

MEMORIA DE GESTION

MEMORIA DE GESTIÓN

ÍNDICE:

1.- ANTECEDENTES

1.1.- Las Normas Subsidiarias Actuales

1.2.- El Marco Legal

1.3.- Aspectos Básicos de la Gestión

1.3.1.- Los criterios de partida

1.3.2.- Las alteraciones del planeamiento

1.3.3.- Los factores para la equidistribución

2.- ÁREAS DE REPARTO. DELIMITACIÓN

2.1.- Criterios Jurídicos

2.2.- Criterios de delimitación

2.2.1.- División por forma de gestión

2.2.2.- División por clases de suelo

2.2.2.1.- En suelo urbano

2.2.2.2.- En Suelo Urbanizable

3.- CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DE LAS AREAS DE REPARTO.

3.1.- Definiciones Previas

3.2.- Coeficientes de Ponderación Empleados

3.2.1.- Justificación de los Coeficientes

3.2.2.- Cuadros de Coeficientes

3.3.- Calculo del Aprovechamiento Medio.

3.3.1.- General

3.3.2.- Suelo Urbano No Consolidado.

3.3.3.- Suelo Urbanizable sectorizado.

4.- OBTENCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

ANEXO I: FICHAS REGULADORAS del SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

ANEXO II: FICHAS REGULADORAS del SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

ANEXO III: FICHAS REGULADORAS de los SISTEMAS GENERALES.

1.- ANTECEDENTES

1.1.- Las Normas Subsidiarias vigentes.

Las Normas Subsidiarias vigentes fueron aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería el 19 de diciembre de 1.991 habiendo tenido como marco legal de referencia y desarrollo el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana –TR76- (R.D. 1.346/1.976). Por ello los mecanismos de equidistribución y cesión son los que la mencionada legislación para el suelo urbanizable y el suelo urbano, en este último caso exclusivamente para aquellos ámbitos incluidos en unidades de ejecución.

No se delimitaban sistemas generales a obtener tanto en la gestión de las correspondientes áreas de reparto como por cualquiera de los sistemas previstos en el texto refundido.

1.2.- El Marco Legal

Desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias vigentes se han producido importantísimas innovaciones legislativas que condicionan la orientación de la gestión de esta nuevo Normas Subsidiarias.

Norma básica.

De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por la Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Legislación autonómica.

Será de aplicación la LEY 7 / 2.002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Asimismo es de aplicación la Ley 1/1.994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Desde el Plan se adoptan los siguientes criterios:

1. Se establecen sistemas generales concretos cuya ubicación y superficie define las Normas Subsidiarias y a obtener por los procedimientos que en cada caso constan en su correspondiente ficha reguladora.
2. La obtención de las dotaciones públicas locales se realizan por medio de su inclusión en Unidades de Ejecución o Sectores conforme se señala en la presente memoria.
3. No se definen unidades de ejecución en suelo urbano consolidado.
4. Todas las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado se incluyen en áreas de reparto.
5. Todos los sectores en Suelo Urbanizable se incluyen en áreas de reparto.
6. El aprovechamiento susceptible de apropiación en el Suelo Urbano No consolidado y en Suelo Urbanizable será el 90% del aprovechamiento medio definido para su área de reparto.

1.3.- Aspectos Básicos de la Gestión

1.3.1.- Los criterios de partida

Desde el Plan se pretende conseguir:

I.- En el Suelo Urbano.

- Reconocer las situaciones de consolidación dentro del mismo, estableciendo mecanismos jurídicos que posibiliten la no alteración del aprovechamiento ya apropiado por parte de los particulares.
- Definir como áreas de reparto independientes los ámbitos definidos como Unidades de Ejecución, motivado por el hecho de que, en gran número de ellas los procesos de concertación han ido definiendo unos aprovechamientos que obligan a su fijación como Áreas de Reparto independientes.

II.- En Suelo Urbanizable Sectorizado.

- Establecer dos áreas de reparto para todos los sectores de uso residencial.
- Establecer dos áreas de reparto para todos los sectores de uso terciario-industrial.
- Establecer un área de reparto para el único sector de uso terciario.

III.- En Suelo Urbanizable No Sectorizado.

- Establecer un aprovechamiento medio para cada categoría (residencial, terciario e industrial-terciario) al objeto homogeneizar las futuras áreas de reparto en el proceso de sectorización.

1.3.3.- Los factores para la equidistribución

Para la fijación del Aprovechamiento Medio, es precisa la utilización de una serie de factores:

A.- Superficies a las que se va a asignar el aprovechamiento

Para el Suelo Urbano se han seguido dos sistemas para el cálculo de las superficies:

- El primero de ellos, que afecta a los ámbitos de las Unidades de Ejecución, se ha obtenido por medición directa de la superficie en los planos cartográficos.
- En segundo de ellos afecta a la superficie real de la parcela medida en la forma en que se determina en las Ordenanzas Urbanísticas de las Normas.

En el Suelo Urbanizable, las superficies se calculan por medición directa sobre la documentación gráfica utilizada en el Plan.

Las superficies de los Sistemas Generales se han calculado, asimismo por medición directa sobre la documentación gráfica de las Normas.

B.- Intensidad

Obtenida de los planos y documentos de Ordenación de las Normas, su fijación se realiza:

1. Para el Suelo Urbano

- Sometido a Planeamiento Diferido o Unidades de ejecución, por medio de la evaluación concreta de las propuestas de Ordenación contempladas, traducidas a m2 de techo edificables.
- Sometido a ordenanza, por medio del establecimiento de unos coeficientes de edificabilidad según las determinaciones de las mismas. - Ordenanzas Urbanísticas de las Normas -

2. Para el Suelo Urbanizable

- Por el establecimiento de un coeficiente de edificabilidad global (objetiva), para cada zona o uso del sector.
- Para aquel que disponga de ordenación pormenorizada con los mismos criterios expresados para el suelo urbano.

C.- Usos

Desde los Usos Característicos definidos en el documento de las Normas, se desarrollan los Usos Pormenorizados, afectándose los mismos por medio de coeficientes de Ponderación.

Se ha establecido un cuadro de coeficientes de Ponderación para el suelo urbanizable, entendiéndose que para el suelo urbano este coeficiente debe ser igual a la unidad. Esta motivada esta decisión en que los objetivos a alcanzar en uno y otro suelo, no son similares.

2.- ÁREAS DE REPARTO. DELIMITACIÓN

2.1.- Criterios Jurídicos

El artículo 58 de Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía prevé lo siguiente:

El Plan General de Ordenación Urbanística delimitará:

- Para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado y ordenado, una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores completos y de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos.
- La delimitación por un Plan de Sectorización de uno o varios sectores en suelo urbanizable no sectorizado comportará, con arreglo a idéntico criterio, la del área o áreas de reparto que correspondan.
- Para la totalidad del suelo urbano no consolidado, una o varias áreas de reparto, pudiendo incluir o, en su caso, adscribir a ellas terrenos destinados a sistemas generales.
- El Plan General de Ordenación Urbanística podrá excluir de las áreas de reparto los terrenos incluidos en suelo urbano no

consolidado que formen parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas a las que el planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes, siempre que en ellos la actividad de ejecución no deba producirse en el contexto de unidades de ejecución. En este caso, el diez por ciento de participación del municipio en las plusvalías se aplicará sobre el aprovechamiento objetivo.

- En el suelo urbano no consolidado, los Planes Especiales y, en su caso los Planes Parciales de Ordenación, podrán ajustar la delimitación del área de reparto correspondiente, excluyendo de ella los terrenos para los que se mantengan las condiciones de edificación existentes y aplicando a los restantes el aprovechamiento medio fijado por el Plan General de Ordenación Urbanística.

2.2.- Criterios de delimitación

2.2.1.- División por forma de gestión

Se entiende como zonas homogéneas o funcionales aquellas zonas que, teniendo una historia común y una estructura similar, mantienen un funcionamiento con características comunes.

Dentro de las Zonas Homogéneas existirán ÁREAS DE REPARTO, cuya delimitación se ha fundamentado en una primera división establecida por la Ley:

1. Áreas de Reparto Sistemáticas

Aquellas para las que las Normas Subsidiarias definen un Sistema de Actuación, distinguimos las siguientes:

AREA DE REPARTO: AR.UE.- ÁREAS DEFINIDAS COMO UNIDADES DE EJECUCIÓN

Area de reparto comprensiva de las unidades de ejecución , en suelo urbano no consolidado. Necesita de un Plan Parcial para su desarrollo Está sometida a los mecanismos de gestión que se deriven del sistema que las Normas definan para estas áreas.

AREA DE REPARTO: AR.SUT.-

Area de reparto comprensiva del sector de suelo urbanizable de uso terciario- ubicado en la zona de policia mortuoria.

AREA DE REPARTO: AR.SURAN.-

Área de reparto comprensiva de todos los Sectores de suelo urbanizable de uso residencial comprendidos al norte del actual suelo urbano.

AREA DE REPARTO: AR.SURPA.-

Area de reparto comprensiva de todos los Sectores de suelo urbanizable de uso residencial comprendidos en el entorno del nucleo de poblacion de Paulenca.

AREA DE REPARTO: AR.SUIT.-

Area de reparto comprensiva de los nuevos Sectores de suelo urbanizable de uso industrial terciario.

AREA DE REPARTO: AR.SUTIEN.- Área de reparto comprensiva del sector de suelo urbanizable de uso industrial terciario vinculado al nuevo enlace en la A-348.

2. Áreas de Reparto Asistemáticas

No se delimitan areas de reparto asistemáticas.

2.2.2.- División por clases de suelo**2.2.2.1.- En suelo urbano****A.- Subclasificación:**

Suelo urbano:

- Suelo Urbano No Consolidado en Unidades de Ejecución

B.- Suelo Urbano No Consolidado en Unidades de Ejecución

Los criterios de delimitación han sido señalados anteriormente, coincidentes con el ámbito de la Unidad de Ejecución de acuerdo con los Planos de Ordenación ya mencionados.

Se divide en las siguientes Areas de Reparto, localizadas estas en los planos de

ordenación y gestión de la documentación gráfica del plan.

AR.UE-01.- MOLINO

AR.UE-02.- VEGA

AR.UE-03.- LADERA

Las unidades de ejecución incluidas en cada área de reparto se resumen en el cuadro adjunto.

<u>SUELO URBANO</u>			
AREA DE REPARTO		Aprov. Medio (m ² _{tuc} /m ² _s)	<u>U.E.</u>
AR.UE-01	MOLINO	0.65	1
AR.UE-02	VEGA	0.85	2
AR.UE-03	LADERA	1,00	3
		1,00	4

2.2.2.2.- En Suelo Urbanizable

AR.SUT:	TERCIARIO
AR.SURAN.	RESIDENCIAL AMPLIACION DE NUCLEO
AR.SURPA:	RESIDENCIAL PAULENCA
AR.SUIT.	INDUSTRIAL-TERCIARIO
AR.SUITEN:	INDUSTRIAL-TERCIARIO ENLACE

Los sectores incluidos en cada área de reparto se resumen en el cuadro adjunto.

AREA DE REPARTO		Aprov. Medio (m^2_{tuc}/m^2_s)	SECTOR
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO			
AR.SUT	TERCIARIO	0,60	1
AR.SURAN	RESIDENCIAL AMPLIACION DE NUCLEO	0,60	2
			3
AR.SURPA	RESIDENCIAL PAULENCA	0,35	7
AR.SUIT	TERCIARIO-INDUSTRIAL NUEVOS SECTORES	1,00	4
			6
AR.SUITEN	TERCIARIO-INDUSTRIAL ENLACE A-348	1,00	5

3.- CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DE LAS AREAS DE REPARTO

3.1.- Definiciones Previas

Aprovechamiento objetivo (AO):. Se entiende por aprovechamiento objetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

Aprovechamiento medio (AM): Se entiende por aprovechamiento medio la superficie construable del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto, a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita materializar en sus terrenos.

Aprovechamiento subjetivo (AS) : Se entiende por aprovechamiento subjetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los derechos urbanísticos.

Aprovechamiento urbanístico (AU) : Se entiende por aprovechamiento urbanístico la superficie edificable de uso y tipología característica del área de reparto, medida en metros cuadrados, permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un ámbito.

Coefficientes de ponderación (CP) : Se entiende por coeficientes de ponderación la relación de los diversos usos e intensidades dentro de un área de reparto con el característico de la misma.

3.2.- Coeficientes de Ponderación Empleados

3.2.1.- Justificación de los Coeficientes

Para la obtención de los coeficientes se han empleado diversos datos, que enumeramos:

a.- precios de construcción de usos y tipologías

Los datos se obtienen por aplicación de los cuadros de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Oriental.

b.- precios de mercado de suelo

Los datos se obtienen por inspección directa y análisis comparado del mercado.

c.- factores de fomento de determinados Usos y Actividades

Se introducen factores de corrección destinados a fomentar determinados usos, tipologías u otros que en la actualidad son deficitarios. En aquellos casos en los que el factor es superior a la unidad se está primando esta actividad.

En aquellas áreas en que no se dispone de datos básicos, el resultado se obtiene por aproximación de usos y tipologías a las que se asimilan.

3.2.2.- Cuadros de Coeficientes

Los coeficientes por usos y tipologías establecidos son:

1. Para el suelo urbano se establece CP : 1 para todos los usos y tipologías.
2. Para el suelo urbanizable sectorizado se establecen los señalados en el cuadro siguiente:

USOS	COEFICIENTES DE PONDERACION DE USOS Y TIPOLOGIAS				
	AREA de REPARTO Nº 1 AR.SUT	AREA de REPARTO Nº 2 AR.SURAN	AREA de REPARTO Nº 3 AR.SURPA	AREA de REPARTO Nº 4 AR.SUIT	AREA de REPARTO Nº 5 AR.SUITEN
VP	N.C.	0.75	0.75	N.C.	N.C.
VU	N.C.	0.85	1	N.C.	N.C.
VC	N.C.	1	1.40	N.C.	N.C.
H	1	1.20	1.40	1.30	1.30
RC	N.C.	1.15	1.15	N.C.	N.C.
C	1	1.20	1.50	1.15	1.15
O	1	1.15	1.30	1.20	1.20
I	1	N.C.	N.C.	1	1
IN	N.C.	N.C.	N.C.	0.80	0.80
EPR	1	1	1	N.C.	N.C.
EP	0	0	0	0	0
ELP	0	0	0	0	0

ESTRUCTURA DE LOS USOS

VP: vivienda sometida a algún régimen de protección público.
 VU: vivienda unifamiliar.
 VC: vivienda colectiva o multifamiliar.
 H: terciario clase hotelero
 RC: residencial colectivo no hotelero
 C: terciario clase comercio y centros de reunión.
 O: terciario clase oficinas
 I: industrial compatible, clases industria ordinaria (categorías 1ª y 2ª), almacenamiento (categoría 7ª) y garaje.
 IN: industrial no compatible, clases industria ordinaria (categorías 3ª y 4ª), almacenamiento (categorías 8ª, 9ª y 10ª).
 EPR: dotacional de titularidad privada en cualquiera de sus clases.
 EP: dotacional de titularidad pública en cualquiera de sus clases
 ELP: espacios libres públicos

- N.C.: uso no compatible.
- El coeficiente de ponderación correspondiente a VP (vivienda protegida) se aplica sobre la homogeneización correspondiente a la VU (vivienda unifamiliar) o a la VC (vivienda colectiva) según proceda

3.3.- Calculo del Aprovechamiento Medio.

3.3.1.- General

A continuación se explican los distintos conceptos empleados en el Cálculo

USOS: Los señalados en el cuadro de los coeficientes de ponderación.

S: Superficie de las zonas destinados a distintos usos. Medida en metros cuadrados de suelo.

e: Coeficiente de edificabilidad de cada parcela o área. Medido en metros cuadrados de techo del uso en cuestión por cada metro cuadrado de suelo.

Cp: Coeficiente de ponderación de uso y tipología

AO: Aprovechamiento objetivo de cada parcela o área y del área de reparto es igual a la suma de los productos de las edificabilidades absolutas de cada uso por su correspondiente coeficiente de ponderación. Se mide en metros cuadrados de techo del uso característico del área de reparto.

AM: Aprovechamiento Medio del Área de Reparto. Es igual al cociente entre la suma de aprovechamientos reales y la suma de superficies del área de reparto incluyendo la de los Sistemas Generales a obtener. Se mide en metros cuadrados de techo del uso característico por metro cuadrado de suelo.

AU: Aprovechamiento urbanístico del sector y del área de reparto es igual al

producto del aprovechamiento medio por la superficie del sector y del área de reparto respectivamente. Se mide en metros cuadrados de techo del uso característico:

AS: Aprovechamiento Subjetivo: es igual al noventa por ciento del Aprovechamiento Urbanístico. Se mide en metros cuadrados de techo del uso característico.

3.3.2.- Suelo Urbano No Consolidado en Unidades de Ejecución.

El cálculo se realiza de acuerdo con los criterios generales marcados, obteniéndose los datos según los factores contenidos en las fichas de la Memoria de Gestión.

3.3.3.- Suelo Urbanizable Sectorizado

El cálculo se realiza de acuerdo con los criterios generales marcados, obteniéndose los datos según los factores contenidos en las fichas de la Memoria de Gestión.

El cálculo del aprovechamiento medio se expresa en el cuadro resumen de la siguiente página.

SUELO URBANO**CUADRO RESUMEN DE LAS AREAS DE REPARTO**

				(1)	(2)	(3)	(4)=0.90x (3)
Area de reparto	USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS DEL AREA DE REPARTO	U.E.	USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS DEL SECTOR	SUPERFICIE DE LA UE (M2S)	SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO (M2S)	APROVECHAMIENTO MEDIO (M2TUC/M2S)	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (M2TUC/M2S)
AR.UE-01	Residencial; Vivienda Libre Unifamiliar - Colectiva	1	Residencial; Vivienda Libre Unifamiliar	10.192,11	10.192,11	0,65	0.585
AR.UE-02	Residencial; Vivienda Libre Vivienda Colectiva	2	Residencial; Vivienda Libre Vivienda Colectiva	19.556,11	19.556,11	0,85	0.765
AR.UE-03	Residencial; Vivienda Libre Vivienda Colectiva	3	Residencial; Vivienda Libre Vivienda Colectiva	12.472,00	30.146,37	1,00	0.90
		4	Residencial; Vivienda Libre Vivienda Colectiva	17.74,37			

m^2_s : metros cuadrados de suelo.

m^2_{tuc} : metros cuadrados de techo de uso característico (homogeneizado).

SUELO URBANO**CUADRO RESUMEN DE LAS UNIDADES DE EJECUCION**

	(1)			(2)	(3)	(4)=(2) x (3)	(5)	(6)=(4) x (5)	(7)	(8)	(9)=(1) x (2)x0.90
AREA DE REPARTO	APROV. MEDIO (m ² _{tuc} /m ² _s)	SECTOR	USO Y TIPOLOGIA	SUPERFICIE UE (m ² _s)	APROV. OBJETIVO INDICE (m ² _{tup} / m ² _s)	APROV. OBJETIVO TOTAL (m ² _{tup})	COEFICIENTE PONDERACION USOS Y TIPOLOGIAS	APROV. HOMOGENEIZADO (m ² _{tuc})	EXCESO APROV. RESPECTO AL AREA REPARTO (m ² _{tuc})	Nº MAXIMO VIVIENDAS	Aprov. Subjetivo (m ² _{tuc})
1 AR.UE-01	0.65	0,65	Residencial; Vivienda Libre Unifamiliar	10.192,11	0,65	6.624,87	1	6.624,87	0	51	5.962,38
2 AR.UE-02	0.85	0,85	Residencial; Vivienda Libre Colectiva	19.556,11	0,85	16.622,69	1	16.622,69	0	108	14.960,42
3 AR.UE-03	1.00	1,00	Residencial; Vivienda Libre Colectiva	12.472,00	1,00	12.472,00	1	12.472,00	0	94	11.224,80
		1,00	Residencial; Vivienda Libre Colectiva	17.74,37	1,00	17.674,37	1	17.674,37	0	133	15.906,93

m²_s : metros cuadrados de suelo

m²_{tup}: metros cuadrados de techo de uso predominante (característico del sector)

m²_{tuc}: metros cuadrados de techo de uso característico del area de reparto.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO : CUADRO RESUMEN DE LAS AREAS DE REPARTO

Area de reparto		USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS DEL AREA DE REPARTO	Sector	USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS DEL SECTOR	(1) SUPERFICIE DEL SECTOR (M2S)	(2) SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO (M2S)	(3) APROVECHAMIENTO MEDIO (M2TUC/M2S)	(4)=0.90x (3) APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (M2TUC/M2S)
1	AR.SUT	TERCIARIO-COMERCIAL Bloque exento-Nave Adosada	1	TERCIARIO-COMERCIAL Bloque exento-Nave Adosada	49.852	49.852	0,60	0,540
2	AR.SURAN	RESIDENCIAL Vivienda Libre; Bloque exento	2	RESIDENCIAL Vivienda Libre; Bloque exento	59.911	119.822	0,60	0,540
			3	RESIDENCIAL Vivienda Libre; Bloque exento	42.169			
3	AR.SURPA	Residencial;Vivienda Libre Unifamiliar	7	Residencial; Vivienda Libre, Unifamiliar	110.000	110.000	0,35	0,315
4	AR.SUIT	Industrial Nave Adosada	4	Industrial Nave Adosada	24.219	99.600	1,00	0,900
			6	Industrial Nave Adosada	75.381			
5	AR.SUITEN	Industrial Nave Adosada	5	Industrial Nave Adosada	157.211	160.975	0,976617	0,878956
			SG-5	Espacio Libre Publico	3.764			

m^2_s : metros cuadrados de suelo.

m^2_{tuc} : metros cuadrados de techo de uso característico (homogeneizado).

CUADRO RESUMEN DE LOS SECTORES

	(1)			(2)	(3)	(4)=(2) x (3)	(5)	(6)=(4) x (5)	(7)	(8)	(9)=(1) x (2)x0.90	
AREA DE REPARTO	APROV. MEDIO (m ² _{tuc} /m ² _s)	SECTOR	USO Y TIPOLOGIA	SUPERFICIE SECTOR (m ² _s)	APROV. OBJETIVO INDICE (m ² _{tup} / m ² _s)	APROV. OBJETIVO TOTAL (m ² _{tup})	COEFICIENTE PONDERACION USOS Y TIPOLOGIAS	APROV. HOMOGENEIZADO (m ² _{tuc})	EXCESO APROV. RESPECTO AL AREA REPARTO (m ² _{tuc})	Nº MAXIMO VIVIENDAS	Aprov. Subjetivo (m ² _{tuc})	
1	AR.SUT	0.60	1	TERCIARIO-COMERCIAL Bloque exento-Nave Adosada	49.852	0.6	29.912	1	29.912	0		26.920
2	AR.SURAN	0.60	2	RESIDENCIAL Vivienda Libre; Bloque exento	59.911	0.6	35.947	1	35.947	0	299	32.352
			3	RESIDENCIAL Vivienda Libre; Bloque exento	42.169	0.6	25.301	1	25.301	0	211	22.771
3	AR.SURPA	0.35	7	RESIDENCIAL Vivienda Libre; Unifamiliar	110.000	0,35	38.500	1	38.500	0	220	34.650
4	AR.SUIT	1,00	4	Industrial-Terciario Nave Adosada	24.219	1,00	24.219	1	24.219	0		21.797
			6	Industrial-Terciario Nave Adosada	75.381	1,00	75.381	1	75.381	0		67.843
5	AR.SUITEN	1,00	5	Industrial-Terciario Nave Adosada	157.211	1,00	157.211	1	157.211	3.764		141.490

m²_s : metros cuadrados de suelom²_{tup}: metros cuadrados de techo de uso predominante (característico del sector)m²_{tuc}: metros cuadrados de techo de uso característico del area de reparto.

4.- OBTENCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Los sistemas generales denominados 1, 2, 3 y 4 son de titularidad pública con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias.

Se han incluido en los sectores de suelo urbanizable los siguientes sistemas generales de espacios libres públicos:

SECTOR	SUPERFICIE (m ²)
1	3.490,00
2	5.232,50
3	3.692,50
4	1.210,95
5	4.097,00
6	3.769,00
7	3.850,00
	25.341,95

Para la obtención de los Sistemas Generales, se emplean los siguientes procedimientos:

- SUELO URBANO. EXPROPIACIÓN

- SUELO URBANIZABLE: CESION GRATUITA EN EJECUCION DEL PLANEAMIENTO U OCUPACION DIRECTA.

- SUELO NO URBANIZABLE: EXPROPIACION

ANEXO I: FICHAS REGULADORAS del SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: UNIDAD DE EJECUCION 1

DENOMINACION DE LA UNIDAD de EJECUCION: U.E.- 1

AREA DE REPARTO: AR.UE-01; MOLINO

CLASE. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CODIGO: UE-1

DATOS GENERALES y de GESTION

SUPERFICIE BRUTA (m ²)	6.624,87
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Especial de Reforma Interior Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización.

USOS Y COMPATIBILIDADES:

Uso predominante (característico de la U.E.): Residencia en categoría 2^a - Turístico.

Usos compatibles:

Residencial en categorías 1^a y 3^a.
Terciario-Comercial en todas sus categorías.
Terciario-Oficinas en todas sus categorías
Dotacional en todas sus categorías
Industrial en categorías 1^a, 7^a, 11^a y 12^a.
Espacios Libres y Zonas verdes en todas sus categorías.
Red viaria en todas sus categorías.

CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m ² _{tuc} / m ² _s)	0.65
Indice de Aprovechamiento Objetivo (m ² _{tup} / m ² _s)	0.65
Aprovechamiento Objetivo Total (m ² _{tup})	6.624,87
Aprovechamiento Subjetivo Total (m ² _{tup})	5.962,38
Sistemas Generales Incluidos	0,00
Sistemas Generales Adscritos	0,00
Número máximo de viviendas	51
Densidad (viv/ha)	77

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Las establecidas en el Plan Especial

RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:

Las establecidas en el artículo 17 de la Ley 7/2.002

Se prevé en cada caso las superficies mínimas siguientes.

Viales :	Según Plan Especial.
Aparcamientos públicos:	67 plazas
Espacios Libres Públicos:	1.192 m ² _{suelo}
Dotaciones :	795 m ² _{suelo}

PROGRAMACION Y PLAZOS

El desarrollo de la Unidad de Ejecución se iniciará cuando el ayuntamiento considere necesaria la sustitución del uso actual.

DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES

Mantener la coherencia con la trama viaria existente.

OBSERVACIONES

Se consideran compatibles con lo establecido en las presentes normas todas las autorizaciones y licencias concedidas a su fecha de aprobación.

Asimismo se consideran compatibles todos los usos actualmente implantados así como expresamente autorizables todas aquellas obras de reforma, ampliación y actualización de las edificaciones e instalaciones existentes a la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias, obras que será autorizadas como instalaciones provisionales en suelo urbano.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: UNIDAD DE EJECUCION 2

DENOMINACION DE LA UNIDAD de EJECUCION: U.E.- 2

AREA DE REPARTO: AR.UE-02; VEGA

CLASE. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CODIGO: UE-2

DATOS GENERALES y de GESTION

SUPERFICIE BRUTA (m ²)	19.556,11
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Especial de Reforma Interior Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización.

USOS Y COMPATIBILIDADES:

Uso predominante (característico de la U.E.): Residencia en categoría 2ª.

Usos compatibles:

- Residencial en categorías 1ª y 3ª.
- Terciario-Comercial en todas sus categorías.
- Terciario-Oficinas en todas sus categorías
- Dotacional en todas sus categorías
- Industrial en categorías 1ª, 7ª, 11ª y 12ª.
- Espacios Libres y Zonas verdes en todas sus categorías.
- Red viaria en todas sus categorías.

CORRESPONDERÁ A LOS USOS PREDOMINANTES COMO MÍNIMO EL 50% DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL DE LA U.E.

CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m ² _{tuc} / m ² _s)	0.85
Indice de Aprovechamiento Objetivo (m ² _{tup} / m ² _s)	0.85
Aprovechamiento Objetivo Total (m ² _{tup})	16.622,69
Aprovechamiento Subjetivo Total (m ² _{tup})	14.960,42
Sistemas Generales Incluidos(m ² _s)	1.890,00
Sistemas Generales Adscritos	0,00
Número máximo de viviendas	108
Densidad (viv/ha)	65

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Las establecidas en el Plan Especial

RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:

Las establecidas en el artículo 17 de la Ley 7/2.002

Se prevé en cada caso las superficies mínimas siguientes.

Viales :	Según Plan Especial.
Aparcamientos públicos:	167 plazas
Espacios Libres Públicos:	2.992 m ² _{suelo}
Sistema Gral. ELP	1.890 m ² _{suelo}
Dotaciones :	1.995 m ² _{suelo}

PROGRAMACION Y PLAZOS

El computo se realiza desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan General.

Inscripción de la Junta de Compensación :	12 meses
Presentación del Planeamiento de Desarrollo :	15 meses
Presentación Proyecto de Reparcelación :	20 meses
Presentación Proyecto de Urbanización :	25 meses
Terminación de obras de urbanización :	37 meses

El incumplimiento de cualquiera de los plazos producirá la sustitución del sistema de actuación por el de expropiación mediante gestión indirecta.

DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES

Mantener la coherencia con la trama viaria existente.

OBSERVACIONES

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: UNIDAD DE EJECUCION 3

DENOMINACION DE LA UNIDAD de EJECUCION: U.E.- 3

AREA DE REPARTO: AR.UE-03; LADERA

CLASE. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CODIGO: UE-3

DATOS GENERALES y de GESTION

SUPERFICIE BRUTA (m ²)	17.628,15
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Especial de Reforma Interior Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización.

USOS Y COMPATIBILIDADES:

Uso predominante (característico de la U.E.): Residencia en categoría 2ª.

Usos compatibles:

Residencial en categorías 1ª y 3ª.
Terciario-Comercial en todas sus categorías.
Terciario-Oficinas en todas sus categorías
Dotacional en todas sus categorías
Industrial en categorías 1ª, 7ª, 11ª y 12ª.
Espacios Libres y Zonas verdes en todas sus categorías.
Red viaria en todas sus categorías.

CORRESPONDERÁ A LOS USOS PREDOMINANTES COMO MÍNIMO EL 50%
DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL DE LA U.E.

CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m ² _{tuc} / m ² _s)	1,00
Indice de Aprovechamiento Objetivo (m ² _{tup} / m ² _s)	1,00
Aprovechamiento Objetivo Total (m ² _{tup})	17.628,15
Aprovechamiento Subjetivo Total (m ² _{tup})	15.865,34
Sistemas Generales Incluidos(m ² _s)	2.328,00
Sistemas Generales Adscritos	0,00
Número máximo de viviendas	133
Densidad (viv/ha)	75

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Las establecidas en el Plan Especial

RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:

Las establecidas en el artículo 17 de la Ley 7/2.002

Se prevé en cada caso las superficies mínimas siguientes.

Viales :	Según Plan Especial.
Aparcamientos públicos:	177 plazas
Espacios Libres Públicos:	3.173 m ² _{suelo}
Sistema Gral. ELP	2.328 m ² _{suelo}
Dotaciones :	2.116 m ² _{suelo}

PROGRAMACION Y PLAZOS

El computo se realiza desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan General.

Inscripción de la Junta de Compensación :	12 meses
Presentación del Planeamiento de Desarrollo :	15 meses
Presentación Proyecto de Reparcelación :	20 meses
Presentación Proyecto de Urbanización :	25 meses
Terminación de obras de urbanización :	37 meses

El incumplimiento de cualquiera de los plazos producirá la sustitución del sistema de actuación por el de expropiación mediante gestión indirecta.

DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES

Mantener la coherencia con la trama viaria existente.

OBSERVACIONES

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: UNIDAD DE EJECUCION 4

DENOMINACION DE LA UNIDAD de EJECUCION: U.E.- 4

AREA DE REPARTO: AR.UE-04; LADERA

CLASE. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CODIGO: UE-4

DATOS GENERALES y de GESTION

SUPERFICIE BRUTA (m ²)	17.674,37
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Especial de Reforma Interior Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización.

USOS Y COMPATIBILIDADES:

Uso predominante (característico de la U.E.): Residencia en categoría 2ª.

Usos compatibles:

- Residencial en categorías 1ª y 3ª.
- Terciario-Comercial en todas sus categorías.
- Terciario-Oficinas en todas sus categorías
- Dotacional en todas sus categorías
- Industrial en categorías 1ª, 7ª, 11ª y 12ª.
- Espacios Libres y Zonas verdes en todas sus categorías.
- Red viaria en todas sus categorías.

CORRESPONDERÁ A LOS USOS PREDOMINANTES COMO MÍNIMO EL 50% DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL DE LA U.E.

CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m ² _{tuc} / m ² _s)	1,00
Indice de Aprovechamiento Objetivo (m ² _{tup} / m ² _s)	1,00
Aprovechamiento Objetivo Total (m ² _{tup})	17.674,37
Aprovechamiento Subjetivo Total (m ² _{tup})	15.906,93
Sistemas Generales Incluidos(m ² _s)	2.328,00
Sistemas Generales Adscritos	0,00
Número máximo de viviendas	133
Densidad (viv/ha)	75

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Las establecidas en el Plan Especial

RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:

Las establecidas en el artículo 17 de la Ley 7/2.002

Se prevé en cada caso las superficies mínimas siguientes.

Viales :	Según Plan Especial.
Aparcamientos públicos:	159 plazas
Espacios Libres Públicos:	3.181 m ² _{suelo}
Sistema Gral. ELP	2.328 m ² _{suelo}
Dotaciones :	2.121 m ² _{suelo}

PROGRAMACION Y PLAZOS

El computo se realiza desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan General.

Inscripción de la Junta de Compensación :	12 meses
Presentación del Planeamiento de Desarrollo :	15 meses
Presentación Proyecto de Reparcelación :	20 meses
Presentación Proyecto de Urbanización :	25 meses
Terminación de obras de urbanización :	37 meses

El incumplimiento de cualquiera de los plazos producirá la sustitución del sistema de actuación por el de expropiación mediante gestión indirecta.

DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES

Mantener la coherencia con la trama viaria existente.

Proyectar un vial de acceso al sector 3 en el lindero este de la Unidad de Ejecución con un ancho mínimo de 10 m.

OBSERVACIONES

ANEXO II: FICHAS REGULADORAS DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: SECTOR 1

DENOMINACION DEL SECTOR: SECTOR -1**AREA DE REPARTO: AR.SUT – TERCIARIO****CLASE. SUELO URBANIZABLE****DATOS GENERALES y de GESTION**

SUPERFICIE BRUTA (m ²)	49.852
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial de Ordenación Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización.

USOS Y COMPATIBILIDADES:

Uso predominante (característico del sector): .

Terciario-Comercial- Oficinas en todas sus categorías.

Usos compatibles:

Dotacional en todas sus categorías
Industrial en categorías 1^a, 7^a, 11^a y 12^a.
Espacios Libres y Zonas verdes en todas sus categorías.
Red viaria en todas sus categorías.

Corresponderá al uso predominante como mínimo el 80 % del aprovechamiento objetivo total del sector.

CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m ² _{tuc} / m ² _s)	0,60
Indice de Aprovechamiento Objetivo (m ² _{tup} / m ² _s)	0,60
Aprovechamiento Objetivo Total (m ² _{tup})	29.912
Exceso Aprovechamiento respecto Area de Reparto (m ² _{tup})	0
Aprovechamiento Subjetivo Total (m ² _{tup})	29.912
Aprovechamiento Subjetivo propietarios del sector (m ² _{tup})	26.920
Sistemas Generales Incluidos (m ² _{suelo})	3.490
Sistemas Generales Adscritos (m ² _{suelo})	0
Número máximo de viviendas	0
Densidad (viv/ha)	0

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Las establecidas en el Plan Parcial de Ordenación.

RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:

Las establecidas en la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Se prevé en cualquier caso las superficies mínimas siguientes.

Viales :	Según Plan Parcial. Ancho mínimo = 12,00 m.
Aparcamientos públicos:	299
Espacios Libres Públicos:	4.985,20 m ² _{suelo}
Sistema Gral. ELP	3.489,64 m ² _{suelo}
Dotaciones :	1.994,08 m ² _{suelo}

PROGRAMACION Y PLAZOS

El computo se realiza desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Presentación del Planeamiento de Desarrollo :	12 meses
Inscripción de la Junta de Compensación :	18 meses
Presentación Proyecto de Reparcelación :	24 meses
Presentación Proyecto de Urbanización :	30 meses
Terminación de obras de urbanización :	54 meses

El incumplimiento de cualquiera de los plazos producirá la sustitución del sistema de actuación por cualquiera de los establecidos en la Ley.

DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES

OBSERVACIONES

Deberá adecuar la ordenación a lo establecido en el Reglamento de Sanidad Mortuoria.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: SECTOR 2

DENOMINACION DEL SECTOR: SECTOR 2**AREA DE REPARTO: AR.SURAN – AMPLIACION DE NUCLEO****CLASE. SUELO URBANIZABLE****DATOS GENERALES y de GESTION**

SUPERFICIE BRUTA (m ²)	56.911
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial de Ordenación Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización.

USOS Y COMPATIBILIDADES:

Uso predominante (característico del sector): Vivienda colectiva o multifamiliar.

Usos compatibles:

- Residencial en categorías 1^a y 3^a.
- Terciario-Comercial en todas sus categorías.
- Terciario-Oficinas en todas sus categorías
- Dotacional en todas sus categorías
- Industrial en categorías 1^a, 7^a, 11^a y 12^a.
- Espacios Libres y Zonas verdes en todas sus categorías.
- Red viaria en todas sus categorías.

Corresponderá al uso predominante como mínimo el 65 % del aprovechamiento objetivo total del sector.

CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m ² _{tuc} / m ² _s)	0,60
Indice de Aprovechamiento Objetivo (m ² _{tup} / m ² _s)	0,60
Aprovechamiento Objetivo Total (m ² _{tup})	35.946,60
Exceso Aprovechamiento respecto Area de Reparto (m ² _{tup})	0
Aprovechamiento Subjetivo Total (m ² _{tup})	32.351,94
Aprovechamiento Subjetivo propietarios del sector (m ² _{tup})	32.351,94
Sistemas Generales Incluidos (m ² _{suelo})	5.232,50
Sistemas Generales Adscritos (m ² _{suelo})	0.00
Número máximo de viviendas	299
Densidad (viv/ha)	50

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Las establecidas en el Plan Parcial de Ordenación.

RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:

Las establecidas en la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Se prevé en cualquier caso las superficies mínimas siguientes.

Viales :	Según Plan Parcial.
Aparcamientos públicos:	178
Espacios Libres Públicos:	6.470,39 m ² _{suelo}
Sistema Gral. ELP	5.232,50 m ² _{suelo}
Dotaciones :	4.313,59 m ² _{suelo}

PROGRAMACION Y PLAZOS

El computo se realiza desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Presentación del Planeamiento de Desarrollo:	12 meses
Inscripción de la Junta de Compensación :	18 meses
Presentación Proyecto de Reparcelación :	24 meses
Presentación Proyecto de Urbanización :	30 meses
Terminación de obras de urbanización :	54 meses

El incumplimiento de cualquiera de los plazos producirá la sustitución del sistema de actuación por cualquiera de los establecidos en la Ley.

DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES

OBSERVACIONES

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: SECTOR 3

DENOMINACION DEL SECTOR: SECTOR 3

AREA DE REPARTO: AR.SURAN – AMPLIACION DE NUCLEO

CLASE. SUELO URBANIZABLE

DATOS GENERALES y de GESTION

SUPERFICIE BRUTA (m ²)	64.580
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial de Ordenación Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización.

USOS Y COMPATIBILIDADES:

Uso predominante (característico del sector): Vivienda colectiva o multifamiliar.

Usos compatibles:

- Residencial en categorías 1^a y 3^a.
- Terciario-Comercial en todas sus categorías.
- Terciario-Oficinas en todas sus categorías
- Dotacional en todas sus categorías
- Industrial en categorías 1^a, 7^a, 11^a y 12^a.
- Espacios Libres y Zonas verdes en todas sus categorías.
- Red viaria en todas sus categorías.

Corresponderá al uso predominante como mínimo el 65 % del aprovechamiento objetivo total del sector.

CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m ² _{tuc} / m ² _s)	0,60
Indice de Aprovechamiento Objetivo (m ² _{tup} / m ² _s)	0,60
Aprovechamiento Objetivo Total (m ² _{tup})	38.748,00
Exceso Aprovechamiento respecto Area de Reparto (m ² _{tup})	0
Aprovechamiento Subjetivo Total (m ² _{tup})	34.873,20
Aprovechamiento Subjetivo propietarios del sector (m ² _{tup})	34.873,20
Sistemas Generales Incluidos (m ² _{suelo})	5.650,75
Sistemas Generales Adscritos (m ² _{suelo})	0.00
Número máximo de viviendas	323
Densidad (viv/ha)	50

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Las establecidas en el Plan Parcial de Ordenación.

RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:

Las establecidas en la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Se prevé en cualquier caso las superficies mínimas siguientes.

Viales :	Según Plan Parcial.
Aparcamientos públicos:	193
Espacios Libres Públicos:	6.974,64 m ² _{suelo}
Sistema Gral. ELP	5.650,75 m ² _{suelo}
Dotaciones :	4.649,76 m ² _{suelo}

PROGRAMACION Y PLAZOS

El computo se realiza desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Presentación del Planeamiento de Desarrollo:	12 meses
Inscripción de la Junta de Compensación :	18 meses
Presentación Proyecto de Reparcelación :	24 meses
Presentación Proyecto de Urbanización :	30 meses
Terminación de obras de urbanización :	54 meses

El incumplimiento de cualquiera de los plazos producirá la sustitución del sistema de actuación por cualquiera de los establecidos en la Ley.

DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES

OBSERVACIONES

El plan Parcial será sometido a informe de la Agencia Andaluza del Agua en lo que se refiere a su colindancia con la Rambla de Las Balsas.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: SECTOR 4

DENOMINACION DEL SECTOR: SECTOR GA-4**AREA DE REPARTO: AR.SUIT –SECTORES INDUSTRIALES****CLASE. SUELO URBANIZABLE****DATOS GENERALES y de GESTION**

SUPERFICIE BRUTA (m ²)	24.219
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial de Ordenación Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización.

USOS Y COMPATIBILIDADES:

Uso predominante (característico del sector):
Industrial en cualquiera de sus categorías.

Usos compatibles:

Terciario-Comercial en todas sus categorías.
Terciario-Oficinas en todas sus categorías
Dotacional en todas sus categorías
Espacios Libres y Zonas verdes en todas sus categorías.
Red viaria en todas sus categorías.

Corresponderá al uso predominante como mínimo el 60% del aprovechamiento objetivo total del sector.

CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m ² _{tuc} / m ² _s)	1,00
Indice de Aprovechamiento Objetivo del sector (m ² _{tup} / m ² _s)	1,00
Aprovechamiento Objetivo Total (m ² _{tup})	24.219,00
Exceso Aprovechamiento respecto Area de Reparto (m ² _{tup})	0
Aprovechamiento Subjetivo Total (m ² _{tup})	21.797,10
Aprovechamiento Subjetivo propietarios del sector (m ² _{tup})	21.797,10
Sistemas Generales Incluidos (m ² _{suelo})	1.210,95
Sistemas Generales Adscritos (m ² _{suelo})	0
Número máximo de viviendas	0
Densidad (viv/ha)	0

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Las establecidas en el Plan Parcial de Ordenación.

Entreplantas: hasta el 25% de la superficie construida correspondiente a la parcela no computan

RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:

Las establecidas en la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Se prevé en cualquier caso las superficies mínimas siguientes.

Viales :	Según Plan Parcial.
Aparcamientos públicos:	242
Espacios Libres Públicos:	2.421,90 m ² _{suelo}
Sistema Gral. ELP	968,76 m ² _{suelo}
Dotaciones :	1.210,95 m ² _{suelo}

PROGRAMACION Y PLAZOS

El computo se realiza desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Presentación del Planeamiento de Desarrollo :	12 meses
Inscripción de la Junta de Compensación :	18 meses
Presentación Proyecto de Reparcelación :	24 meses
Presentación Proyecto de Urbanización :	30 meses
Terminación de obras de urbanización :	54 meses

El incumplimiento de cualquiera de los plazos producirá la sustitución del sistema de actuación por cualquiera de los establecidos en la Ley.

DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES

OBSERVACIONES

Debe requerirse el informe de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía respecto de la carretera colindante.

El acceso del sector se proyectará de acuerdo a los requisitos que a tal efecto determine el informe del Servicio de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: SECTOR 5

DENOMINACION DEL SECTOR: SECTOR 5**AREA DE REPARTO: AR.SUITEN – ENLACE A-348****CLASE. SUELO URBANIZABLE****DATOS GENERALES y de GESTION**

SUPERFICIE BRUTA (m ²)	157.211
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial de Ordenación Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización.

USOS Y COMPATIBILIDADES:

Uso predominante (característico del sector):
Industrial en cualquiera de sus categorías.

Usos compatibles:

Terciario-Comercial en todas sus categorías.
Terciario-Oficinas en todas sus categorías
Dotacional en todas sus categorías
Espacios Libres y Zonas verdes en todas sus categorías.
Red viaria en todas sus categorías.

Corresponderá al uso predominante como mínimo el 60% del aprovechamiento objetivo total del sector.

CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m ² _{tuc} / m ² _s)	0,976617
Indice de Aprovechamiento Objetivo del sector (m ² _{tup} / m ² _s)	1,00
Aprovechamiento Objetivo Total (m ² _{tup})	157.211
Exceso Aprovechamiento respecto Area de Reparto (m ² _{tup})	3.764
Aprovechamiento Subjetivo Total (m ² _{tup})	141.490
Aprovechamiento Subjetivo propietarios del sector (m ² _{tup})	137.814
Aprovechamiento Subjetivo propietarios sistema general (m ² _{tup})	3.676
Sistemas Generales Incluidos (m ² _{suelo})	4.097
Sistemas Generales Adscritos (m ² _{suelo})	3.764 / S.G.-5
Número máximo de viviendas	0
Densidad (viv/ha)	0

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Las establecidas en el Plan Parcial de Ordenación.

Entreplantas: hasta el 25% de la superficie construida correspondiente a la parcela no computan

RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:

Las establecidas en la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Se prevé en cualquier caso las superficies mínimas siguientes.

Viales :	Según Plan Parcial.
Aparcamientos públicos:	1.610
Espacios Libres Públicos:	15.721,00 m ² _{suelo}
Sistema Gral. ELP	4.097 m ² _{suelo}
Dotaciones :	6.288,00 m ² _{suelo}

PROGRAMACION Y PLAZOS

El computo se realiza desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Presentación del Planeamiento de Desarrollo :	12 meses
Inscripción de la Junta de Compensación :	18 meses
Presentación Proyecto de Reparcelación :	24 meses
Presentación Proyecto de Urbanización :	30 meses
Terminación de obras de urbanización :	54 meses

El incumplimiento de cualquiera de los plazos producirá la sustitución del sistema de actuación por cualquiera de los establecidos en la Ley.

DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES

OBSERVACIONES

Debe requerirse el informe de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía respecto de la carretera colindante.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: SECTOR 6

DENOMINACION DEL SECTOR: SECTOR 6**AREA DE REPARTO: AR.SUIT****CLASE. SUELO URBANIZABLE****DATOS GENERALES y de GESTION**

SUPERFICIE BRUTA (m ²)	75.381
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial de Ordenación Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización.

USOS Y COMPATIBILIDADES:

Uso predominante (característico del sector):
Industrial en cualquiera de sus categorías.

Usos compatibles:

Terciario-Comercial en todas sus categorías.
Terciario-Oficinas en todas sus categorías
Dotacional en todas sus categorías
Espacios Libres y Zonas verdes en todas sus categorías.
Red viaria en todas sus categorías.

Corresponderá al uso predominante como mínimo el 60% del aprovechamiento objetivo total del sector.

CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m ² _{tuc} / m ² _s)	1,00
Indice de Aprovechamiento Objetivo del sector (m ² _{tup} / m ² _s)	1
Aprovechamiento Objetivo Total (m ² _{tup})	75.381
Exceso Aprovechamiento respecto Area de Reparto (m ² _{tup})	0
Aprovechamiento Subjetivo Total (m ² _{tup})	67.843
Aprovechamiento Subjetivo propietarios del sector (m ² _{tup})	67.843
Aprovechamiento Subjetivo propietarios sistema general (m ² _{tup})	0
Sistemas Generales Incluidos (m ² _{suelo})	3.769
Sistemas Generales Adscritos (m ² _{suelo})	0
Número máximo de viviendas	0
Densidad (viv/ha)	0

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Las establecidas en el Plan Parcial de Ordenación.

Entreplantas: hasta el 25% de la superficie construida correspondiente a la parcela no computan

RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:

Las establecidas en la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Se prevé en cualquier caso las superficies mínimas siguientes.

Viales :	Según Plan Parcial.
Aparcamientos públicos:	678
Espacios Libres Públicos:	6.784,30 m ² _{suelo}
Sistema Gral. ELP	3.769,05 m ² _{suelo}
Dotaciones :	3.015,24 m ² _{suelo}

PROGRAMACION Y PLAZOS

El computo se realiza desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Presentación del Planeamiento de Desarrollo :	12 meses
Inscripción de la Junta de Compensación :	18 meses
Presentación Proyecto de Reparcelación :	24 meses
Presentación Proyecto de Urbanización :	30 meses
Terminación de obras de urbanización :	54 meses

El incumplimiento de cualquiera de los plazos producirá la sustitución del sistema de actuación por cualquiera de los establecidos en la Ley.

DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES

OBSERVACIONES

Debe requerirse el informe de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía respecto de la carretera colindante.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: SECTOR 7

DENOMINACION DEL SECTOR: SECTOR 7**AREA DE REPARTO: AR.SURPA – PAULENCA****CLASE. SUELO URBANIZABLE****DATOS GENERALES y de GESTION**

SUPERFICIE BRUTA (m ²)	110.000
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial de Ordenación Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización.

USOS Y COMPATIBILIDADES:

Uso predominante (característico del sector): Residencial. Vivienda unifamiliar.

Usos compatibles:

- Residencial en categorías 2^a y 3^a.
- Terciario-Comercial en todas sus categorías.
- Terciario-Oficinas en todas sus categorías
- Dotacional en todas sus categorías
- Industrial en categorías 1^a, 7^a, 11^a y 12^a.
- Espacios Libres y Zonas verdes en todas sus categorías.
- Red viaria en todas sus categorías.

Corresponderá al uso predominante como mínimo el 65 % del aprovechamiento objetivo total del sector.

CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m ² _{tuc} / m ² _s)	0,35
Indice de Aprovechamiento Objetivo (m ² _{tup} / m ² _s)	0,35
Aprovechamiento Objetivo Total (m ² _{tup})	38.500
Exceso Aprovechamiento respecto Area de Reparto (m ² _{tup})	0
Aprovechamiento Subjetivo Total (m ² _{tup})	34.650
Aprovechamiento Subjetivo propietarios del sector (m ² _{tup})	34.650
Aprovechamiento Subjetivo propietarios sistema general (m ² _{tup})	0
Sistemas Generales Incluidos (m ² _{suelo})	3.850
Sistemas Generales Adscritos (m ² _{suelo})	0
Número máximo de viviendas	220
Densidad (viv/ha)	20

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Las establecidas en el Plan Parcial de Ordenación.

RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:

Las establecidas en la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Se prevé en cualquier caso las superficies mínimas siguientes.

Viales :	Según Plan Parcial. Ancho mínimo = 10 m. Este ancho podrá reducirse, a criterio municipal, previa justificación expresa en el Plan parcial.
Aparcamientos públicos:	110
Espacios Libres Públicos:	11.000 m ² _{suelo}
Espacios Libres Públicos (S.G.)	3.850 m ² _{suelo}
Dotaciones :	4.620 m ² _{suelo}

PROGRAMACION Y PLAZOS

El computo se realiza desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Presentación del Planeamiento de Desarrollo :	12 meses
Inscripción de la Junta de Compensación :	18 meses
Presentación Proyecto de Reparcelación :	24 meses
Presentación Proyecto de Urbanización :	30 meses
Terminación de obras de urbanización :	54 meses

El incumplimiento de cualquiera de los plazos producirá la sustitución del sistema de actuación por cualquiera de los establecidos en la Ley.

DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES

Informe de la Diputación provincial respecto de la carretera provincial ALP-111

OBSERVACIONES

ANEXO III: FICHAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS GENERALES.

SISTEMA GENERAL 5

DENOMINACION : SISTEMA GENERAL 5

AREA DE REPARTO: A.R. SUITEN

CLASE. SUELO URBANIZABLE

CATEGORIA: SISTEMA VIARIO - ENLACE A-348

DATOS GENERALES y de GESTION

SUPERFICIE (m ²)	3.764
SISTEMA DE OBTENCION	En ejecucion del planeamiento Area de Reparto 5; AR.SUITEN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Proyecto de obras.

PROGRAMACION Y PLAZOS

La cesión se producirá previa o simultaneamente a la aprobacion definitiva e las Normas Subsidiarias según acuerdo suscrito con el propietario de los terrenos.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION:

Sobre estos terrenos se ubica parcialmente el nuevo enlace en la A-348 que permitirá el acceso al campo de tiro.

OBSERVACIONES

El proyecto y las obras de acondicionamiento serán financiadas por la Consejería de obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.
