densidad de viviendas, y aprovechamiento, así como las cesiones dotacionales y el conjunto de la ordenación pormenorizada y resto de contenidos del Convenio, aunque introduce ligeros cambios en la asignación de usos pormenorizados de las parcelas dotacionales previstas en la Modificación, para ajustarlas a la ordenación global sobre este ámbito que se plantea el PGOU, ordenando conjuntamente las dotaciones de este sector, con los nuevos sistemas generales deportivos y de espacios libres, que se incorporan en continuidad, hasta completar el límite urbano definido por la Ronda Viaria Oeste.

También en este ámbito se incorporan las reservas de suelo del 30% de la edificabilidad residencial, para vivienda protegida que establece el artículo 10 de la LOUA al ser el PGOU el instrumento de planeamiento que define la ordenación pormenorizada.

Las cesiones de dotaciones locales dan cumplimiento a los estándares del Art. 17 de la LOUA.

Se mantiene el Aprovechamiento del Área de Reparto, previsto en la Innovación, aunque se producen ajustes en denominación y localización de los SSGG adscritos a su Área de Reparto, (internos y externos), respecto al Convenio Urbanístico.

Con los ajustes expuestos se mantienen con carácter general, los aprovechamientos, edificabilidades, tipologías, y número de viviendas, previstos en las NNSS y desarrollados en el Plan Parcial aprobado, que queda sustituido por la propia ordenación pormenorizada que establece el PGOU.

Se mantienen los parámetros de desarrollo de gestión ejecución de suelo, manteniéndose la iniciativa privada y la aplicación del sistema de Compensación, y se ajustan los plazos de ejecución a los nuevos parámetros de programación establecidos por el PGOU. La clasificación como «suelo urbanizable ordenado», implica respetar íntegramente las condiciones de ordenación y de desarrollo que establece el nuevo planeamiento general, desarrolladas en el presente apartado y en la Ficha de planeamiento correspondiente, salvo que se incumplan los plazos previstos en la nueva Programación establecida por el PGOU, en cuyo caso podrían operar los supuestos legales de incumplimiento, tanto de cambio de sistema de actuación privada por otro de gestión pública.

ZONIFICACIÓN. RESUMEN DE SUPERFICIES. ASIGNACIÓN EDIFICABILIDADES Y NUMERO DE VIVIENDAS-ORDENACIÓN PORMENORIZADA.Uzo-2

A) Suelos lucrativos privados.

MANZANA	SUPERFICIE m ² s	VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD m ² t	ALTURA	ORDENANZA
AD-1	2.877,50	28	3.949,50	PB+1	RES. ADOSADA
AD-2	2.877,50	28	3.949,50	PB+1	RES. ADOSADA
AD-3	2.877,50	28	3.949,50	PB+1	RES. ADOSADA
AD-4	2.877,50	28	3.949,50	PB+1	RES. ADOSADA
AD-1 VP	1.286,50	14	1.764,50	PB+1	RES. ADOSADA VP
AD-2 VP	1.302,50	14	1.787,00	PB+1	RES. ADOSADA VP
AD-3 VP	1.302,50	14	1.787,00	PB+1	RES. ADOSADA VP
AD-4 VP	1.043,50	9	1.431,50	PB+1	RES. ADOSADA VP
TOTAL Uzo.2	17.704,00	163	22.568,00		

B) Suelos dotacionales públicos.

MANZANA	SUPERFICIE m ² s	CALIFICACION
J-1	1.600,00	Espacio libre local
J-2	3.005,00	Espacio libre local
ED	1.737,00	Equipamiento educativo
SIPS	400,00	Equipamien social
Viario	11.158,00	Viario Local
TOTAL SSSL	17.900,00	Sistemas Locales Internos Sector

C) Suelos dotacionales públicos

MANZANA	SUPERFICIE M ²	CALIFICACION
SGEQ-4	2.900,00	Sistema General Deportivo
TOTAL Sistemas	2.900,00	Sistemas Internos Adscritos al sector

D) Superficie total del sector. Sistemas generales adscritos. Aprovechamiento medio.

	SUPERFICIE SECTOR (m ² s)	SISTEMAS ADSCRITOS	SUP. TOTAL A. REPARTO	EDIFICABILIDAD (m ² t)	APROVECHAMIENTO MEDIO (ua/m ² s)
				APROVECHAMIENTO (ua)	
TOTAL Uzo-2	37.245,00	2.885,00	40.130,00	22.568,00	0,528632
				21.214,00	

ORDENANZAS DE DESARROLLO DEL SECTOR Uzo-2

TÍTULO PRELIMINAR

ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO

Artículo 1. Objeto y contenido. Delimitación.

El Plan General, define la ordenación pormenorizada del ámbito del sector Uzo-2, clasificado como suelo urbanizable ordenado. El Plan General completa el proceso de tramitación del planeamiento de ordenación pormenorizada de la Modificación de las NNSS de «La Dehesilla» y su Convenio Urbanístico de desarrollo.

El Plan General ajusta la delimitación y superficie del sector, así como la delimitación y localización de los sistemas generales y locales incluidos en el ámbito, y adscritos para su gestión al mismo mediante Área de Reparto.

Su ámbito territorial será el área del Sector mencionado, y los sistemas generales y locales incluidos en el mismo, grafiados en la Documentación Gráfica.

Artículo 2. Documentación.

Los distintos documentos del Plan General integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos del propio Plan.

En caso de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan General, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a. La Memoria del Plan señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones, sobre este ámbito. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos, o entre distintas determinaciones si resultaran insuficientes para ello las disposiciones de las presente Ordenanzas.

b. Ficha de Actuaciones de Desarrollo de las Normas Urbanísticas, que expresa las condiciones de ordenación estructural del sector, así como directrices para la ordenación pormenorizada, así como la programación, y las condiciones de gestión. También incorpora las determinaciones correspondientes a aprovechamiento tipo y Área de Reparto.

c. Planos de Ordenación Pormenorizada del Uzo-2, contenidos en el presente Anexo, Parte II-D de las Normas Urbanísticas, que expresan, la delimitación del sector y de los sistemas adscritos, la estructura de la propiedad, la ordenación pormenorizada de los usos del suelo y la edificación, así como los tipos edificatorios, y las alineaciones de las parcelas. Sus determinaciones en la materia de su contenido específico, prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

d. Las presentes Ordenanzas particulares, que constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, para este sector, para todo lo que en ella se regula sobre el desarrollo, gestión, ejecución del planeamiento, régimen del suelo y condiciones de uso y edificación del suelo y sus construcciones.

TÍTULO PRIMERO**DESARROLLO URBANÍSTICO Y EJECUCIÓN DEL SECTOR****Artículo 3. Desarrollo Urbanístico.**

En el desarrollo del sector podrán formularse Estudios de Detalle que ajusten alineaciones, rasantes y volumetrías de la edificación, siempre que no se alteren las determinaciones fijadas en el Plan General.

En cualquier caso, el desarrollo urbanístico del sector, será el fijado en la Ficha de Actuaciones de Desarrollo de las Normas Urbanísticas, esto es:

a. Se definen dos Unidades de Ejecución, ambas de Iniciativa privada. Sistema de Compensación.

b. Proyecto de Reparcelación. Será único en cada unidad de ejecución..

c. Proyecto de Urbanización. Será único y se desarrollará en una sola etapa, en cada Unidad de Ejecución.

d. Programación. Primer Cuatrienio. Orden de Prioridad 1.

Artículo 4. Obligaciones y cargas de los propietarios.

Los propietarios de los terrenos situados en el ámbito del Sector están obligados a cumplir las siguientes obligaciones:

a. Ceder al Excmo. Ayuntamiento la superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, centros docentes y servicios de interés público y social y de los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios, y los sistemas generales adscritos, así como la parcela donde

se materializaron los aprovechamientos correspondientes al diez por ciento (10%) del Aprovechamiento Lucrativo Total, resultante de la ordenación.

b. Financiar la urbanización y la ejecución de los Sistemas Generales adscritos, o las conexiones a las redes generales de infraestructuras, en los términos señalados en el Estudio Económico Financiero del PGOU, y en la correspondiente Ficha de Desarrollo.

Artículo 5. Actuaciones en el Sector previas a su desarrollo.

No se podrá edificar en el Sector hasta tanto:

- a. No se haya aprobado definitivamente el Plan General.
- b. No se haya aprobado el Proyecto de Reparcelación referido al ámbito completo de cada Unidad de Ejecución.
- c. No estén ejecutadas las obras de urbanización, conforme a lo dispuesto en los artículos correspondientes de la LOUA.
- d. Las obras de urbanización podrán solaparse con las de edificación, adoptando los requisitos impuestos por los artículos 54 y 55 de la LOUA.

Artículo 6. Conservación de la Urbanización.

A la recepción definitiva de las obras, la conservación de la urbanización correrá a cargo del Ayuntamiento o de los futuros propietarios de las parcelas, extendiéndose la obligación, en el último supuesto, a un período que deberá ser fijado en un Convenio Urbanístico suscrito entre Promotor y Ayuntamiento, que establezca el periodo y grado de consolidación edificatoria necesaria para la consolidación del sector, y la recepción municipal de las obras, que deberá ser a su vez recogido en la escritura pública de los futuros propietarios.

La participación de los propietarios en la obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de los servicios públicos se determinará en función de la participación que tuviesen fijada en el Proyecto de Reparcelación o, en su caso, en la que hubiere fijado en la Entidad de Conservación.

En cualquier caso, deberá cumplirse lo establecido en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La conservación de la urbanización corresponderá a los propietarios de las viviendas, agrupadas legalmente en una entidad urbanística de conservación, de adscripción obligatoria.

TÍTULO SEGUNDO

CONDICIONES DE LOS USOS, LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN

Artículo 7. Condiciones de los Usos.

Serán de aplicación las determinaciones y condiciones sobre usos del suelo establecidas en el Título 10 de las Normas Urbanísticas, Condiciones Generales de los Usos.

Artículo 8. Condiciones de la edificación.

Serán de aplicación las determinaciones sobre condiciones de la edificación establecidas en el Título 9 de las Normas Urbanísticas, Condiciones Generales de la Edificación.

Artículo 9. Condiciones de la urbanización.

Serán de aplicación las determinaciones sobre normas y condiciones de la urbanización establecidas en el Título 11 de las Normas Urbanísticas, Normas Generales de la Urbanización.

El dimensionamiento y trazado del viario, se ajustara a las secciones del Plano de Ordenación pormenorizada del Uzo-2, Alineaciones y Rasantes, Red Viaria, Plano A-4.

El predimensionamiento y trazado de las infraestructuras de abastecimiento saneamiento y energía eléctrica, se ajustara a las secciones del Plano de Ordenación pormenorizada del Uzo-3, Abastecimiento, Alcantarillado, Baja y Media Tensión, Plano A-5.

Las infraestructuras urbanas que se diseñen en el Proyecto de Urbanización, se ajustaran a la normativa técnica y determinaciones específicas que establezcan las compañías suministradoras que gestionan las diversas infraestructuras.

En el desarrollo del Sector, se mantendrán vigentes los convenios formulados entre los titulares de suelo y las Compañías suministradoras, o los Informes Sectoriales correspondientes, que sirvieron de base para establecer en su caso las demandas de potencia o consumos, y el diseño de las dotaciones de infraestructuras necesarias para el desarrollo de la urbanización del sector, por cuanto la ordenación pormenorizada que establece el PGOU, no altera ni modifica las demandas de consumo o potencia que sirvieron de referencia para la tramitación de la anterior Modificación de las NNSS en el sector «La Dehesilla».

TÍTULO TERCERO

ORDENANZAS DE ZONA

Artículo 10. Zonas.

A efectos de la fijación de las condiciones particulares de la edificación y uso, el Plan General distingue las siguientes zonas y subzonas de Ordenanzas:

- Zona Residencial Unifamiliar.
- Zona Equipamiento Educativo y SIPS.
- Zona de Espacios Libres.

CAPÍTULO I

Residencial Unifamiliar

Artículo 11. Delimitación.

Esta Normativa será de aplicación en las zonas marcadas en el plano de la Documentación Gráfica.

Se delimita asimismo en el plano de zonificación la siguiente subzona:

- a. Subzona Unifamiliar Adosada (AD).

Artículo 12. Condiciones de uso.

El uso determinado será el residencial unifamiliar. En el interior de cada parcela deberá quedar resuelto aparcamientos para un automóvil como mínimo por vivienda, contando con un acceso suficiente para tal uso.

En la Subzona Unifamiliar Adosada (AD), la tipología edificatoria sera la edificación entre medianeras con alineación de fachada a lindero frontal.

Los usos compatibles con el residencial son los siguientes:

- a. Uso terciario de oficinas., que incluye aquellos que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros u otros públicos o privados.

Se incluyen en esta categoría, actividades puras de oficina, así como de esta naturaleza asociada a otras actividades principales no de oficinas (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.

Se incluyen igualmente servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical.

Organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características similares.

- b. Talleres domésticos, artesanales y similares, en planta baja.
- c. Uso Terciario Comercial en pequeña superficie, en planta baja.
- d. Equipamiento, Servicios y Sistemas de interés Público.

Las plazas de aparcamientos dispuestas en vía pública, no coincidirán en ningún momento con los accesos a viviendas susceptibles de solicitar la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público para la entrada de vehículos a través de las aceras.

Artículo 13. Condiciones de parcelación.

Las condiciones de parcelación son las siguientes:

En la Subzona Unifamiliar Adosada (AD) la parcela mínima es de noventa (90) metros cuadrados. En dichas parcelas deberá poderse inscribir una circunferencia de seis metros (6,00 m) de diámetro. La profundidad mínima será de doce metros (12,00 m)

Artículo 14. Alineaciones

Las alineaciones exteriores serán las grafiadas en el plano de «Alineaciones y Rasantes Red Viaria, Plano A.4».

Se entiende por rasante, la cota del acerado definido en planos de viario.

La posición de las edificaciones en la parcela, será la siguiente:

- En la Subzona Unifamiliar Adosada (AD), la edificación se alineará a lindero de fachada y a los linderos laterales. Debe de respetarse un retranqueo mínimo al lindero trasero de tres (3,00 m) metros.

Artículo 15. Ocupación.

La superficie ocupada por la edificación sobre rasante será como máximo:

- En la Subzona Unifamiliar Adosada (AD) el ochenta por ciento (80%) de la parcela neta. La ocupación máxima bajo rasante será la misma.

A efectos de cómputo de Ocupación, no se contabilizarán las pérgolas o pórticos descubiertos.

Artículo 16. Altura y número de plantas.

La altura máxima permitida será de dos (2) plantas (PB+1) y en unidades métricas no se superarán los siete (7,00) metros medidos desde la rasante de la calle, a la cara inferior del forjado de la planta primera, en los casos de alineación obligatoria a vial, o medida de acuerdo con las condiciones establecidas en las condiciones Generales de Edificación del Título 9 de las Normas Urbanísticas, para el caso de edificaciones pareadas o aisladas..

Por encima de la altura máxima solo se permitirán las construcciones de un máximo del veinte por ciento (20%) de lo construido en la planta inferior, computando edificabilidad, en los casos de viviendas pareadas o aisladas. Dicho ático tendrá una altura máxima de tres (3) metros. Medidos de caras de forjados equivalentes. También se autorizara en todos los casos la ocupación de las plantas bajo cubierta, con las condiciones establecidas en el Título 9 de las Normas Urbanísticas, para edificaciones por encima de la altura máxima.

Las instalaciones necesarias para energía solar, deberán quedar incluidas en el tratamiento de cubiertas, cuidando su diseño.

Solo se autorizarán vuelos sobre alineaciones a fachadas, cuando estos se sitúen como mínimo a trescientos cincuenta (350) centímetros de la rasante de la calle.

Artículo 17. Edificabilidad y Número de viviendas.

La edificabilidad máxima por parcela no superará los siguientes coeficientes netos por superficie de parcela:

En la Subzona Unifamiliar Adosada (AD), el coeficiente de uno con treinta (1,27 m²c/ m²s) metros cuadrados de techo por metro cuadrado de parcela.

El número máximo de viviendas será de una vivienda por parcela.

En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante con independencia de su destino, quedan excluidos los espacios libres públicos interiores a las parcelas, los patios interiores que no estén cubiertos, aún cerrados en su perímetro, las plantas porticadas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable.

Los sótanos y semisótanos edificados bajo rasante, no computarán a efectos de superficie máxima edificable, siempre que la cota de suelo de planta baja se sitúe a menos de 1,20 metros sobre la rasante oficial, medida en el punto medio de la fachada, y a la cara inferior del forjado.

Artículo 18. Edificación bajo rasante.

Se permite la edificación de una planta sótano o semisótano que deberá quedar incluida dentro de la superficie de ocupación máxima por edificación sobre rasante. Dicha edificación podrá únicamente tener un uso complementario ligado a la vivienda, como puedan ser garaje-aparcamiento, y trasteros, etc., y que en ningún caso suponga la permanencia prolongada de personas.

La altura mínima libre exigible en sótanos y semisótanos es de dos con cincuenta (2,50) metros, permitiéndose un única planta bajo rasante.

Artículo 19. Condiciones de composición.

La composición de fachada es libre. No obstante se aplicaran los criterios de composición que establecen las Normas Particulares de Zona en suelo urbano para estas mismas tipologías residenciales. Los materiales a utilizar serán los tradicionales de la zona.

El tratamiento de la composición de fachada, del volumen y de la cubierta de las distintas edificaciones, tendrá una concepción unitaria dentro de cada unidad morfológica.

CAPÍTULO II

Zona equipamiento educativo y SIPS

Artículo 20. Parcelación.

La parcela será divisible, en función de las necesidades dotacionales que considere el Ayuntamiento. La posibilidad de su divisibilidad, solo podrá efectuarse mediante la redacción de un Proyecto de Parcelación, justificado por los servicios técnicos municipales.

Artículo 21. Edificación.

La ordenación será libre, pudiendo adosarse a las medianeras.

Artículo 22. Volumen.

La altura máxima de la edificación se establece en dos (2) plantas.

En metros absolutos, desde las rasantes oficiales a la cornisa, la altura máxima será de diez (10) metros, medidos en el punto medio de la fachada.

Artículo 23. Edificabilidad máxima.

Será la resultante de multiplicar la superficie del solar por el número de plantas.

Artículo 24. Usos.

El uso característico será el de equipamiento, siendo el uso pormenorizado asignado a la parcelas en la documentación gráfica el de educativo. El Ayuntamiento mediante informe

técnico que lo justifique en función de las necesidades de la población y la funcionalidad de las dotaciones podrá destinar las parcelas dotacionales del sector a cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en el uso global de equipamiento público.

CAPÍTULO III

Zona espacios libres

Artículo 25. Espacios libres.

Se aplicaran las condiciones de uso y las condiciones de urbanización de aplicación para el resto de sistemas locales de espacios libres, que se definen en los capítulos correspondientes de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Sevilla, 14 de enero de 2020.- La Delegada, Susana Rocío Cayuelas Porras.